

Na osnovu člana 39. i 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 47/03), Zakon o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 34/06), Izmena i dopuna privremenih pravila građenja za Šabac i naselja: Majur, Jevremovac, P. Priinovci, Jeleni 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 _____ godine, donela je:

IZMENA I DOPUNA PLANA DETALJNE REGULACIJE "F3-1" U ŠAPCU

I TEKSTUALNI DEO PLANA

A. UVOD

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 47/03 i 34/06),
- Zakon o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 34/06),
- Statut opštine Šabac ("Sl. list opštine Šabac" br. 08/2002),
- Plan detaljne regulacije "F3"
- Program Plana urbanističkog plana "F3-1"
- Odluka o pristupanju izradi izmene i dopune Plana Detaljne Regulacije "F3 - 1"

2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

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

Planom se predviđa:

- osnovna podela 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.
- utvrđivanje namene javnog građevinskog i ostalog građevinskog zemljišta
- uspostavljanje regulacije mreže saobraćajnih površina, uz maksimalno uvažavanje pre svega faktora stanja, kao i propisanih urbanističkih standarda i normativa, razgraničenja kolovoznih 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 od 0.30,89ha.

U obuhvatu plana su sledeće katastarske parcele i njihovi delovi: 635/6, 635/3 i 635/2 K.O.Šabac. Brojevi katastarskih parcela prikazani su na grafikonu priloženom "Geodetska podloga".

B. PRAVILA UREĐENJA

1. NAMENA I NAČIN KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

1.1 Opis karakteristika i namena u okviru plana

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

Javno građevinsko zemljište u okviru definisane granice, po nameni, ima:

- trafostanica
- Saobraćajne i zelene površine

Na ostalom građevinskom zemljištu je definisana sledeća namena:

Višeporodično stanovanje.

1. Tabela bilansa površina

Građevinsko zemljište	Namena	Površina /ha/
Javno građevinsko zemljište		~0,15.00
Ostalo građevinsko zemljište	višeporodično stanovanje	0.15.89
Ukupno:		~0.30.89

1.2. Popis katastarskih parcela za javne namene

U okviru obuhvata plana javnog karaktera su sledeće katastarske parcele i njihovi delovi: 635/3 i 635/2 K.O.Šabac.

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

2. KARAKTERISTIKE NEKELINE I ZONE

Osnovna podela je sledeća:

1) ZONA VIŠEPRODORNOG STANOVANJA

U okviru ove zone nalaze se dve lamele; Jedna lamela je izgrađena, a druga je u fazi gradnje. U završenom delu objekta, izvedeno je 58 stanova. Isti broj je planiran i u drugoj lameli.

2) ZONA JAVNIH POVRŠINA - parkinzi sa pristupnom saobraćajnicom, postojeća trafostanica, drveće, zelena površina i trotoari.

3. URBANISTI KI USLOVI ZA JAVNE POVRŠINE I JAVNE OBJEKTE

3.1 Javne saobraćajne površine i zelenilo

Na osnovu analize postojećeg i planiranog stanja ovog planskog područja došlo se do rešenja saobraćajnih površina što je i prikazano grafičkim prilogom "plan nivelacije i regulacije"

Postojeće i novoprojektovana saobraćajnica su definisane koordinatama temenih i osovinskih tačaka sa elementima krivina. Nivelacioni položaj saobraćajnica je definisan kotama nivele i regulaciona rešenja poprečnim profilima.

Novoprojektovanu saobraćajnicu graditi od klasičnih materijala za dozvoljeno saobraćajno opterećenje po važećim propisima. Kolovoz denivelisati u odnosu na pešačku stazu ili zelenu površinu betonskim ili kamenim ivi njakom standardnih dimenzija, upuštenim na mestima pešačkog prelaza, parkirališta i dr. Pešačke komunikacije unutar planskog dokumenta rešiti zastorom od asfalta ili betonskih ploča i vodonepropusnom podlogom neposrednom okruženju.

