

SO ŠABAC

**PLAN DETALJNE REGULACIJE  
»BLOK SOLIDARNOSTI«  
U ŠAPCU**

<b>IZRADA PDR I DONOŠENJE</b>	<b>OVERA (MP)</b>	<b>POTPISI</b>
<b>JUP »PLAN« ŠABAC</b>		<b>DIREKTOR:</b>  _____ <b>Slavica Ferenc,</b> <b>dipl. ing. arh.</b>
<b>JUP »PLAN« ŠABAC</b>		<b>ODGOVORNI URBANISTA</b>  _____ <b>Milena or i ,</b> <b>dipl. ing. arh.</b>
<b>SO ŠABAC</b>		<b>PREDSEDNIK</b>  _____ <b>Dušan Radosavljevi</b>

Šabac, jun 2005

INVESTITOR:

JP za upravljanje građevinskim zemljištem, Šabac

IZRADA ELABORATA:



JAVNO URBANISTICKO PREDUZEĆE

PLAN1

Stručni tim:

Milena Škorić, dipl.ing.arh.  
Biljana Mandić, dipl.ing.građ.  
Dragan Pavlović, dipl.ing.el.  
Filip Bogdanović, dipl.ing.saob.  
Zvonko Kuzmanović, ing. geod.

Milena Savatić, građ. tehn.  
Nataša Škorić, tehn.  
Ljubomir Spasojević, geom.

Spoljna saradnja:

Geodetska podloga:

**Geoprojekt- Šabac**

ODGOVORNI URBANISTA:

**JUP "PLAN" - ŠABAC**  
**Director**

---

Milena Škorić, dipl.ing.arh.

---

**Slavica Ferenc, dipl. ing. arh.**



Na osnovu člana 39. i 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 47/03), Privremenih pravila građenja za Šabac i naselja: Majur, Jevremovac, P. Priinovci, Jeleni i Mišar ("Sl. list opštine Šabac" br.18/03, 35/04, 10/05) i člana 26. i 77. Statuta opštine Šabac ("Sl. list opštine Šabac" br. 8/02 i 24/04), Skupština opštine Šabac, na svojoj sednici održanoj dana 14.06. 2005. godine, donela je:

# PLAN DETALJNE REGULACIJE "BLOK SOLIDARNOSTI" U ŠAPCU

## TEKSTUALNI DEO

### 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. 24/2004),
- Privremena pravila građenja za Šabac i naselja: Majur, Jevremovac, P. Priinovci, Jeleni i Mišar ("Sl.list opštine Šabac" br.18/03 i 35/04),
- Program urbanist kog plana "Blok solidarnosti", JUP "Plan" – Šabac, decembar 2004.,
- Odluka predsednika opštine Šabac o pristupanju izradi Plana Detaljne regulacije "Blok solidarnosti" u Šapcu, br. 020-11/2005-13 od 10. 01. 2005. god.

#### 2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Ciljevi izrade plana detaljne regulacije »Bloka solidarnosti« su: definisanje javnog interesa, poboljšanje iskorišćenosti ostalog građevinskog zemljišta na uglu ulica Branimira i Metodija i Žike Popovića, uređenje saobraćajnih i slobodnih površina, kao i definisanje drugih sadržaja u bloku, te definisanje javnog interesa i uslova za nastavak gradnje na ostalom građevinskom zemljištu na uglu ulica Branimira i Metodija i Žike Popovića kao i Branimira i Metodija. Ovim urbanističkim planom je potrebno izvršiti osnovnu podjelu zemljišta na javno i ostalo građevinsko zemljište.

#### 3. OBUHVAT PLANA

Granica Plana detaljne regulacije obuhvata tzv. «Blok solidarnosti» sa prikazom ulica Žike Popovića, ulice Jakšića, Branimira i Metodija sa blokom koji iste obuhvataju, ukupne površine oko 1 98 97 ha, a što je definisano grafičkim prilogom.



## **B. PRAVILA URE ENJA**



## 1. NAMENA I NAJVAŽNIJE KORISTENJE ZEMLJIŠTA

### 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 po nameni, ima:

- Obodne saobraćajnice (sa kolovozom, trotoarima i ulicama zelenilom), zadržavaju se u postojećem regulacionoj širini i režimu korišćenja. Saobraćajne površine su planirane u svemu prema uslovima i standardima važećim za planiranje i projektovanje ovakvih vrsta objekata. Postoji obaveza izgradnje planiranih gasnih instalacija u okviru regulacije postojećih obodnih saobraćajnica, što je u toku.
- Planirani kolsko-pešački prodor ka središtu bloka iz ulice Branimira (oslobođena 1).
- Uređena blokovska površina sa kolskim i pešačkim prilazima, parkinzima i zelenilom oko objekata višeporodičnog stanovanja koja je definisana kao javna obzirom na poziciju i raspored komunalne infrastrukture u bloku.
- Parcele namenjene postojeci i planiranoj izgradnji nove trafostanice kao objekata od opšteg interesa.

