



Na osnovu člana 39. i 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 47/03), Izmena i dopuna privremenih pravila građenja za Šabac i naselja: Majur, Jevremovac, P. Priinovci, Jelenovi i Mišar ("Sl. list opštine Šabac" br.10/05 i 31/05) 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 03.10 2006. godine, donela je:

PLAN DETALJNE REGULACIJE "CENTAR 7" 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. 08/02 i 24/04),
- Izmena i dopuna privremenih pravila građenja za Šabac i naselja: Majur, Jevremovac, P. Priinovci, Jelenovi i Mišar ("Sl. list opštine Šabac" br.10/05 i 31/05)
- Program urbanističkog plana "Centar 7" u Šapcu, JUP "Plan" – Šabac, juni 2006
- Odluka o pristupanju izradi Plana detaljne regulacije "Centar 7" u Šapcu br. 020-39/06-13, od 03.07.2006.

2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Izradi Programa se pristupilo u skladu sa zahtevom investitora, u cilju utvrđivanja javnog interesa i parcela namenjenih javnom korišćenju i uslova za izgradnju objekata na ostalom građevinskom zemljištu, 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 osnove za utvrđivanje javnog interesa na površinama koje su predviđene kao javne površine (pre svega za javne saobraćajne površine i objekte javnog korišćenja –trafostanice i sl.)
- utvrđivanje namene javnog i ostalog građevinskog zemljišta
- uspostavljanje optimalne 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 uslova za parcelaciju objekata na tim parcelama.

3. OBUHVAT PLANA

Plan obuhvata blok omeđen spoljnom regulacijom ulica: Karađorjeva, Zanatlijska (Lole Ribara), Vojvode Mišića i Vlade Jovanovića, u Šapcu, sa ukupnom površinom od oko 4,50 ha. U obuhvatu urbanističkog plana su (po katastarskom planu):

Na severoistoku deo kp.br.795 -ul."Karađorjeva" (na delu od priključenja ulice "Vlade Jovanovića" do priključenja ulice "Zanatlijska"), dalje na severozapad uz granicu kp.br.797 (ulica "Vlade Jovanovića" do priključenja sa ulicom "Vojvode Mišića"); na jugozapadnoj strani granicu urbanističkog plana čini deo kp.br.1264/1, (deo ulice "Vojvode Mišića" od priključenja ulice "Vlade Jovanovića" do priključenja ulice "Zanatlijska"), dalje uz katastarsku granicu kp. br. 1265 - ul. "Zanatlijska" do pomenute raskrsnice sa ulicom "Karađorjeva", odakle je opis i poeo.

Brojevi katastarskih parcela prikazani su na "Geodetskoj podlozi" u razmeri 1:500. U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela sa grafičkim prilogom, važe podaci sa grafičkim prilogom.

B. PRAVILA UREĐENJA

1. NAMENA I NAČIN KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

1.1 Opis karakterističnih namena 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, line:

- saobraćajne površine -kolske, kolsko-pešačke, pešačke površine, parkinzi i zone za parkiranje. Planirane su u svemu prema uslovima i standardima, koji su važe i za planiranje i projektovanje ove vrste objekata. Saobraćajna matrica se oslanja na postojeću 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.
- prostornofunkcionalna celina Gradske kuće
Planom se zadržava postojeća namena i definišu uslovi za kvalitetnije uređenje prostora, a u skladu sa specifičnim potrebama ove javne funkcije. To se pre svega odnosi na povećanje površine predviđene za stacionarni saobraćaj i uređenje prostora ispred Gradske kuće kao parkovske površine.
- javne funkcije i poslovanje
 - postojeći objekat javnih funkcija se nalazi uz raskrnicu ulica "Vojvode Mišića" i "Nušićeve". To je prostor (pripadajuća parcela) objekta javnih službi socijalne zaštite. Plan ne predviđa promenu namene ovog objekata, ali donosi rešenja koja mogu doprineti boljem funkcionisanju javnih službi (jasnije definisanje kolskih i kolsko-pešačkih komunikacija i uređenje površina za parkiranje). Zelena površina ispred pomenutog objekta se zadržava kao prateći sadržaj.
- javne zelene površine – u bloku ne postoji veća zona zelenila, tako da se sve zelene površine zadržavaju kao prateći sadržaj uz objekte ili saobraćajne površine.
- parcele sa postojećom i novom trafo-stanicom, kao objektima od javnog interesa.

Na ostalom građevinskom zemljištu definisane su sledeće namene:

- stanovanje kao preovlađujuća namena - definisano podcelinamano u okviru planiranih zona, na postojećim i novoformiranim građevinskim parcelama u okviru visokih i srednjih gustina stanovanja.
Planirane su sledeće namene, odnosno podceline:
 - višeporodično stanovanje u zoni srednjih i visokih gustina stanovanja (deo ulinog niza uz ul."Karaorēva" - A1 i deo centralnog dela bloka –D).
 - individualno i višeporodično stanovanje u nizu, u objektima ulinog niza ili niza u centralnom delu bloka (ulinizovi -B1, B2 i deo bloka iza ul niza Karaorēve ulice - C1).
 - individualno i višeporodično stanovanje u nizu, ili u slobodnostojećim objektima u centralnom delu bloka iza objekata ulinog niza (deo bloka iza ul niza V.Jovanovića i Zanatlijske – C2, C3).
 - stanovanje u individualnim slobodnostojećim objektima, u objektima u unutrašnjosti bloka (C4)
 - parkiranje u postojećim objektima garaža.
- namena poslovanja se ne izdvaja kao posebna celina, tako da plan ostavlja mogućnost organizovanja poslovnog prostora u okviru postojećih ili planiranih stambeno-poslovnih ili isto poslovnih objekata.



1.2. Popis katastarskih parcela za javne namene

- 1/ Katastarske parcele koje po Planu detaljne regulacije, cele ili delimično ulaze u formiranje javnih površina, su:
- delovi kp.br.795 (ul."Karaorēva"), 797 (ulica "Vlade Jovanovića"), 1264/1 (ulica "Vojvode Mišića") i kp.br.1265 (ul."Zanatlijska") KO Šabac
- Pored ovih, u obuhvatu Plana su i: kat.parcele br. 1168/3, 1173 i delovi kat.parc.br.765/3 KO Šabac.
- 2/ Katastarske parcele koje po katastarskom stanju čine ostalo zemljište, a po Planu detaljne regulacije, cele ili delimično ulaze u formiranje javnih površina, su:
- delovi kat.parc. br.767/2, 768/2, 770, 772, 773, 774/1, 775/1, 776/1, 776/2, 777/1, 777/2, 777/3, 771, 774/3, 775/3, 765/1, 1169 i 1174/2 KO Šabac.

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

U slučaju neusaglašenosti grafičkog prikaza i katastarskog stanja parcela, važi katastarsko stanje.

1.3.Tabela bilansa površina

Građevinsko zemljište	Namena	Površina /ha/
Javno građevinsko zemljište i objekti od javnog interesa	obodne saobraćajnice	~ 01.08.37
	unutarblokofske saobraćajnice sa zelenim površinama	~ 00.79.62
	kompleks Gradske kuće	~ 00.31.76
	javne funkcije i poslovanje	~ 00.13.32
	parcela planirane Ts	~ 00.00.90
Ukupno javno:		~ 02.33.97
Ostalo građevinsko zemljište	zone uličnih blokova	~ 00.95.31
	zone unutrašnjih blokova	~ 01.18.58
Ukupno ostalo:		~ 02.13.89
UKUPNO	sa obodnim saobraćajnicama	~ 04.47.86
	bez obodnih saobraćajnica	~ 03.39.49



Na grafi kom prilogu "Granica plana sa granicom javnog i ostalog zemljišta" prikazane su površine za koje je utvrđen status javnog zemljišta i površine ostalog građevinsko zemljište. (u slučaju neusaglašenosti između opisa granice plana i grafi kog priloga "Granica plana sa granicom javnog i ostalog zemljišta", važe podaci iz grafi kog priloga).

Namena površina je definisana grafi kim prilogom "Plan namene površina i objekata sa elementima građevinske regulacije".

2. KARAKTERISTIKE NECELINE I ZONE

Konceptom Plana jasno se definišu zone i podceline sa uslovima za gradnju objekata i uređenje prostora u okviru njih.

Podela karakterističnih prostornih celina na zone, data je po kriterijumu dispozicije grupacije objekata u bloku, odnosno sa aspekta preovlađujuće i pratećih namena, koje su u sastavu javnog i ostalog građevinskog zemljišta i prikazana je na grafi kom prilogu "Planu namene površina i objekata sa elementima građevinske regulacije".

Zone su podeljene na podceline. Osnovna podela je sledeća:

■ Zona uli nog niza uz ul. "Karađorđeva" (A1, B1 i Z)

U sastavu zone su tri podceline: objekti višeporodičnog stanovanja (u zoni srednjih gustina stanovanja)- sa oznakom A1, objekti individualnog i višeporodičnog stanovanja (objekti u neprekinutom uličnom nizu) sa oznakom B1 i objekti koji uživaju predhodnu zaštitu –Z. Za podceline A1 i B1 planirana spratnost je $(Po)P+3+Pk-max$, uz mogućnost akcentiranja ulagaonih pozicija na raskrsnicama do $P+4+Pk-max$.

■ Zona uli nog niza uz ulice "V.Jovanovića" i "Zanatlijska" (B2 i Z)

I ova zona je zona srednjih gustina i sadrži dve podceline. grupaciju B2 - objekte individualnog i višeporodičnog stanovanja uličnog niza i, kao sastavni deo uličnog niza objekte koji uživaju predhodnu zaštitu –Z. Maksimalna spratnost objekata B2, uključujući i objekte na ulagaonim pozicijama je $(Po)+P+2+Pk$.

Svi objekti uličnih nizova su orjentisani na regulacione linije ulica, a regulaciona i građevinska linija objekata se poklapaju. Obavezno je formiranje poslovnog prostora u prizemljima objekata na regulaciji ulica, a dozvoljene namene su komercijalni, uslužni ili javni sadržaji.

Uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata koji su evidentirani kao vredni objekti gradske arhitekture ili uživaju posebnu zaštitu (Z), su prema uslovima za zaštitu kulturno-istorijskog nasleđa, iz Izmena i dopuna privremenih pravila gradnje za Šabac i naselja: Majur, Jevremovac, P.Priinovci, Jeleni i Mišar. Ovim posebnim uslovima su obuhvaćeni sledeći objekti: u ul. "Karađorđeva", brojevi 30, 32 i 34, u ul. "V.Jovanovića" br. 5, 11, 23. i u ul. "V.Mišića" br.12.

■ Zona unutrašnjeg bloka 1 (C1)

Obuhvata delove bloka iza uličnog niza uz ulicu „Karađorđeva“ - C1. Kako u ovom delu unutrašnjeg bloka preovlađuju zajedničke (sukorisne) parcele, koje najčešće čine celinu sa parcelama na kojima je ulični niz, planirani objekti su individualni i višeporodični objekti u nizu, sa spratnošću $(Po)+P+2+Pk-max$.



S obzirom na svoj položaj, ova zona je na neki način produžetak u dubinu bloka najatraktivnijeg uličnog niza (uz ulicu "Karađorđeva"), tako da planirano rešenje aktivira pasaže i u funkcionalnom smislu animira prostor. Što se namene objekata tiče, ispoštovano je faktičko stanje, tako da su planirani stambeni, stambeno-poslovni ili poslovni objekti.