Površine za stacioniranje vozila su planirane na otvorenim parking površinama dimenzija 5,0 x 2,5 m a prikazane grafičkim prilogom »plan nivelacije i regulacije«. U okviru granice plana broj parking mesta je 40. Broj parking mesta je povezan u odnosu na onaj koji je definisan osnovnim planskim dokumentom u skladu sa povećanjem broja stanova.

4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

4.1. Hidrotehnička infrastruktura

4.1.1. Vodovod

Snabdevanje sanitarnom vodom objekata u ulici Novoprojektovanoj obavlja se sa postojećim vodovoda profila $\varnothing 100\text{mm}$.

4.1.2. Kanalizacija

Sakupljene sanitarno-fekalne otpadne vode, evakušu se kanizacionim kolektorom opšteg sistema profila $\varnothing 300\text{mm}$.

4.2. Elektroenergetika

Postojeće stanje

Potroša i el.energije u objektu »F3 Tina« su istom snabdeveni iz trafo-stanice 20/0,4kV «H-2» (»Tina«), planirana za maksimalni kapacitet od 2x1000kVA.

Neposredno snabdevanje potrošača je urađeno putem podzemnih nisko-naponskih kablova tipa PPOO-A 4x150mm², a preko kablovskih distributivnih ormara tipa EDŠ-2.

Jedan nisko-naponski kabl je postavljen od trafo-stanice 20/0,4kV do prvog (bližeg trafo-stanici) kablovskog distributivnog ormara (EDŠ-2), drugi nisko-naponski kabl je postavljen od trafo-stanice 20/0,4kV do drugog kablovskog distributivnog ormara (EDŠ-2) i treći kabl niskog napona je postavljen od jednog do drugog kablovskog distributivnog ormara tipa EDŠ-2 lociranih u objektu »F3 Tina« (kao poprečna veza).

Planirano stanje

Na osnovu elektroenergetskih uslova od strane J.P. «Elektrodistribucija»

-Šabac ne planira se izgradnja novih elektroenergetskih objekata i elektroenergetskih prenosnih vodova, što znači i da se zadržava postojeće stanje.

4.3. KDS mreža i objekti

Kabloski distributivni sistem (KDS) realizovan je i 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 nije predstavljena posebnim grafikom u prilogu.

4.4. Gasifikacija

Za potrebe snabevanja gasom, planira se izgradnja distributivne gasovodne mreže minimalnog profila ϕ 63mm (G1-G2-G3), ukupne dužine 85,00m.

Trasa budućeg gasovoda, definisana je u prosotru geodetskim koordinatama tamanih tačaka - ija tabela je sastavni deo grafikog priloga " plan distributivnog gasovoda i KDS-a".

4.5. Toplifikacija

Objekti u predloženom obuhvatu planskog dokumenta priključuju se na postojeću vrelodovnu mrežu.

5. AMBIJENTALNE CELINE

Na području Izmene i dopune Plana detaljne regulacije nema utvrđenih nepokretnih ni evidentiranih kulturnih dobara ni značajnih ambijentalnih celina, ali se obuhvat nalazi u blizini ambijentalne celine bivšeg mlina (magacina Name), koji je evidentiran kao kulturno dobro.

6. URBANISTIČKE OPŠTE I POSEBNE MERE ZAŠTITE

6.1. Urbanističke mere za zaštitu životne sredine

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.

6.2. Urbanističke mere za zaštitu od požara

Predhodne uslove za zaštitu od požara utvrdio je MUP, Odeljenje protivpožarne policije i oni su sastavni deo ovog elaborata:

- predvideti protivpožarno odvajanje
- pri izgradnji podzemnih garaža u potpunosti se pridržavati Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.
- pristupne saobraćajnice i platoe oko objekata projektovati za nesmetan prilaz vatrogasnih vozila.
- predvideti potreban broj protivpožarnih aparata
- obezbediti nesmetanu evakuaciju (ulazi i izlazi).
- predvideti unutrašnju hidrantsku mrežu za objekat P+5+Pk1+Pk2.