■ Zona unutrašnjeg bloka 2 (C2 i C3)

U sastavu ove zone su delovi centralnog dela bloka uz ul. "V. Jovanovića" i "Zanatlijsku" (C2 i C3). Za razliku od zone unutrašnjeg bloka 1, gde su planirani isključivo objekti u nizu, ovde je dozvoljena izgradnja i objekata u nizu i slobodno stojećih objekata, a maksimalna, ali ne i obavezna spratnost je: za C2 - (Po)+P2+Pk, za C3 (Po)+P+1+Pk.

■ Zona unutrašnjeg bloka 3 (C4)

Na ovom delu obuhvata je u potpunosti zadržano faktičko stanje izgrađenih objekata i u skladu s tim, planirano individualno stanovanje u slobodnostojećim objektima. (C4). Spratnost je (Po)+P+1+Pk-max.

Obavezne građevinske linije za sve objekte u odnosu na saobraćajnice, odnosno postojeće ili planirane regulacione linije, kao i maksimalne građevinske linije objekata, ili delova objekata (sptarne etaže i sl.) date su na grafičkim priložima "Plan namene površina i objekata sa elementima građevinske regulacije" i "Plan nivelacije i regulacije sa planom saobraćaja".

Ako se izuzmu parcele ili delovi parcela za koji treba utvrditi javni interes u cilju uspostavljanja unutrašnjeg kolsko-pešačkog saobraćaja ili za objekte od javnog interesa, zone uličnih nizova zone unutrašnjih blokova 1, 2 i 3 i zona javnih funkcija, ostalo građevinsko zemljište. Urbanističkim planom će biti definisana pravila parcelacije sa preporukama za sprovođenje, kao i pravila za postavljanje, izgradnju i rekonstrukciju objekata po zonama, odnosno tipičnim podcelinama.

■ Zona unutrašnjeg bloka 4 (D)

Ovu zonu čini postojeći objekat višeporodičnog stanovanja (D), koji je ujedno i jedini objekat veće gustine stanovanja na području u obuhvatu plana. Postojeća spratnost objekta (P+8), se ograničava kao maksimalna, a postojeće građevinske linije objekta zadržavaju kao obavezne. Postojeći parking prostor i zelena površina u neposrednom okruženju objekta se definišu kao javno građevinsko zemljište, a za objekat će biti opredeljena pripadajuća parcela, koja bi bila u sastavu ostalog građevinskog zemljišta.

■ Zona javnih funkcija (E)

Nalazi se uz ul. "Vojvode Mišića" i njenom sastavu je objekat u kome su smeštene službe socijalne zaštite. Postojeći objekat se zadržava na postojećim građevinskim linijama, sa spratnošću P+4+Pk-max. i bez promene namene.

Kolsko-pešačka staza i zelena površina, u okviru pripadajućih parcela, takođe se zadržavaju (bez promene nivelacije)..



■ **Zona Gradske kuće (Dunjička kuća u ul. "V. Mišića") - G**

Parcela se nalazi uz raskrnicu ulica "Nušićeva" (na delu iz "V. Mišića") i "V. Mišića". Komplex Gradske kuće je javni prostor sa jasno izdvojene dve funkcionalne celine: sam objekat Gradske kuće u kome se odvija deo javnih aktivnosti (reprezentativni skupovi, sastanci, promocije, izložbe) i zelena površina oko objekta, za koju je planirano da bude uređena kao manja parkovska površina.

Sam objekat uživa posebnu zaštitu i zadržava se u postojećim gabaritima bez promene namene, po posebnim uslovima.

Na susednoj parceli planirano je formiranje javnog parkinga, ispred postojećih garaža na ostalom zemljištu, koji bi doprineo zadovoljenju potreba ove vrste, kako za potrebe javnih službi u predloženom obuhvatu plana, tako i za objekte u neposrednom okruženju (Međupštinski istorijski arhiv, Medicina rada, odnosno kompleks Zdravstvenog centra).

3. URBANISTIČKI USLOVI ZA JAVNE POVRŠINE I JAVNE OBJEKTE

3.1 Javne saobraćajne površine

Kolski i stacionirani saobraćaj

Područje u predloženom obuhvatu plana, ograničeno je na severoistoku ulicom "Karađorđeva", (od raskrsnice sa ulicom Zanatlijskom do raskrsnice sa ulicom Vlade Jovanovića), dalje na severozapad ulicom "Vlade Jovanovića" (do raskrsnice sa ulicom "Vojvode Mišića").

Jugozapadna granica je ulicom Vojvode Mišića, od ulice Vlade Jovanovića do ulice Zanatlijske i dalje ulicom Zanatlijskom, do raskrsnice sa ulicom Karađorđevom.

Osnovni problemi koje je ovim planom potrebno rešiti su sledeći:

- redefinisavanje ulice "Nušićeva", koja je do sada predstavljala jedini kolski pristup centralnom delu bloka iz ulice Vlade Jovanovića ka ulici Vojvode Mišića jednosmernim saobraćajnim tokom, a planiranim proširenjem i dvosmernim saobraćajnim tokom u svom južnom delu omogućava pristup iz ulice Vojvode Mišića novoplaniranim saobraćajnicama u centralnom delu bloka.
- definisanje regulacije novoprojektovanih stambenih ulica Nova 1, Nova 2, i Nova 3, koje omogućavaju nesmetani pristup i protok vozila kroz centralni deo bloka, i povezuju ulicu Vojvode Mišića preko ulice Nušićeva sa ulicom Vlade Jovanovića.
- definisanje pešačkih zona u postojećim i novoprojektovanim ulicama, kao i definisanje pešačke komunikacije sa ulicom Karađorđevom.
- najvažnija intervencija je definisanje, regulisanje i uređenje površina za stacionarni saobraćaj u ulici Nušićeva, Nova 3 i Nova 2, kao i planirane površine za stacionarni saobraćaj sa pristupnom saobraćajnicom iz ulice Vojvode Mišića, čime bi se izbegla haotičnost u parkiranju, uspostavili efikasniji saobraćajni tokovi, i trajno obezbedio potreban prostor za parkiranje, a ulica Vojvode Mišića bi se značajno rasteretila stacionarnog saobraćaja. Ovakvim rešenjem saobraćajnog toka (uz delimičnu rekonstrukciju postojećih ulica u obuhvatu plana), dobija se minimalno 60 mesta za parkiranje, što bi trebalo da zadovolji potrebe korisnika.



Postoje e i novoprojektovane saobra ajnice prikazane su u grafi kom "Plan nivelacije i regulacije sa planom saobra aja" i definisane su koordinatama temenih i osovinskih ta aka, sa elementima krivina.

Nivelacioni položaj saobra ajnica je definisan kotama nivelete, a regulaciona rešenja popre nim profilima. Popre ni profili (1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5, 6-6, 7-7, 7a-7a, 8-8 i 9-9) su utvr eni na osnovu funkcionalnih zahteva i prikazani u razmeri 1:100, u sastavu grafi kog dela Plana.

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

Saobra ajnice graditi od klasi nih materijala za predvi eno saobra ajno optere anje po važe im propisima. Osnovni sadržaj kolovozne konstrukcije je: tampon-sloj šljunka ili tucanika, masivni sloj asfalta i sloj habaju eg asfalta. U ul. "Nuši eva" zadržati granitnu kocku.

Svi kolovozi treba da su denivelisani u odnosu na peša ku stazu ili zelenu površinu, betonskim kamenim ivi njakom standardnih dimenzija, upuštenim na mestima ulaza ili peša kim prelazima.

Tabelarni prikaz – bilans površina

Naziv ulice	Kolovoz (m ²)	Trotoari (m ²)	Parking i garaže (m ²)
Kara or eva	1580,00	1375,43	735,60
Zanatlijska	1183,62 (sa zonom parkiranja)	873,90	/
Vojvode Mišića	1593,50 (sa zonom parkiranja)	750,69	/
Vlade Jovanovića	1488,76	1213,28	/
Nuši eva	751,30	327,50	255,00
Nova 1 (sa okretnicom)	491,70	220,56	/
Nova 2	684,58	108,19	363,50
Nova 3	352,90	107,67	87,40
Pristupnica za parking	182,80	54,60	150,00
ukupno	8309,20	5031,82	1597,00

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 visoke estetske kriterijume.

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

Zelene površine

a) Zelenilo u javnoj upotrebi

Uz izuzetak zelenog pojasa ispred objekta Gradske ku e, u obuhvatu Plana plana ve ih zelenih površina. Manje zelene površine uz saobra ajnice i objekte javnih službi koji se nalaze na javnom zemljištu potrebno je urediti kao dekoretivne površine.



Blokovsko zelenilo u okviru pripadajuće parcele Gradska kuća se štiti i unapređuje zamonom obolelih stabala, rekonstrukcijom postojećih zelenih površina u kontekstu korišćenja za osnovnu namenu parcele i bez ikakve moguće nosti postavljanja privremenih objekata. Korišćenje ovih zelenih površina je javno.

b) Zelenilo uz parking prostore

U potpunosti se zadržavaju postojeće sadnice, a tamo gde ih nema, a postoje moguće nosti za sadnju, za zasenu parking mesta primeniti rasadni ki odnegovane drvodredne sadnice visokih lišćara koje se odlikuju gustom krošnjom i otpornošću na uslove sredine, posebno na izduvne gasove i prašinu (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Tilia grandifolia*, *Tilia parvifolia*, *Fraxinus sp. i sl.*).

Kod proširivanja postojećih parkinga, planirana parking mesta postaviti između postojećih drvodrednih sadnica, vode i radna da ne dođe do eventualnog oštećenja drveća.

Na novim parking prostorima se planira sadnja drvodrednih sadnica visokih lišćara za zasenu parking mesta. Drvodredne sadnice se postavljaju na razmaku od oko 7.50m, odnosno na svako treće parking mesto.

3.2 Komunalna infrastruktura

3.2.1 Hidrotehnička infrastruktura

3.2.1.1 Vodovod

Snabdevanje sanitarnom vodom objekata bloka "Centar 7", odvija se sa gradske vodovodne mreže. U ulicama koje okružuju blok, izvedene su instalacije vodovoda i to :

- u ulici Vlade Jovanovića, profila Ø200mm ;
- u ulici Karađorđevoj, profila Ø150mm i profila Ø100mm;
- u ulici Zanatlijskoj, profila Ø80mm;
- u ulici Nušićevoj, profila Ø80mm;
- i u ulici Vojvode Mišića profila Ø200mm;

U cilju podizanja kvaliteta snabdevanja vodom i rekonstrukcije postojećih instalacija vodovoda, planira se izgradnja :

ulica	profil cevi (mm)	dužina (m)
Nova 1	100	109,00
Nova 2	100	95,00
Nušićeva	100	97,00
		301,00

Trasa planiranih vodovodnih instalacije, definisana je u prosotru geodetskim koordinatama temenih tačaka - tabela je sastavni deo grafičkog priloga " Plan vodovoda i kanalizacije " . Na planiranoj vodovodnoj mreži predvideti odgovarajuć i broj protipivpožarnih hidranata profila Ø 80mm.

Projektovanje i izgradnju uličnog vodovoda i priključaka, izvesti u skladu sa Tehničkim uslovima JKP "Vodovod-Šabac" , SR-171/06 od 6.04.2006.godine, koji su sastavni deo dokumentacije ovog urbanističkog plana.



3.2.1.2 Kanalizacija

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

ulica	profil cevi (mm)	dužina (m)
Nova 1	ø300mm	97,00
Nova 2	ø300mm	75,00
Nova 3	ø300mm	60,00
Nuši eva	ø300mm	45,00
		277,00

Trasa planiranih kanalizacionih instalacije, definisana je u prosotru geodetskim koordinatama temenih ta aka - tabela je sastavni deo grafi kog priloga " Plan vodovoda i kanalizacije " . Projektovanje i izgradnju uli nih instalacija kanalizacije i priklju aka, izvesti u skladu sa Tehi kim uslovima JKP "Vodovod-Šabac" , SR-171/06 od 06.04.2006.godine , koji su sastavni deo dokumentacije ovog urbanisti kog plana.

3.2.2 Elektroenergetska mreža i postrojenja

Da bi se kako postoje i tako i planirani potroša i el.energije kvalitetno i sigurno snabdevali istom, potrebno je izgraditi odgovaraju e elektroenergetske objekte i prenosnu elektro-energetsku mrežu.

Na osnovu Elektroenergetskih uslova od strane JP "Elektrodistribucija" -Šabac i predvi ene angažovane el.snage novih potroša a od cca 1300kw, planira se izgradnja nove trafo-stanice 20/0,4kV »Nuši eva 2«, tipa zidana sa dva transformatora maksimalne el.snage od po 1000kVA Rekonstruisati trafo-stanicu 10/0,4kV «Nuši eva» za naponski nivo 20kV.

Trafo-stanicu 10/0,4kV «Pozorište» demontirati i na njeno mesto postaviti razvodni slobodno-stoje i kablovski orman (KRO).

Od planirane trafo-stanice 20/0,4kV «Nuši eva 2» do planiranog KRO-a postaviti dva podzemna nisko-naponska kabla tipa PPOO 4x150mm²,š to zna i da se trafo-stanica »Pozorište« ne može demontirati pre izgradnje trafo-stanice »Nuši eva 2«.

Izgraditi podzemni kablovski vod 20kV od postoje e trafo-stanice 20/0,4kV«V.Miši « do postoje e trafo-stanice 10/0,4kV «Nuši eva«.

Izgraditi podzemni kablovski vod 20kV od postoje e trafo-stanice 20/0,4kV«Nuši eva« do planirane trafo-stanice 20/0,4kV«Nuši eva 2«.

Izgraditi podzemni kablovski vod 20kV od planirane trafo-stanice 20/0,4kV«Nuši eva 2« do planirane trafo-stanice 20/0,4kV «I.L.Ribara«.

U grafi kom prilogu "Plan elektroenergetske mreže" dati su koridori za postavljanje podzemnih elektroenergetskih kablova (srednjeg napona 20kV, niskog napona za snabdevanje el.energijom potroša a u objektima i niskog napona za snabdevanje el.energijom svetiljki javne rasvete).



Širina koridora zavisi od broja kablova u njemu i kreće se od 0,4m za jedan do 2,0m za 11 kablova, sa dubinom ukopavanja istih od minimalno 0,7m.

Priključak potrošača na nisko-naponsku podzemnu mrežu uraditi preko kablovskih priključnih ormara (KPK) po sistemu ulaz-izlaz.

Kablovske priključne ormare u planiranim objektima postaviti po rešenju u glavnom projektu el. instalacije.

Predlog rasporeda stubova svetiljki nove javne rasvete je dat u grafikom prilogu sa mogući pomerenja stubova iste u liniji trase napojnog nisko-naponskog kabla, kako bi se postigao traženi srednji osvetljaj saobraćajnica od minimalno 15Lx.

Planira se upotreba metalnih stubova visine 5,0m-8,0m, sa odgovarajućom svetiljkom (živina ili natrijum visokog pritiska) da bi se postigao traženi osvetljaj, imajući u vidu da su saobraćajnice planirane sa mali intenzitet saobraćaja.

3.2.3 TT mreža i objekti

Na prostoru predmetnog plana izgrađena je podzemna (najvećim delom) i nadzemna telefonska mreža.

Podzemna telefonska mreža je urađena u vidu kablovske kanalizacije (TF kablovi kroz zaštitne cevi) i u vidu kablova postavljenih u zemljani rov.

Nadzemna telefonska mreža je urađena u vidu vazdušnih priključaka sa izvodnih stubova.

Telefonska kanalizacija je urađena pomoću okana (šahtova) i plastičnih cevi.

Korišćeni su telefonski kablovi tipa TKOOV kroz telefonsku kanalizaciju i kablovi tipa TK 10 položeni u zemljani rov.

Glavno opsluživanje telefonskim uslugama pretplatnika na prostoru predmetnog plana se vrši iz telefonske kanalizacije u ulicama "V. Jovanovića" i "V. Mišića".

U narednom periodu prema postojećoj planskoj dokumentaciji kablovskog područja broj 7 planira se izgradnja telefonske kanalizacije (započeta iz ul. Karađorđeva) u prostoru kolovoza ulice "V. Jovanovića".

Instalacije TT mreže i objekata prikazani su na grafikom prilogu "Plan TT mreže"

3.2.4 Toplifikacija

Ne planiraju se značajnije intervencije, na postojećim toplovodima, kao ni njihova dogradnja.

3.2.5 Gasifikacija

U cilju snabdevanja gasom objekata individualnog stanovanja, planira se izgradnja gasovoda: Plan distributivne gasovodne mreže i KDS-a, preuzet je iz Situacionog plana gasifikacije MZ Donji Šor I i II, Bair i deo Kamička u Šapcu.

Trase planiranih instalacija distributivnog gasovoda, definisane su u prostoru geodetskim koordinatama temenih tačaka - tabela je sastavni deo grafikog priloga "Plan distributivne gasovodne mreže i toplovoda".

Projektovanje i izgradnju instalacija distributivnog gasovoda i priključaka, izvesti u skladu sa Tehničkim uslovima **Srbijagas**, koji ulaze u sastav dokumentacije Plana detaljne regulacije.



3.2.6 Kablovski distributivni sistem

U isti rov sa instalacijom gasa, u skladu sa saglasnosti Srbijagas, mogu se polagati i instalacije kablovskog distributivnog sistema i TT kablovi .

Uslove i na in polaganja instalacija KDS-a uz instalacije gasa, definisao je Srbijagas u

Tehni kim uslovima za izdavanje saglasnosti na Situacioni plan za izgradnju distributivne gasovodne mreže sa KDS-om i Tehni ki uslovi za izgradnju distributivne gasovodne mreže u MZ Donji Šor I i II, Bair i deo Kami ka u Šapcu , i to:

- mogu e je u istom rovu položiti PE cevi za provo enje KDS provodnika , ali tako da se kod izgradnje deonica gasovoda , iznad i pored njega , na rastojanju 0,4m , postave dve PE cevi, pre nika Ø40mm i uz njih TT kablovi;

-prvo se polaže gasovodna PE cev, zavaruje se i ispituje na pritisak i nepropuštanje i po odobrenju inspektora delimi no zatrpava peskom, postavlja traka za opominjanje i tek nakon toga se može pristupiti polaganju cevi za KDS provodnike i TT kablova;

-kod polaganja cevi za KDS provodnike i TT kablova, obavezno je prisustvo nadzornih organa svih investitora (gasa i KDS-a i TT kablova) , radi pravilnog pozicioniranja PE cevi;

- zabranjeno je postavljanje cevi za KDS provodnike i TT kablova,vertikalno iznad gasovodnih;

- obavezno je hoizontalno razmicanje PE cevi za KDS provodnike i TT kablova u stranu rova, prema kolovozu , odnosno gasovodnih PE cevi, bliže gra evinskoj liniji objekata, odnosno regulacinoj liniji ulice;

3. AMBIJENTALNE CELINE

Na podru ju obuhvata Plana za sada nema utvr evih nepokretnih kulturnih dobara, ali postoje objekti koji zahtevaju posebnu zaštitu, jer ispunjavaju kriterijume ambijentalnih, istorijskih, spomeni kih, arhitektonskih, umetni kih ili drugih vrednosti.

U ovu grupu spadaju objekti, koji su prema "Planu zaštite i revitalizacije graditeljskog nasle a za potrebe izrade Urbanisti kog generalnog plana Šapca", Zavoda za zaštitu spomenika kulture "Valjevo", tretirani kao evidentirana nepokretna kulturna dobra ili vredni objekti gradske arhitekture.

Prema Izmeni i dopuni privremenih pravila gra enja za Šabac i naselja: Majur, Jevremova P. Pri inovi , Jelen u i Mišar ("Sl.list opštine Šabac" br.10/05 i 31/05) i preporukama iz "Plana zaštite i revitalizacije graditeljskog nasle a za potrebe izrade Urbanisti kog generalnog plana Šapca", za navedene objekte važe posebni uslovi za zaštitu kulturno istorijskog nasle a. Objekti koji uživaju ovu vrstu zaštite su slede i:

- Dunji a ku a (Gradska ku a)
- objekti u ul. "Kara or eva", br.30, 32 i 34
- objekti u ul. "Vlade Jovanovi ", br. 5, 11
- naspramni, ugaoni objekti u ulicama "Vlade Jovanovi ", br. 23 i "Vojvode Miši a" br.12



■ Opšti uslovi za rekonstrukciju ovih objekata:

- neophodno je pribaviti istorijsku dokumentaciju ukoliko postoji i koristiti je pri projektovanju pre svega fasade.
- pri otvaranju novih izloga i ulaznih vrata novi izgled prilagoditi logici i ritmu prvobitne fasade
- mogu e je izvoditi radove u cilju poboljšavanja sanitarno higijenskih uslova života
- u slu aju da objekat nema istorijsku dokumentaciju, potrebno je imati u vidu ono što je preosralo od elemenata na fasadi: krovni venci, postoje a ukrasna plastika i sl; te elemente primeniti na novoj fasadi
- materijalizaciju prozora i izloga uskladiti sa ambijentom. Prozori i izlozi bi pre svega trebali biti drveni, ali je mogu e postavljati i metalne imaju i u vidu boju (prirodne boje drveta, srebrna, bronzana, zlatna i crna).

- u okviru projektne dokumentacije potrebno je priložiti studiju boje - materijalizaciju na objektu u kojoj e biti navedene mogu e kombinacije boja i materijala na fasadi, uklju uju i i boje stolarije.
- objekte koji su u vlaništvu više korisnika, potrebni je jedinstveno tretirati, tj. izbe i primere iz ne davne prošlosti da svaki vlasnik svoj deo boji drugom bojom. Pored boje treba ujedna iti i tipologiju stolarije (prozora, vrata, izloga, roletni, krovnog pokriva a).
- u slu aju gradnje susednih objekata koji su u kontaktu sa navedenim objektima, neophodno je da sastavni deo projektne dokumentacije bude provera stati ke stabilnosti predmetnih objekata, zbog zaštite od rušenja
- idejna rešenja ovih objekata treba obavezno priložiti na saglasnost Komisiji za planove

■ Intervencije koje je dozvoljeno raditi na ovim objektima su slede e:

- menjanje namene objekta u smislu pretvaranja stambenog ili pomo nog objekta u poslovni i ostalo
- u okviru postoje ih vetrikalnih gabarita dozvoljeno je stvaranje novog poslovnog ili stambenog prostora spuštanjem tavanice, tj. me uspratne konstrukcije adaptacijom tavanog prostora
- otvaranje krovnih prozora (ne badža)
- postavljanje reklama i reklamnih panoa
- dogradnja objekta ka dvorišnom delu
- menjanje nose e konstrukcije u cilju poboljšanja stati kog sistema
- menjanje krovne konstrukcije i krovnog pokriva a u slu aju da je ovaj dotrajao i propao
- poboljšanje svih vrsta izolacionih svojstava

■ Intervencije koje nije dozvoljeno raditi na ovim objektima su slede e:

- rušenje objekata - kompletno
- postavljanje krovnih badža
- postavljanje PVC-stolarije i izloga

Ako se bilo koji od navedenih objekata proglasi ili evidentira kao nepokretno kulturno dobro, neophodno je uslove za njega pribavljati od strane nadležnog zavoda za zaštitu spomenika. U slu aju da se evidentirani objekti ne proglase za kulturna dobra, treba ih tretirati kao ovu grupu objekata.