- pribaviti saglasnost na tehni ku dokumentaciju Glavnog projekta od strane odseka Protivpožarne policije.

6.3. 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.

6.4. Urbanisti ke mere za civilnu zaštitu ljudi i dobara

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 gra ane, odnosno zaposlene u stambenim i poslovno stambenim objektima koji su pomenutim planom obuhva eni. Sklonište za gra ane je obezbe eno u okviru granica plana Detaljne Regulacije "F3", a u okviru granica ove izmene i dopune tog plana ne.

Svi novi objekti moraju biti projektovni i izvedeni prema uslovima iz seizmike i oblasti protivpožarne zaštite uz obavezno postavljanje gromobranskih instalacija.

Prema obaveštenju Ministarstva odbrane SCG, u vezi izgradnje Plana detaljne regulacije bloka »F3« u Šapcu br.1045-2 od 18.11.2002.g. nema posebnih uslova i zahteva za prilago avanje potrebama odbrane zemlje.

U sastavu ovog dokumenta nalaze se uslovi MUP-a Srbije; SUP-a Šabac; Odseka protivpožarne policije prema kojima je predvi ena spoljašnja hidrantska mreža i mogu nost prilaza vatrogasnih kola podzemnim garažama i ostalim objektima.

7. Urboekonomska analiza

7.1. 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.

U podru ju obuhvata Plana dostignuti parametri su slede i:

a) Bilansi površina (zbirno)

Zemljište obuhva eno planom..... ~**0.30.89ha**
Zemljište pod zgradama..... oko 894 m²

a) Urbanisti ki parametri za zonu višeporodi nog stanovanja

1. Bruto razvijena površina objekata..... oko 7000 m²
2. Indeks izgra enosti 4,5
3. Indeks zauzetosti.....80
4. Maksimalni broj stanova po lameli..... 58
5. Najviša spratnost objekta (postoje eg)..... P+5+Pk1+Pk2
6. Broj mesta za parkiranje po stanu..... 1/3

7.3. Ekonomska analiza

PROCENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA REALIZACIJU PDR-a, STRUKTURA INVESTICIONIH ULAGANJA NA URE ENJU I IZGRADNJI JAVNIH POVRŠINA I OBJEKATA

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

Tab. 7.1.1 SAOBRA AJ (izmena u odnosu na PDR "F3")

namena	m ²	€m ²	ukupno
kolovoz	272	40	10.800
trotoar	385	25	9.625
parking prostor	487,5	35	17.062,5
ukupno:	1.144,5		37.487,5

Tab.7.1.2 ZELENE POVRŠINE (izmena u odnosu na PDR "F3")

namena	kom/ m ²	€/kom ili m ²	ukupno (€)
drve e	9	50	450
travnate površine	115	5	575
ukupno:			1025

Tab. 7.2 EE MREŽA I POSTROJENJA I VODOVOD, KANALIZACIJA

Ostaje nepromenjeno u odnosu na PDR "F3"

VODOVOD

Ne predvi a se izgradnja novih vodovodnih instalacija. Objekte priklju iti na postoje u vodovodnu mrežu u skladu sa Tehni kim uslovima JKP "Vodovod-Šabac" SR- 169/06 ,od 7.04.2006.godine , koji su sastvani deo dokumentacije ovog urbanisti kog dokumenta.

KANALIZACIJA

Ne predvi a se izgradnja novih kanalizacionih instalacija.

Objekte priklju iti na postoje u vodovodnu mrežu u skladu sa Tehni kim uslovima JKP "Vodovod-Šabac" SR- 169/06 ,od 7.04.2006.godine , koji su sastvani deo dokumentacije ovog urbanisti kog dokumenta.