4. URBANISTI KE OPŠTE I POSEBNE MERE ZAŠTITE

4.1. Urbanisti ke mere za zaštitu životne sredine

Podru je obuhvata Plana detaljne regulacije je deo centralne gradske zone i sa aspekta zaštite životne sredine predstavlja urbano podru je, sa svim elementima zaga enja koji prate pove anu frekvenciju saobra aja i saobra ajne kapacitete.

Najve i problem predstavljaju buka i izduvni gasovi pored obodnih ulica bloka ("V.Jovanovi ", "Zanatlijska" i "Kara or eva", a naro ito uz ulicu „Vojvode Miši a“, gde se nalazi zona javnih funkcija).

Zaštitni pojas drvoreda postoji samo u ulici "Kara or eva", a u ostale tri ulice zbog realizacije najracionalnijeg saobra ajnog rešenja, nema fizi kih mogu nosti za formiranje zaštitnog pojasa drvoreda. Ure enjem zone Gradske ku e kao parkovske površine, a koja se nalazi uz ulicu "V.Miši a", ublažio bi se nivo buke i smanjile posledice zaga enja od saobra aja.

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.

U skladu sa Mišljenjem opštinskog inspektorijata zaštite životne sredine (br.501-4-6/2006-08, od 21.06.2006.), Planom se predvi a da je za poslovne prostore gde se o ekuje povišeni nivo buke (uslužni, komercijalni, a posebno ugostiteljski objekti), investitor u obavezi da pribavi uslove i saglasnost od Organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine.

4.2. Urbanisti ke mere za zaštitu od požara

SUP Šabac, Odsek za zaštitu od požara i spašavanje je utvrdio predhodne uslove za zaštitu od požara, br. 217.1-83/06 od 06.04.2006. godine:

- pristupne saobra ajnice i platoe oko objekata (postoje ih i planiranih) predvideti za nesmetan prilaz vatrogasnim vozilima,
- predvideti spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu cevnog razvoda, min. Ø100mm sa nadzemnim ili podzemnim hidrantima
- pre projektovanja objekata pribaviti predhodne uslove za projektovanje.

4.3. Urbanisti ke mere za zaštitu od elementarnih nepogoda

Prilikom utvr ivanja regulacije saobra ajnica, gra evinskih linija i uslova za izgradnju objekata, obezbe eni su osnovni uslovi prohodnosti u slu aju zarušavanja objekata.

Svi novi objekti moraju biti projektovni 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. 20-7/00 od 08.03.2002. god. nema posebnih uslova i zahteva za prilagodevanje 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 višestruko 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 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 u slučaju izgradnje podzemnih prostora, preporučuje primena odgovarajućih konstruktivnih i HI sistema.

6. POSEBNI USLOVI

- Za objekte koji su navedeni u poglavlju 3 "Ambijentalne celine", važe posebni uslovi koji su navedeni u istom. Prema "Planu zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa za potrebe izrade Urbanističkog generalnog plana Šapca", Zavoda za zaštitu spomenika kulture "Valjevo", objekti po posebnim uslovima iz ovog Plana tretirani su kao:
 - a/ evidentirana nepokretna kulturna dobra (Dunjička kuća) za koja su određeni uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja
 - b/ vredni objekti gradske arhitekture (objekti u ul. "Karađorđeva", br.30, 32 i 34, u ul. "Vlade Jovanovića", br. 5, 11 i ugao objekti u ulicama "Vlade Jovanovića", br. 23 i "Vojvode Mišića" br.12), sa preporukom Zavoda da se ovi objekti zaštite kroz Regulacione planove i Urbanističke akte nadležnih urbanističkih službi.
- Posebni uslovi za granične parcele uz parcelu "Gradske kuće" (kp.br.1173 KO Šabac) Prostorni kompleks "Gradske kuće" se graniči sa kat.parcelama br: 1174/1, 1175, 1176/1, 1176/2 i 1177. Po planiranoj nameni, to su parcele sa individualnim stanovanjem, a deo postojećih stambenih i pomoćnih objekti su na katastarskoj granici pripadajuće parcele "Gradske kuće". Zidovi objekata koji se naslanjaju na međunu ne smeju imati prozorske ili ventilacione otvore, a sliv krova mora biti orjentisan na slobodni deo sopstvene parcele. Rekonstrukcija i nadzivanje su dozvoljeni u skladu sa ovim Planom



- Uslovi za visinsko povezivanje (usklađivanje) objekata uličnih nizova
A/ Odnose se na objekte uličnih nizova iste spratnosti i podrazumeva usklađivanje visina horizontalnih venaca i slemenih linija. Razlika u visini venaca postojećeg i novog objekta ne sme prelaziti visinsku razliku od $\pm 1.00\text{m}$, a dozvoljena razlika slemenih linija je $\pm 0,50\text{m}$. Sve razlike već od pomenutih smatra se nedozvoljenim, što znači da takav objekat ne ispunjava posebne uslove i remeti vertikalnu regulaciju uličnog niza.
B/ Za slučaj da postoji razlika u spratnosti susednih i planiranog objekta, odnosno da postoje i susedni objekti nemaju maksimalnu dozvoljenu spratnost, a novi objekat je planiran sa maksimalnom dozvoljenom spratnošću, obaveza investitora je da u idejnom rešenju dostavi geodetski podatak za visinu slemena susednih objekata, sa rešenjem uklapanja.
(Traženu visinu dati u odnosu na prosečnu kotu nivelete, dobijene interpolacijom vrednosti dve najbliže osovinske tačke i to:
 - za objekte zone A1 i B1 (ulični niz "Karaorve") interpolovati osovinske tačke O2-O1,
 - za objekte zone B2 (ulični niz "Zanatlijske") interpolovati osovinske tačke O1-O9,
 - za objekte zone B2 (ulični niz "V.Mišića") interpolovati osovinske tačke O9-O8 i O1-O5
 - za objekte zone B2 (ulični niz "V.Jovanovića") interpolovati osovinske tačke O5-O4 i O4-O3).
- Na idejna rešenja fasada objekata do regulacija obavezno je pribaviti mišljenje Komisije za planove opštine Šabac.
Postavljanje objekata tipa: kiosci, letnje bašte, javni wc-i, reklamni panoi i sl., definisani su posebnim opštinskim aktom (Programom postavljanja poslovnih i drugih objekata na javnim površinama).

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 izgradnjun dovoljanog broja parking mesta, kako bi se stekli uslovi za uspostavljanje saobraćajnog toka i normalno funkcionisanje svih planiranih sadržaja..

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



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:

zona		namena	spratnost (max)	površina pod obj.	razvijena površina	br.posl. jedinica	broj stanova
uli ni niz Kara or eva	A1	više porodi no stanovanje	P+3+Pk (P+4+Pk)	* (m ²) 975,6	* (m ²) 3285,8	** 20	** 80
	B1	indiv i više por. stanovanje	P+3+Pk	1165,4	2960,0	15	45
ul. nizovi .Jovanovi Zanatlijska	B2	individualno i više porodi no stanovanje	P+2+Pk	5212,2	19806,3	120	345
unurt.blok 1	C1	individualno i više porodi no stanovanje -objekti u nizu	P+2+Pk	1562,3	3516,8	50	75
unurt.blok 2	C2	individualno stanovanje -objekti u nizu	P+2+Pk	1226,0	2135,7	15	40
	C3	individualno i više porodi no stanovanje -objekti u nizu -slobodnostoj.	P+1+Pk	1718,9	4811,7	bez posl. prostora	85
unurt.blok 3	C4	individualno stanovanje -slobodnostoj.	P+1+Pk	1595,0	4466,0	bez posl. prostora	60
unurt.blok 4	D	više porodi no stanovanje	P+8	433,3	3900	bez posl. prostora	85
Javne funkcije	E	javne funkcije	P+4+Pk	400	2300	bez stambenog prostora	
Gradska ku a	G	javne funkcije	P+Pk	260	442		
garaže	G1	parkiranje	P	250	250		
Ukupno				14800	47880	220	810



Napomene:

* pri proračunu je uzeta u obzir maksimalna zona izgradnje, odnosno maksimalni horizontalni i vertikalni gabarit objekata. 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.

** broj stanova i jedinica poslovnog prostora dat je kao maksimalan, i to: broj stanova za sve zone stanovanja (A1, B1, B2, C1, C2, C3 i C4), a broj jedinica poslovnog prostora za zone A1, B1, B2, C1 i C2, za slučaj da je u planiranim objektima predviđen poslovni prostor. Jedini izuzetak su dva niza prizemnih objekata u zoni C1, uz ul. "Karas i Orleva", koji su planirani kao isto poslovni objekti. U ostalim slučajevima ako je objekat po nameni isto stambeni, maksimalan broj stanova ograničen je mogućnošću obezbeđivanja potrebnog broja parking mesta.

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

a) Bilansi površina (zbirno)

1. Zemljište obuhvaćeno planom..... oko 03.39.49 ha
2. Zemljište pod objektima..... oko 14850 m²
3. Indeks zauzetosti..... ~ 50 %

b) Urbanistički parametri (za teritoriju PDR-e)

1. Bruto razvijena površina objekata..... 47700 m²
2. Indeks izgrađenosti..... ~ 2.4

8.2.2. Ekonomska analiza

8.2.2.1. Struktura investicionih ulaganja na uređenje i izgradnju javnih površina i objekata

Struktura investicionih ulaganja za uređenje i izgradnju ostalih javnih površina i objekata je sledeća:

Tab.1 SAOBRAČUN

namena	m ²	€/m ²	Ukupno (€)
kolske površine	2485,50	40	99420,00
pešačke površine	980,00	25	24500,00
parking prostor	762,50	30	22875,00
ukupno:			146795,00



Tab. 2 VODOVOD

Tabelarni prikaz planiranih instalacija vodovoda				
ulica	profil cevi (mm)	dužina (m)	cena po m¹ (€m)	Ukupno (€)
Nova 1	100	109,00	50,00	5450,00
Nova 2	100	95,00	50,00	4750,00
Nuši eva	100	97,00	50,00	4850,00
		301,00	50,00	15050,00

Tab. 3 KANALIZACIJA

Tabelarni prikaz planiranih instalacija kanalizacije				
ulica	profil cevi (mm)	dužina (m)	cena po m¹ (€m)	Ukupno (€)
Nova 1	ø300mm	97,00	80,00	7760,00
Nova 2	ø300mm	75,00	80,00	6000,00
Nova 3	ø300mm	60,00	80,00	4800,00
Nuši eva	ø300mm	45,00	80,00	3600,00
		277,00	80,00	22160,00

Tab. 4 GASOVOD

Tabelarni prikaz planiranih instalacija gasa				
ulica	min .profil cevi (mm)	dužina (m)	cena po m¹ (€m)	Ukupno (€)
Vlade Jovanovi a	40	266,00	22,00	5852,00
Zanatlijska	40	220,00	22,00	4840,00
Nova 2	40	64,50	22,00	1419,00
Nuši eva	40	90,00	22,00	1980,00
Nova 1	40	86,00	22,00	1892,00
		726,50	22,00	15983,00

Tab. 5 TT MREŽA

namena	kom/m¹	€m¹	ukupno (€)
TT okna	2	3200,0	6400,00
kablovi sa opremom	/	10,0	/
TT kanalizacija	162	40	6480,00
ukupno:			12880,00



Tab. 6 EE MREŽA I POSTROJENJA

namena	m¹ ili kom.	€m¹ ili €kom	ukupno
podz. mreža 0,4 kV	1600m	32	51.200,00
podz. kablo 20 kV	500m	54	27.000,00
kablovski priklju ni orman KOP EDŠ 2	20 kom	135	2.700,00
TS20/0.4kV,2x100kVA	1kom	40.500	40.500,00
svetiljka javne rasvete	10kom	700	7.000,00
ukupno:			128.400,00

Tab. 7 ZELENE POVRŠINE

namena:	m²	€m²	ukupno
troškovi ure enja	1647,00	4	6588,00
ukupno:			6588,00

Tab. 8 OSTALO

namena:	m²	€m²	ukupno
troškovi pribavljanja zemljišta (+TS)	3141,45	5	15707,25
ukupno:			15707,25

PROCENA OSTVARENIH PRIHODA

Tab. 1 NAKNADA ZA KORIŠ ENJE GRA . ZEMLJIŠTA

namena:	m²	€m²	ukupno
stanovanje	17495,00	0.0313	526,56
poslovanje	7328,30	0.05243	384,22
TS	85	0.00474	0,40
ukupno:			911,18 (mese no)

Tab. 2 NAKNADA ZA URE ENJE GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA

namena:	~m²	€m²	ukupno
stanovanje	15695,76	55.00	863266,80
poslovanje	1206,16	34.42	41516,03
ukupno:			904782,83



C. PRAVILA GRAĐENJA

1. PRAVILA PARCELACIJE

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

Grafička preporuka parcelacije ostalog građevinskog zemljišta prikazana u grafičkom prilogu "Sprovedenje plana", nije obavezujuća, ve isključivo preporuka, a Pravila parcelacije definisana u tekstualnom delu plana su obavezujuća.

1.1. Pravila parcelacije ostalog građevinskog zemljišta

- Parcele koje čine ostalo građevinsko zemljište u zoni A1
 - poželjna je primena preporuka za parcelaciju, u smislu da je dozvoljena preparcelacija i formiranje pripadajućih parcela za svaki objekat pojedinačno. Ovo se pre svega odnosi na objekat višeporodičnog stanovanja na kat, parc.br.769 i 772 (prikazano na grafičkom prilogu "Sprovedenje plana").
- Parcele koje čine ostalo građevinsko zemljište u zonama B1 i B2
 - 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 moguće direktno sprovesti plan.
 - u slučaju podele parcela, obavezna je podela srazmerno kapacitetima postojećih ili planiranih objekata na njima (deo pripadajućih parcela objekata uličnog niza je približno 1/2 ukupne površine parcele) i uz maksimalno poštovanje sukorisničkih delova. Pored ovoga moraju biti ispunjeni i sledeći uslovi: da je minimalna površina novoformirane građevinske parcele 00.01.50 ha. $\pm 10\%$, min. širina fronta 7,0m $\pm 10\%$, da su izpostovani ostali uslovi kao što su maksimalna zona građenja i dati urbanistički parametri, kao i uslov da ako parcela zahvata zone C1, C2 i C3 mora imati sukorisničku površinu, kako bi bio omogućen indirektan pristup do parcela ili delova parcela u pomenutim zonama u unutrašnjosti bloka.
 - dozvoljeno je formiranje parcela po sistemu objekat-parcela, pri čemu je minimalna površina ovakve građevinske parcele iznosi 00.01.00 ha. $\pm 10\%$ i da je obezbeđen kolski pristup.
 - * Postojeće objekti-parcele, čija je površina manja od minimalno definisanih, zadržavaju se po katastarskom stanju (izuzev parcele br. 774/2)
- U ovoj grupi parcela se ne isključuje ni mogućnost objedinjavanja parcela.
- Parcele koje čine ostalo građevinsko zemljište u zoni C1
 - mogu ostati u svojim katastarskim granicama, osim delova koji se izuzimaju za javne površine.
 - za slučaj podele parcela, parcelaciju ili preparcelaciju izvesti prema sukorisničkim delovima i sa obaveznom saglasnošću svih sukorisnika, i srazmerno kapacitetima postojećih, odnosno planiranih objekata na njima. Preporuka je da se za objekte 1 i 3a formiraju pripadajućih parcele (sa pristupom direktno sa javne pešačke površine ili ulice Nova 1), a minimalna površina novoformirane građevinske parcele je 00.01.00 ha. $\pm 10\%$.



Za objekte 2 i 3 preporuka je da se realizuju na parcelama jednakim objektima (objekat parcela) sa pristupom iz ul. "Kara or eva" i Nova 1, preko sukorisni ke parcele, pri emu je minimalna površina ovakve gra evinske parcele iznosi 00.00.75 ha. $\pm 10\%$ i da je obezbe en kolski pristup.

* Postoje e objekti-parcele, ija je površina manja od minimalno definisanih, zadržavaju se po katastarskom stanju.

Pored ovoga moraju biti izpostovani i ostali uslovi kao što su maksimalna zona gra enja i dati urbanisti ki parametri, obavezna gra evinska i maksimalna unutrašnja gra evinska linija.

- Parcele koje ine ostalo gra evinsko zemljište u zonama C2 i C3
 - kako ove zone uglavnom obuhvataju unutrašnje delove parcela uli nih nizova, mogu biti zadržane u svojim katastarskim granicama, osim delova koji se izuzimaju za javne površine.
 - u slu aju podele parcela, moraju biti izpoštovani slede i uslovi: sve parcele moraju imati direktan ili indirektan pristup na javnu površinu (preko sukorisni kog dela), da je minimalna površina gra evinske parcele 00.01.50 ha. $\pm 10\%$, kao i ostali uslovi iz ovog Plana (maksimalna zona gra enja, urbanisti ki parametri i svi zadati elementi gra evinske regulacije)
 - postoje a parcelacija garaža se zadržava.
- Parcele koje ine ostalo gra evinsko zemljište u zoni C4
 - po izuzimanju delova za javne površine parcele ove podceline, najve im delom ostataju u svojim katastarskim granicama
 - za parcelaciju i preparcelaciju važe uslovi da je minimalna površina gra evinske parcele 00.02.50 ha. $\pm 10\%$, min. širina fronta 9,0m $\pm 10\%$, kao i da su izpoštovani ostali uslovi horizontalne i vertikalne regulacije i urbanisti ki parametri predvi eni ovim Planom.
 - U slu aju spajanja parcela maksimalna širina fronta je 15,0m $\pm 10\%$,

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 karakteristi nim zonama i podcelinama:

Zona uli nog niza uz ul. "Kara or eva" – A1, B1, Z

Zona uli nog niza uz ul. "Kara or eva" je zona stanovanja srednjih gustina, koju ine tri podceline: objekti višeporodi nog stanovanja na severozapadnom delu bloka (A1), sa izgra e nim objektima (spratnosti P+3, P+3+Pk i P+4+Pk), objekti individualnog i višeporodi nog stanovanja uli nog niza (B1), a kao sastavni deo ovog niza - objekti po posebnim uslovima (Z).



■ A1 - objekti višeporodi nog stanovanja uli nog niza

Po izdvajanju parcele javnog građevinskog zemljišta, za postojeće objekte višeporodi nog stanovanja, definišu se pripadajuće parcele, koje ulaze u sastav ostalog građevinskog zemljišta ove zone.

- postojeći objekti na uglu ulica "Karađorđeva" i "Vlade Jovanovića" i u ul. "Karađorđeva" se zadržavaju na postojećoj građevinskoj liniji (koja se poklapa sa regulacionom linijom), sa postojećom spratnošću i namenom, uključujući i poslovne prostore u prizemlju objekata.
- ukoliko postoji potreba za rekonstrukcijom objekata, uključujući i rekonstrukciju kompletnih fasada, mora biti obezbeđena saglasnost vlasnika stanova u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, objekti ne smeju prelaziti zadatu građevinsku liniju i utvrđenu maksimalnu spratnost. (Po) P+3+Pk.
- krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni do najviše 35°. Ukoliko se zbog raspona konstrukcije u tavanskom delu formira određeni koristan prostor, isti se može koristiti isključivo kao deo dupleks stanova a nikako kao posebna etaža. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60m. koji mora biti zastupljen na minimalno 50% obima završne etaže da bi se ista mogla smatrati potkrovljem. Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susednih parcela. Izgradnja mansardnih krovova i više podkrovnih etaža nije dozvoljena. Kako su objekti deo uli nog niza, krovovi moraju imati slivove prema javnoj površini i sopstvenom dvorištu. Ispust krova može ići do širine venca.
- broj stanova u ovoj zoni se ne ograničava, ali objekat mora da zadovolji definisane parametre: spratnost, stepen zauzetosti, uslove za parkiranje vozila, strukturu stanova (prosečna veličina stana je 60 m²), svaki stan mora imati ostavu u okviru objekta (bez obzira da li postoji ostava u samom stanu), a prostor za smeštaj kontejnera mora biti obezbeđen na sopstvenoj parceli.
- parkiranje za potrebe postojećih objekata delimično je rešeno na postojećim platoima ili garažama, a delimično na parkinzima u regulaciji ulice

U slučaju zamene postojećeg stambenog fonda ili nadzidiivanja, kada se značajno ne menja broj stambenih jedinica, zadržava se postojeći režim parkiranja, što važi i za parkiranje za poslovne jedinice.

■ B1- objekti individualnog i višeporodi nog stanovanja uli nog niza

- obavezna je izgradnja objekata u neprekinutom nizu (od međe do međe), duž ulice i ka dubini parcela, uz obezbeđivanje kolskog prolaza (pasaža) u dvorište minimalne širine 2.5 m.
- maksimalna spratnost je (Po)P+3+Pk, uz mogućnost akcentiranja ugaonih pozicija na raskrsnicama do P+4+Pk.
- maksimalni indeks zauzetosti parcele je 80% a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 3,7 (za P+3+Pk)
- postojeći objekti se zadržavaju u planiranim horizontalnim gabaritima i na njima je dozvoljena rekonstrukcija, dogradnja i nadzidiivanje uz zadržavanje postojećih unutrašnjih građevinskih linija. Dozvoljena je i izgradnja novog objekta na mestu postojećeg u okviru istih gabarita. U oba slučaja svi postojeći prozorski otvori na mešastim zidovima, mogu biti zadržani ili planirani samo uz saglasnost korisnika susedne parcele.