Tab. 7.3. GASOVOD

Tabelarni prikaz budu ih instalacija gasa				
ulica	min .profil cevi (mm)	dužina (m)	cena po dužnom metru (€/m)	Ukupno (€)
Novoprojektovana	63	85,00	22,00	1870,00
		85,00	22,00	1870,00

PROCENA OSTVARENIH PRIHODA

Tab. 7.4. NAKNADA ZA KORIŠ ENJE GRA . ZEMLJIŠTA

namena:	~m ²	€m ²	ukupno (€)
stanovanje i poslovanje obe lamele	670 (poslovanje) + 4600 (stanovanje)	0.05243	~224,3
ukupno:			~224,3

Tab. 7.5. NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

namena:	~m²	€m²	ukupno
stanovanje i poslovanje	670 (poslovanje) + 4600 (stanovanje)	55	~289850
ukupno:			~289850

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". Ostalo građevinsko zemljište čini jedna parcela koja se kasnije može deliti Urbanističkim projektima u skladu sa površinama pojedinačnih lamela.

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

2.1. Uslovi za izgradnju objekata

- Lamela br. 1: Objekat je izveden, spratnosti P + 5 + Pk1 + Pk2. Druga podkrovnetaža je formirana u okviru postojećeg tavanškog prostora, ispod krovne konstrukcije koja je u svemu postavljena u skladu sa Odobrenjem za gradnju. Odstupanje je evidentno u formiranju 4 stambene jedinice i ovim planom se vrši pretvaranje postojećeg pomoćnog prostora u stambeni,
- Lamela br. 2: objekat je u fazi izgradnje u skladu sa izdatim Odobrenjem za gradnju. Pošto su obe lamele identične, Investitor ima mogućnost da tavanški prostor pretvori u stambeni (maksimalno 4 stambene jedinice) ili da ga koristi kao pomoćni prostor u skladu sa Odobrenjem.

2.2. Uslovi za priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu

Investitor je obezbedio uslove za priključenje stambenih objekata na komunalnu infrastrukturu. Za naknadno odobrene stambene jedinice neophodno je obnoviti i inovirati uslove za priključenje.

Svi uslovi koji su utvrđeni za izgradnju infrastrukturnih vodova i objekata osnovnim planskim dokumentom, zadržavaju se.

2.3. Ograničavanje parcela

Nije dozvoljeno ograničavanje parcela.

2.4. Uslovi za obnovu i rekonstrukciju objekata

Na izvedenom objektu, moguće je izvoditi tekuću i investiciono održavanje.

3. SMERNICE ZA SPROVO ENJE PLANA

Prioritet predstavlja izgradnja javnih saobraćajnica i parkinga. Nakon izvedenih građevinskih radova i otklanjanja građevinskog materijala sa lokacije, potrebno je izvesti hortikulturne radove sadnje drveća i travnate-cvetne površine.

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

Donošenjem Izmene i dopune Plana detaljne regulacije, u okviru granica ovog plana, prestaje da se primenjuje Plan detaljne regulacije "F3" u Šapcu, sem u delu infrastrukturnih koridora i vodova.

II GRAFIČKI DEO

Sastavni deo Plana detaljne regulacije su sledeći grafički prilozi:

Geodetska podloga sa predlogom granice obuhvata plana

Izvod iz PDR "F3" - plan namene površina

Izvod iz PDR "F3"- plan nivelacije i regulacije

- Granica javnog i ostalog zemljišta
- Plan namene površina -postojeće stanje
- Plan nivelacije i regulacije
- Plan namene površina - planirano stanje
- Plan parcelacije
- Poprečni profili
- Plan vodovoda i kanalizacije
- Plan Elektroenergetskih sistema
- Plan distributivne mreže i KDS-a

III DOKUMENTACIJA

1. JKP "Vodovod"
2. Elektrodistribucija Šabac
3. Protivpožarna zaštita
4. Odluka o izradi izmene i dopune PDR
5. Obrazloženje izmene i dopune 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 Radosavljević