- u prizemlju svih objekata obavezno 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 Prethodnu analizu uticaja. Dozvoljena je i promena postojećih namena u namene koje su definisane ovim Planom.
- maksimalni broj stanova uslovljen je obezbeđivanjem dovoljnog broja parking mesta (jedan stan-jedno parking mesto). Parkiranje za potrebe poslovanja, izuzetno mogu biti na javnoj površini (u zoni parkiranja). U slučaju zamene postojećeg stambenog fonda ili nadzvižavanja, kada se značajno ne menja broj stambenih jedinica, zadržava se postojeći režim parkiranja, što važi i za parkiranje za poslovne jedinice.
- u objektima se ne mogu projektovati ni izvoditi stanovi manji od 35 m², a prosečna veličina stana je 60 m².
- sav pomoćni prostor se mora smestiti isključivo u okviru sopstvenih objekata
- svi objekti moraju imati kosu krovnu konstrukciju, sa visinom nadzidka max. 1,60m (sve preko te visine smatra se spratnom etažom). U objektu se ne mogu organizovati dve potkrovnne etaže, osim u slučaju ako postoje i gabariti krovova to omogućavaju, ali i onda to mogu biti samo delovi dupleks-stanovi. Slivove krovnih ravni usmeriti ka ulici ili prema sopstvenoj parceli.
- nadzidak je uvek u ravni fasade, a građevinska linija spratnih i potkrovnne etaže se poklapa sa građevinskom linijom prizemlja. Odstupanje je dozvoljeno samo za širinu zidne plastike i to 0,30 m-max. Nije dozvoljen prepust terasa i ložnica van zadate građevinske, odnosno regulacione linije.
- dozvoljena je fazna realizacija objekta u pogledu horizontalne i vertikalne regulacije, uz uslov da izvedeni deo predstavlja zaokruženu celinu u funkcionalnom i estetskom pogledu i da ne ugrožava postojeće objekte.
Podelu parcela na manje ili veće celine, realizovati u skladu sa pravilima parcelacije ostalog građevinskog zemljišta. Za slučaj preparcelacije katastarskih parcela, obavezna je izrada Urbanističkog projekta, kojim se definišu parcela objekta i uslovi za izgradnju.
- gornjim etažama nije dozvoljen pristup spoljašnjim, otvorenim stepenicama
- 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 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.



■ Z - objekti po posebnim uslovima

U ovu grupu spadaju objekti u ul. "Kara or eva", br.30, 32 i 34, koji su evidentirani kao vredni objekti gradske arhitekture.

Prema preporuci iz "Plana zaštite i revitalizacije graditeljskog nasle a za potrebe izrade Urbanisti kog generalnog plana Šapca", Zavoda za zaštitu spomenika kulture "Valjevo", za sve objekti iz ove grupe, mere zaštite treba predvideti kroz Regulacione planove i Urbanisti ke akte nadležnih urbanisti kih službi.

Uslovi koriš enja i održavanja navedeni su u stavu "Ambijentalne celine" i "Posebni uslovi" ovog Plana.

Zone uli nog niza uz ul. "V.Jovanovi a" i "Zanatlijska" – B2, Z

I ova zona je zona srednjih gustina stanovanja i ine je dve podceline: objekti uli nog niza (B2) i objekti po posebnim uslovima (Z), koji se nalaze u ulici "Vlade Jovanovi a" i na uglu ulica "V.Jovanovi a" i "V.Miši a".

■ B2 - objekti individualnog i višeporodi nog stanovanja uli nog niza

- po nameni objekti mogu biti stambeni, stambeno-poslovni ili poslovni
- obavezna je izgradnja objekata u neprekinutom nizu (od me e do me e), uz obezbe ivanje kolskog prolaza (pasaža) u dvorište minimalne širine 2.5 m.
- maksimalna spratnost je (Po)P+2+Pk, uklju uju i i objekte na ugaonim pozicijama
- maksimalni indeks zauzetosti parcele je 80%, za objekte- parcele (uz raskrnicu ulica "V.Jovanovi " i Nova 1) 100 %, a maksimalni indeks izgra enosti parcele je 3,0 (za P+2+Pk)
- postoje i objekti se zadržavaju u planiranim horizontalnim gabaritima i na njima je dozvoljena rekonstrukcija, dogradnja i nadzi ivanje uz zadržavanje postoje ih unutrašnjih gra evinskih linija. Dozvoljena je i izgradnja novog objekta na mestu postoje eg u okviru istih gabarita. U oba slu aja svi postoje i prozorski otvori na me ašnim zidovima, mogu biti zadržani ili planirani samo uz saglasnost korisnika susedne parcele.
- u prizemlju svih objekata obavezno je formirati poslovni prostor i u tom slu aju 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). Dozvoljena je i promena postoje ih namena u namene koje su definisane ovim Planom.
- maksimalni broj stanova uslovljen je obezbe ivanjem dovoljnog broja parking mesta (jedan stan- jedno parking mesto). Parkiranje za potrebe poslovanja, izuzetno mogu biti na javnoj površini, odnosno u zoni parkiranja u regulaciji obodnih ulica.
- u objektima se ne mogu projektovati ni izvoditi stanovi manji od 35 m², a prose na veli ina stana je 60 m².
- gra evinska linija gornjih etaža prelazi gra evinsku liniju prizemlja maksimalno 0,60m. (Ispust balkona i lo ja izvan zadate gra evinske linije gornjih etaža nije dozvoljen).



- sav pomoćni prostor se mora smestiti isključivo u okviru glavnog objekta
- svi objekti moraju imati kosu krovnu konstrukciju, sa visinom nadzidka max.1,60m (sve preko te visine smatra se spratnom etažom).Nadzidak mora biti u ravni fasade, odnosno prema zadatoj građevinskoj liniji gornjih etaža.U objektu se ne mogu organizovati dve potkrovnne etaže, osim u slučaju ako postoje i gabariti krovova to omogućavaju, ali i onda to mogu biti samo delovi dupleks-stanova. Slivove krovnih ravni usmeriti ka ulici i prema sopstvenoj parceli.
- spratnim etažama nije dozvoljen pristup spoljašnjim, otvorenim ili natkrivenim stepeništem.
- 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 se definišu i parceli 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 saobraćajna, 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.

■ Z - objekti po posebnim uslovima

U grupu objekata po posebnim uslovima ove zone spadaju objekti u ul. "Vlade Jovanovića", br. 5, 11 i naspramni, ugaoni objekti u ulicama "Vlade Jovanovića", br. 23 i "Vojvode Mišića" br.12, koji su evidentirani kao vredni objekti gradske arhitekture.

- objekat u ul. "V.Jovanovića" 5 – rodna kuća Stanislava Vinavera
- objekat u ul. "V.Jovanovića" 11 – stara Sinagoga

Ovi objekti zahtevaju posebne uslove prema kriterijumu spomenike vrednosti. Iako objekat Sinagoge više nema sakralni karakter, uz predhodnu adaptaciju i kompletnu rekonstrukciju, a s obzirom da se nalazi u blizini zgrade pozorišta i Gradske kuće, prostor u objektu dobija namenu javnog korišćenja (galerijski prostor, kamera scena, ili nešto slično, ali ime ne bi bila degradirana predhodna sakralna namena).

- objekti u ulicama "Vlade Jovanovića", br. 23 i "Vojvode Mišića" br.12

Objekti su rađeni u približno isto vreme, u identičnom graditeljskom maniru, smišljeno na naspramnim ugaonim lokacijama, ali ime je uspostavljen autentičan kvalitet prostorne celine. Posebnim uslovima za održavanje i korišćenje objekata, naglašava se ranije uspostavljena urbana matrica i ostvruju preduslovi za održanje istorijskog kontinuiteta "duha mesta". Prema preporuci iz "Plana zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa za potrebe izrade uslovi korišćenja i održavanja navedeni su u stavu "Ambijentalne celine" i "Posebni uslovi" ovog Plana.

Uslovi za povezivanje objekata uličnih nizova po visini, dati su u Posebnim uslovima ovog Plana



Zona unutrašnjeg bloka 1 –C1

Obuhvata unutrašnji deo bloka iza uli nog niza uzme u ulica “Kara or eva“ i ul. Nova 1. Predstavlja najatraktivniji deo unutrašnjeg bloka u itavom obuhvatu Plana, tako da predloženo rešenje aktivira peša ke prodore ka centralnom delu bloka i dopunjava sadržaje uli nog niza ul. “Kara or eva“. Ovde je smešten najve i deo planiranih objekata

■ C1 - individualnog i višeporodi nog stanovanja –objekti u nizu

- po nameni objekti mogu biti stambeni, stambeno-poslovni ili poslovni
- maksimalna spratnost je (Po)P+2+Pk, izuzev dva niza objekata izme u zona A1 i B1 (obj.3 i 3a, prema grafi kom prilogu, uz mogu nost izgradnje na me i ukoliko se pribavi saglasnost suseda.
- maksimalni indeks zauzetosti parcele je 80 %, maksimalni indeks izgra enosti parcele je 2,5 (za P+2+Pk). Za objekte - parcele indeks zauzetosti je 100 %.
- objekte postaviti na gra evinske linije koje su definisane kao obavezne, odnosno maksimalne unutrašnje gra evinske linije. S obzirom na relativno malu dubinu objekta, ostavlja se mogu nost ispusta gra evinske linije gornjih etaža, van maksimalne unutrašnje gra evinske linije do 0.60m, na visini iznad 3.0m. Ispust balkona i lo a izvan zadate gra evinske linije gornjih etaža nije dozvoljen.
- postoje i objekti se zadržavaju u okviru planiranih horizontalnim gabaritima i na njima je dozvoljena rekonstrukcija, dogradnja i nadzi ivanje uz zadržavanje postoje ih unutrašnjih gra evinskih linija. Dozvoljena je i izgradnja novog objekta na mestu postoje eg u okviru istih gabarita. U oba slu aja svi postoje i prozorski otvori na me ašnim zidovima, mogu biti zadržani ili planirani samo uz saglasnost korisnika susedne parcele.
- u prizemlju objekata mogu e je organizovati poslovni prostor, odnosno izvršiti promenu namene prizemlja ili dela prizemlja objekata, u poslovni prostor, uz obavezu da pristupni stepenici budu na sopstvenoj parceli. Ukoliko je pristup objektima preko sukorisni ke površine, zbog aktiviranja poslovanja, objekti parcele mogu otvoriti ulaze i izloge na podužnoj slobodnoj fasadi, uz saglasnost sukorisnika pristupne parcele.
- maksimalni broj stanova uslovljen je obezbe ivanjem dovoljnog broja parking mesta (jedan stan- jedno parking mesto, odnosno jedno parking mesto na svakih 70m² poslovnog prostora). Parkiranje za potrebe postoje ih i planiranih objekata, bez obzira da li se radi o stambenom ili poslovnom prostoru, u potpunosti rešiti isklju ivo u okviru parcele.
- u objektima se ne mogu projektovati ni izvoditi stanovi manji od 35 m².
- pomo ni prostor smestiti isklju ivo u sastavu glavnog objekta.
- maksimalna visina nadzidka je 1,60m.
Svi objekti moraju imati kosu krovnu konstrukciju, nagiba krovnih ravni od najviše 40°, sa slivovima krovnih ravni prema sopstvenoj, odnosno sukorisni koj parceli. Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susedne/ih parcela.
- obaveza Opštinske uprave je da od svakog investitora zatraži idejno rešenje fasada, sa obavezanim prikazom uklapanja sa susednim objektima, na koje e 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 urbanisti kim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava, ako su u saglasnosti sa definisanim posebnim uslovima.



Zona unutrašnjeg bloka 2 –C2 i C3

Ova zona se nalazi u delovima bloka iza uli nih nizova ulica “V.Jovanovi a“ i “Zanatlijska“. Grupacija C2 je iza zone objekata B1 uz ul.“V.Jovanovi a“, sa parcelama koje imaju direktan pristup iz novoprojektovane ulice Nova 3, odnosno sa peša ke površine uz parking iz ulice “V.Miši a“. Podcelina C3 je iza ul nog niza objekata ul.“Zanatlijske“, sa direktnim pristupom sa peša ke površine iz “Kara or eve“ i Nova 2, ili indirektnim pristupom preko sukorisni ke parcele iz ul.“Zanatlijska“.

■ C2 - objekti individualnog i višeporodi nog stanovanja (slobodnostoje i ili u nizu)

- po nameni objekti mogu biti stambeni, stambeno-poslovni.

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.

- maksimalna spratnost je (Po)P+2+Pk

- maksimalni indeks zauzetosti parcele je 60 %, a maksimalni indeks izgra enosti parcele je 2,5 (za P+2+Pk)

- sve gra evinske parcele moraju imati direktan pristup na javnu površinu ili preko sukorisni ke površine, minimalne širine 3,0, odnosno 2,5m (izuzetno, prilikom rekonstrukcije objekata). Pristupna površina se ne može koristiti za parkiranje vozila.

- objekte postaviti na gra evinske linije koje su definisane kao obavezne, odnosno maksimalne unutrašnje gra evinske linije. Za objekte na parcelama, koje su orjentisani na ulicu Nova 3, maksimalna gra evinska linija gornjih etaža se povla i 5,00m u odnosu na obaveznu gra evinsku. liniju (prizemlja). Za ostale objekte gra evinska linija gornjih etaža prelazi gra evinsku liniju prizemlja maksimalno 0,60m.

(Ispust balkona i lo ja izvan zadate gra evinske linije gornjih etaža nije dozvoljen).

- planirani slobodnostoje i objekat treba da bude najmanje 4,0 m udaljen od objekata na susednim parcelama (1,0 i 3,0 m od susednih me a).Ukoliko je objekat udaljen manje od 1,0m od bo ne granice gra evinske parcele, uklju uju i i izgradnju na me noj liniji sa susednom/im parcelama, potrebno je pribaviti saglasnost vlasnika / korisnika susednih parcela za gradnju. Planirane objekte u nizu ili dozvoljene dogradnje i rekonstrukcije postoje ih objekata, realizovati kao sastavni deo postoje eg niza, a ako su na me noj liniji pribaviti saglasnost vlasnika / korisnika susedne parcele (postoje i objekti na me noj liniji, ukoliko me ašni zid nema otvora, zadržavaju bez pribavljanja saglasnosti).

- maksimalni broj stanova na parceli namenjenoj individualnoj izgradnji je dva, uz uslov da se ne mogu projektovati ni izvoditi stanovi manji od 35 m² (40 m²-bruto).Prose na veli ina stana u objektima višeporodi nog stanovanja je 60 m².

- ako se radi o objektima u nizu, na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi i drugi objekti, namenjeni stanovanju i/ili poslovanju, ili pomo ni objekti, ukoliko se time ne premašuju postavljene urbanisti ki parametri.

Ako se ne radi o objektima u nizu i ukoliko je drugi objekat stambeni, mora biti najmanje 5,0m udaljen od glavnog objekta. Maksimalan broj stanova u drugom objektu na parceli je jedan, a njegova maksimalna spratnost (Po)P+1+Pk. Uslovi za postavljanje objekta prema me ama su identni ni uslovima za glavni objekat.



- pomo ni objekti i garaže
Pomo ne objekte obavezno postaviti u unutrašnjosti parcele, a građevinske linije ovih objekata ne smeju biti postavljene ispred građevinske linije glavnog objekta. Uslov za pomo ne objekte je da budu najviše 1,0m udaljeni od bočne granice parcele (za sve manje udaljenost obezbediti saglasnost korisnika susedne parcele.
Najveća dozvoljena spratnost za pomo ne objekte je P (prizemlje). Maksimalna ukupna površina pomo nih objekata je 50 m² (bruto).
- svi objekti moraju imati kosu krovnu konstrukciju, nagiba krovnih ravni od najviše 40°, sa slivovima krovnih ravni prema sopstvenoj, odnosno sukorisnoj parceli.
Potkrovlja su sa visinom nadzidka max.1,60m (sve preko te visine smatra se se spratnom etažom).
- parkiranje vozila obezbediti u okviru sopstvene parcele i to za svaki stan po jedno parking ili garažno mesto
- 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.

■ C3 - objekti individualnog i višeporodnog stanovanja (slobodnostoje i ili u nizu)

- po nameni objekti mogu biti stambeni ili stambeno-poslovni (Kriterijumi za izbor delatnosti su isti kao i u celom bloku).
- maksimalna spratnost je (Po)P+1+Pk
- maksimalni indeks zauzetosti parcele je 60 %, a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 1,6 (za P+1+Pk)
- sve građevinske parcele moraju imati direktan pristup na javnu površinu ili preko sukorisne površine, minimalne širine 3,0, odnosno 2,5m (izuzetno, prilikom rekonstrukcije objekata).
Pristupna površina se ne može koristiti za parkiranje vozila.
- objekte postaviti na obavezne građevinske linije, a objekte na parcelama sa indirektnim pristupom na javnu površinu – na preplavljuju u unutrašnju građevinsku liniju izgrađenih objekata.
- svi ostali uslovi za izgradnju objekata su isti kao za objekte C2.

Zona unutrašnjeg bloka 3 –C4

Ova zona je smeštena u centralnom delu bloka, između ulica Nova 1, Nova 2 i dela "Nušičeve" ka ul. "V. Jovanovi". Ovo je kompaktna i jasno izdvojena zona stanovanja, sa parcelama koje su organizovane tako da imaju baštu i predbaštu, a svi objekti su slobodnostojeći, individualni objekti sa pristupom direktno sa javne površine.

■ C4 - individualni slobodnostojeći i objekti

- maksimalna spratnost svih individualnih objekata je (Po)P+1+Pk.
- maksimalni indeks zauzetosti je 40%, a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 1,2



- u prizemlju objekata mogu se organizovati poslovni prostor, odnosno izvršiti promenu namene prizemlja ili dela prizemlja objekata, uz stambenog u poslovni prostor
U okviru objekata se mogu obavljati delatnosti koje su u saglasnosti sa osnovnom namenom prostora i pod uslovom da se na građevinskoj parceli obezbediti prostor za prilaz i parkiranje vozila.
Delatnosti koje se obavljaju na parcelama ne smeju ni u kom slučaju vršiti štetne uticaje na okolinu u smislu emisije buke, aero i drugih vrsta zagađenja. Nije dozvoljena izgradnja ugostiteljskih objekata i radionikog prostora u kome se proizvode buka i drugi oblici zagađenja.
Preporučuju se: trgovinske delatnosti i administrativne i uslužne delatnosti koje podrazumevaju kancelarijsko poslovanje (advokatske kancelarije, biro, lekarske ordinacije, apoteke i sl.)
Izvedeni objekti se zadržavaju. Za planirane dogradnje i rekonstrukcije, objekti ne smeju prelaziti postojeću građevinsku liniju i utvrđenu maksimalnu spratnost.
- objekat treba da bude najmanje 4,0 m udaljen od objekata na susednim parcelama (1,0 i 3,0 m od susednih mesta). Ukoliko je objekat udaljen manje od 1,0m od bočne granice građevinske parcele, uključujući i izgradnju na mestnoj liniji sa susednom/im parcelama, potrebno je pribaviti saglasnost vlasnika / korisnika susednih parcela za gradnju. Ukoliko je objekat udaljen više od 2,5m od bočne granice parcele, dozvoljeno je postavljanje otvora sa visokim parapetom.
- maksimalni broj stanova na parceli namenjenoj individualnoj izgradnji je dva, uz uslov da se ne mogu projektovati ni izvoditi stanovi manji od 35 m² (40 m²-bruto).
- na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi i drugi objekti, namenjeni stanovanju i poslovanju, ili pomoćni objekti, ukoliko se time ne premašuju postavljeni urbanistički parametri. Ukoliko je drugi objekat stambeni, mora biti najmanje 5,0m udaljen od glavnog objekta. Maksimalan broj stanova u drugom objektu na parceli je jedan, a njegova maksimalna spratnost je takođe (Po)P+1+Pk. Uslovi za postavljanje objekta prema mestima su identični uslovima za glavni objekat. Nije dozvoljena izgradnja ekonomskih objekata.
- pomoćni objekti i garaže
Pomoćne objekte obavezno postaviti u unutrašnjosti parcele, a građevinske linije ovih objekata ne smeju biti postavljene ispred građevinske linije glavnog objekta. Uslov za pomoćne objekte je da budu najviše 1,0m udaljeni od bočne granice parcele.
Najveća dozvoljena spratnost za pomoćne objekte je P (prizemlje). Maksimalna ukupna površina pomoćnih objekata je 50 m² (bruto).
- svi objekti moraju imati kosu krovnu konstrukciju, sa visinom nadzidka max.1,60m (sve preko te visine smatra se spratnom etažom).
- parkiranje vozila obezbediti u okviru sopstvene parcele i to za svaki stan po jedno parking ili garažno mesto

Zona unutrašnjeg bloka 4 –D

Ova zona je u unutrašnjosti bloka između ul. "Nušićeva", Nova 2 i Nova 3 i u njenom sastavu je postojeći objekat višeporodnog stanovanja. Postojeći i parkinzi i manja zelena površina u neposrednoj blizini objekta, Planom se opredeljuju kao javno zemljište, a za postojeći objekat definiše pripadajuća parcela po sistemu objekat-parcela, koja ulazi u sastav ostalog građevinskog zemljišta.



Objekat se zadržava u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, kao maksimalnim i u okviru postojećih, obaveznih građevinskih linija.

Eventualna rekonstrukcija objekta se svodi na zamenu ravnog krova kosim, bez formiranja novih stambenih jedinica, za šta mora biti obezbeđena saglasnost vlasnika stanova u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, a idejni projekat dostaviti Komisiji za planove. U slučaju da postoji zajednički zahtev većine vlasnika stanova u objektu za zastakljivanjem terasa i loža, mora se uraditi rešenje fasada, koje takođe mora imati pozitivno mišljenje Komisije za planove. Parkiranje vozila predviđeno je na javnoj površini, na parkinzima u regulaciji ulica "Nušićeva", Nova 2 i Nova 3.

Zona javnih funkcija -E

Nalazi se uz ulicu "Vojvode Mišića" i "Nušićevu". U ovoj zoni je objekat u kome su smeštene službe socijalne zaštite, tačnije Republički zavod za zdravstveno osiguranje i Republički fond za penziono i invalidsko osiguranje.

Postojeći objekat se zadržava, bez promene namene, na postojećim obaveznim građevinskim linijama. Što se tiče vertikalne regulacije, dozvoljava se nadzidavanje potrovnih etaža, (P+4+Pk-max.), čime bi se dobio potreban prostor za efikasniji rad javnih službi. U slučaju nadzidavanja predviđeni kos krov, sa padom u zavisnosti od vrste pokrivača (nagiba krovnih ravni od najviše 40°) i maksimalnu visinu nadzidka od 1,80m. Uz obaveznu proveru statičke stabilnosti, idejno rešenje objekta se mora dostaviti Komisiji za planove.

Pešačka i zelena površina u okviru pripadajućih parcela se zadržavaju, bez promene nivelacije. Parkiranje je predviđeno na parking u iza objekta ili u zoni parkiranja u ul. "V.Mišića".

Zona Gradske kuće -G

Nalazi se uz ulicu "Vojvode Mišića" i sa aspekta namene prostora i uže lokacijske pripadnosti, deo je zone javnih funkcija. S obzirom na specifične potrebe ove javne funkcije, kompleks je izdvojen kao posebna zona.

U sastavu prostornofunkcionalne celine Gradske kuće, nalazi se objekat spratnosti P+Pk i veća zelena površina u funkciji javnog zemljišta. Sam objekat je duboko uvećana u odnosu na regulacionu liniju prema ulici "V.Mišića" i uživa posebnu zaštitu kao evidentirani objekat gradske arhitekture. Postojeća namena kompleksa se u potpunosti zadržava.

Postojeći indeks zauzetosti parcele (10%) se zadržava kao maksimalni.

Objekat se zadržava sa postojećom horizontalnom i vertikalnom regulacijom, kao maksimalnom. Sve intervencije na objektu se svode na sanaciju i rekonstrukciju (pre svega podrumskog dela), odnosno na korektno tehničko održavanje objekta.

Zelene površine u sklopu kompleksa urediti kao parkovsku površinu i upotpuniti je sadržajima koji afirmišu "događanja na otvorenom", kao što su multifunkcionalni scenski prostor sa manjim amfiteatrom, prostor dečjeg igrališta sa svim pratećim sadržajima, manjim platoima, eventualno fontanama, već prema idejnom rešenju i analizi prostora. To podrazumeva detaljnu rekonstrukciju svih parternih površina, čime se definišu uslovi za kvalitetnije uređenje ovog prostornog kompleksa, a u skladu sa specifičnim potrebama ove javne funkcije.



Obaveza investitora je da za sve vrste intervencija na objektu (investiciono održavanje, rekonstrukcija, adaptacija, sanacija i revitalizacija), podnese nadležnom Zavodu za zaštitu spomenika kulture zahtev za dobijanje Rešenja o preduzimanju mera tehničke zaštite, kao i da isto dostave nadležnoj Urbanističkoj službi.

Zona garaža -G 1

Postoje i, prizemni objekti garaža se zadržavaju u izvedenom gabaritu, bez moguće nosivosti i nadzivanja i dogradnje. Obavezna je rekonstrukcija objekata prema jedinstvenom projektu koja podrazumeva: identičnu fasadnu obradu, identičan krovni pokrivač i jedinstvenu stolariju. Obzirom na poziciju u okviru centralnog gradskog bloka obavezna je upotreba kvalitetnih materijala.

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.

Gradske parcele na kojima je planirana izgradnja, ograditi prozirnim ogradama ili živicama, maksimalne visine 1,40m. 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.

Parcele sa objektima višeporodičnog stanovanja (zona A1 i D) i parcele sa objektima javnih službi (E) se ne smeju ograničavati.

Po zahtevu investitora, kompleks Gradske kuće može biti ograničen prozirnom i/ili živom ogradom, jedinstvenom za ceo kompleks.

2.4. Pravila i uslovi za evakuaciju otpada

U okviru svih parcela ili objekata potrebno je obezbediti prostor za smeštaj kontejnera. Nije planirano da se posude za smeće postavljaju u okviru regulacije obimnih ulica.

2.5. Uređenje 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 obezbeđivanje prostora 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).



2.6. Uslovi za obnovu i rekonstrukciju objekata

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

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

2.7. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje

Imaju i u vidu da je blok "Centar 7" deo centralne gradske zone, fasade objekata uličnih nizova moraju biti brižljivo realizovane i osmišljene po višim estetskim kriterijumima, a njihovo arhitektonsko-estetsko oblikovanje usklađeno sa postojećom urbanom matricom.

Koncept Plana naglašava jedinstveno programsko i arhitektonsko-urbanističko rešenje celog bloka, što podrazumeva posebnu pažnju usmerenu na rešenja fasadnog platna uličnih nizova i jasno izdvojene parcela sa posebnim uslovima za izgradnju objekata.

Idejni projekti fasada objekata uličnih nizova moraju biti dostavljeni Komisiji za planove na uvid. Za objekte sa posebnim uslovima, u poglavlju 3 ("Ambijentalne celine") u okviru opštih uslova za rekonstrukciju objekata, dati su i kriterijumi i uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje. Idejna rešenja ovih objekata, kao i objekata unutrašnjeg niza u zoni C1, takođe treba dostaviti na saglasnost Komisiji za planove.

Objekti za koje treba priložiti Idejna rešenja naznačeni su u grafičkom prilogu "Sprovođenje plana".

Prilikom izgradnje objekata za koje nisu utvrđeni posebni uslovi, upotrebljavati savremene materijale za gradnju i obradu fasade po izboru investitora. Nije dozvoljeno upotrebljavati fasadnu opeku ili kamen na fasadama objekata (osim u detaljima), bojenje fluorescentnim bojama i ispisivanje reklama po istim.

U projektnoj dokumentaciji moraju biti definisani materijali i boja fasade.

2.8. 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 SPROVO ENJE 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, prestaje da se primenjuje Regulacioni plan "Centar 7".

3.2. Faznost izgradnje

Prioritet za realizaciju ovog Plana je formiranje javnog građevinskog zemljišta, a pre svega parcela unutarblokovskih saobraćajnica (kolskih, kolsko-peških i peških površina, površina za stacionarni saobraćaj i parcela za trafo-stanice). Time se stvore i neophodni uslovi za formiranje novih površina za izgradnju objekata i obezbediti direktan pristup sa javne površine, ve postojećim objektima.

Parcelacija i preparcelacija ostalog građevinskog zemljišta se realizovati prema potrebama zainteresovanih korisnika. Isto tako, svi radovi na uređenju pojedinačnih lokacija mogu se izvoditi fazno prema potrebama investitora.

3.4. Lokacije za koje je neophodna verifikacija Idejnog projekta

Lokacije za koje je neophodna verifikacija idejnog projekta od strane Komisije za planove opštine Šabac, pre izdavanja odobrenja za gradnju su:

- za objekte uličnih nizova (zona A1, B1, B2 i E) i za objekte po posebnim uslovima (Z).
- za objekte unutrašnjeg niza (zona C1)

II GRAFIČKI DEO

Sastavni deo Plana detaljne regulacije su sledeći grafički prilozi:

1. Izvod iz PPG Šapca
2. Geodetska podloga
3. Granica plana sa granicom javnog i ostalog zemljišta
4. Namena površina i objekata sa elementima građevinske regulacije
5. Plan nivelacije i regulacije sa planom saobraćaja
6. Plan vodovoda i kanalizacije
7. Plan elektroenergetske mreže
- 7a Plan TT-mreže
8. Plan gasovodne mreže, toplifikacije i KDS-a
9. Sinhron plan instalacija
10. Plan parcelacije javnih površina
11. Sprovođenje plana



III DOKUMENTACIJA

Dokumentacija koja je sastavni deo Nacrta plana detaljne regulacije:

1. Obaveštenje u vezi izrade Regulacionog plana "Centar 7" u Šapcu, Saveznog ministarstva za odbranu, Sektor za građevinsko-urbanističku delatnost, int.br.20-7 od 06.03.2002.
2. Energo tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, EPS JP "ELEKTROSRBIJA" Kraljevo, Elektrodistribucija Šabac, br.03-1818 od 01.02.2006.
3. Saglasnost JKP "Toplana-Šabac" na Program plana "Centar 7" u Šapcu br.01-264/06 od 14.04.2006.
4. Predhodni uslovi za zaštitu od požara, izdati od strane MUP RS, Odsek za zaštitu od požara i spašavanje, br.217.1-83/06 od 06.04.2006.
5. Saglasnost JKP "Vodovod-Šabac" na Plan detaljne regulacije "Centar 7" u Šapcu i Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i kanalizacije br.SR-171/06 od 06.04.2006.
6. Uslovi gasifikacije za Program za izradu PDR "Centar 7" (Donji šor I), JP "Srbijagas" Novi Sad, br.6987 od 01.06.2006.
7. Mišljenje o potrebi izrade strateške procene uticaja na životnu sredinu, Opštinske uprave, Odeljenja za inspeksijske i komunalno-stambene poslove, br.501-4-6/2006-08, od 21.06.06.
8. Saglasnost na Plan detaljne regulacije "Centar 7" u Šapcu, "Telekom Srbija", ID regija Beograd, II Šabac, br.2101/2120- 2371/3015-S , od 21.08.2006.
9. Odluka o izradi PDR "Centar 7" u Šapcu, br. 020-39/06-13, od 03.07.2006.

IV ZAVRŠNE ODREDBE

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

SKUPŠTINA OPŠTINE ŠABAC

Broj: _____

PREDSEDNIK
SKUPŠTINE OPŠTINE ŠABAC

Dušan Radosavljevi



OPŠTINA ŠABAC
ODELJENJE ZA URBANIZAM
ŠABAC
Masarikova 10

Predmet: Dopis -obaveštenje

Ovim obaveštavamo da do sada nije bilo primedbi na Nacrt plana detaljne regulacije "Centar 7" u Šapcu, koji je na javnom uvidu od 17.08.2006. do 12.09.2006., po oglasu u "Glasu podrinja" od 17.08.2006.

JUP «PLAN»-ŠABAC



ODGOVORI NA PRIMEDBE (PRIGOVORE) NA NACRT PLANA DETALJNE
REGULACIJE "CENTAR 7" U ŠAPCU

1/ Pili Mirjana, ul."Vlade Jovanovi " 11, br.01-1087 od 07.09.2006.

Primedba se odnosi na izuzimanje dela kat.parcele br.765/1 KO Šabac, na uglu ul "Nušićeva" (deo ka "V.Jovanovi ") i ulica Nova 2 i Nova 3.

Prema Nacrtu plana, deo kat.parc.br.765/1 planiran je kao javna površina, a preostali deo ostaje građevinska parcela, sa statusom sukorisničke parcele.

Stav obrađivača je sledeći:

Definisanjem regulacije novoprojektovanih stambenih ulica Nova 1, Nova 2 i Nova 3, omogućen je nesmetan pristup i protok vozila kroz centralni deo bloka. Ulice Nova 2 i Nova 3 se direktno naslanjaju na ul."Nušićeva", koja je prema postojećem režimu saobraćaja jedini kolski pristup centralnom delu bloka iz ulice "V.Jovanovi" ka ulici "V.Mišića", i to jednosmernim saobraćajnim tokom. Plan predviđa proširenje i dvosmerni saobraćajni tok istavom dužinom "Nušićeva", odnosno ulaz u blok i iz ulice."V:Mišića". Ulica Nova 3 bi rasteretila povećani saobraćajni tok južnog dela ul."Nušićeva", a dobilo bi se 7-8 parking mesta u delu bloka gde ih najviše nedostaje. U isto vreme bilo bi omogućeno formiranje novih građevinskih parcela sa direktnim pristupom na javnu površinu, i to od parcela koje za sada izlaze na samo na ulicu "V.Jovanovi", a koje svojim fizičkim kapacitetima to dozvoljavaju. Korisnik katastarske parcele br.765/3, od kojeg dela se formira ulica Nova 3 je Opština Šabac, a regulaciona linija planirane ulice Nova 3 prati granicu javnog i ostalog zemljišta, osim u slučaju kat parcela br.1169 i 765/1. Deo kat.parcele br.1169, za koji se proglašava javni interes, je po fakti kom stanju već u funkciji javnog korišćenja, a na tom delu parcele je i postojeća trafo-stanica.

S obzirom na iznete argumente, stav obrađivača je da se i za deo kat.parcele br.765/1 utvrdi javni interes, iako se na tom delu parcele, kao deo niza nalazi i stambeni objekat podnosioca primedbe.

OBRADA:

Miomira Vasović, dipl.ing.arh.

JUP "PLAN" ŠABAC
Direktor:

Slavica Fenenc, dipl.ing.arh.



deo kat.parc.br.1169 za koji se utvrđuje javni interes



deo kat.parc.br.765/1 za koji se utvrđuje javni interes



OBRAZLOŽENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE "CENTAR 7" 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 34/06) 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 03.07.2006. doneo Odluku o izradi plana detaljne regulacije "Centar 7" u Šapcu ("Sl.list opštine Šabac" br.16/06).

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 razmatrala, na sednici od 20.09.2006.g.

Izveštaj Komisije za planove je sastavni deo Obrazloženja.

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

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

PREDSEDNIK OPŠTINE ŠABAC
Miloš Milošević