Na ostalom građevinskom zemljištu je definisana sledeća namena:

- Višeporodično stanovanje, postojeći objekti. U okviru zone višeporodičnog stanovanja veština i gustina, u prizemnom delu objekata je moguća i namena poslovanja. Namena stanovanja se definiše kao dominantna namena.
- Postojeći i planirani objekti stanovanja srednjih gustina sa poslovanjem u okviru manjih podcelina.

### 1.2. Popis katastarskih parcela za javne namene

Katastarske parcele koje cele ili delimično ulaze u formiranje javnih površina su:

- k.p. br. 2936/2 KO Šabac, ul. Brijuni i Metodija, deo – parcela br. 1;
- k. p. br. 2957 KO Šabac, ul. Žike Popovića, deo – parcela br. 2;
- k. p. br. 2747 KO Šabac, ul. Uređena Jakšića, deo – parcela br. 3;
- k. p. br. 2749 KO Šabac, ul. Branimira (oslobođena 1), deo – parcela br. 4;
- k. p. br. 2748/2 KO Šabac, deo – parcela br. 5, kolsko-pešački saobraćajnica (novoproj. 1);
- delovi k. p. br. 2748/1, 2748/9 i 2748/3 sve KO Šabac, - parcela br.6, javna blokovska površina;
- k. p. b.2748/3 KO Šabac, deo – parcela br. 7, parcela planirane TS.

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

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

Parcele javne namene prikazane su na grafičkom prilogu "Plan parcelacije javnih površina sa pravilima parcelacije ostalog zemljišta". Uslovi za uređenje i izgradnju parcela javne namene dati su u poglavlju Urbanistički uslovi za javne površine i objekte.

Za sve namene u svim zonama ostalog građevinskog zemljišta važi pravilo da ih je moguće, na nivou parcele, transformisati u javnu namenu bez izmene plana, a pod uslovom da ona ne podrazumeva eksploataciju.

### 1.3. Tabela bilansa površina za "BLOK SOLIDARNOSTI"

Građevinsko zemljište	Namena	Površina /ha/
Javno građevinsko zemljište	obodne saobraćajnice	~ 0 61 61
	uređena blokovska površina	~ 0 63 51



	kolsko – peša ka saobraćajnica (novopr. 1)	~ 0 03 12
	parcela planirane ts	~ 0 00 68
<b>Ukupno javno:</b>		~ 1 28 92
Ostalo građevinsko zemljište	zona stanovanja visokih gustina	~ 0 25 32
	zona stanovanja srednjih gustina	~ 0 43 26
<b>Ukupno ostalo:</b>		~ 0 68 58
<b>UKUPNO</b>		<b>sa obd. saobr. ~ 1 97 95</b> <b>bez obod. saobr. ~ 1 36 34</b>

## 2. KARAKTERISTIKE NEKELINE I ZONE

Podruje obuhvata Plana detaljne regulacije je u obuhvatu jednog gradskog bloka. Blok ukupno predstavlja tipičnu naseljsku celinu većih gustina sa definisanim zonama izgradnje u skladu sa osnovnom namenom a koje se sastoje iz podcelina.

Osnovna podela je sledeća:

### Zona broj 1

Zonu broj 1 (zona stanovanja većih gustina) čini središnji deo bloka sa postojećim zgradama kolektivnog stanovanja (spratnosti do P+9) i uređenom neposrednom okolinom (pristupi kolski i pešački, parkinzi, zelenilo), na grafičkom prilogu označeno Z1.

U okviru ove zone postoje i parkinzi i zelene površine su definisane kao javno građevinsko zemljište i imaju za postojeće zgrade kolektivnog, odnosno višeporodnog stanovanja definisane pripadajuće parcele po sistemu parcela – objekat, što čini ostalo građevinsko zemljište zone 1, u podcelinama sa oznakama Z1a, Z1b i Z1f. Podceline Z1c, Z1d i Z1e, kao ostalo građevinsko zemljište zone 1 mogu naknadno formirati posebne parcele po liniji razdvajanja objekata kako bi svaka kolektivna zgrada imala svoju parcelu što nije obavezno.

Postojeće stanje isključivo moguće izgradnje veće sve intervencije mogu svesti na rekonstrukciju i promenu namene objekata bez povećanja gabarita.

Dozvoljena je promena namene prizemlja objekata u poslovni prostor sa strana objekata gde nisu garaže i uz mogućnost da ulazna stepeništa budu u okviru novoformiranih parcela objekata. U slučaju promene namene prizemlja, mora se utvrditi fasadno rešenje celog prizemlja objekta i isto dostaviti na mišljenje Komisiji za planove.

Nije dozvoljena promena namene garaža u poslovni prostor niti ograničavanje novoformiranih parcela.

### Zona broj 2

Zonu broj 2 (stanovanje srednjih gustina) čine tri podceline sa oznakama Z2a-c. Karakteristične su maksimalna spratnost P+2+Pk do ulice Branimira osi a gde je započeta izgradnja u nizovima (podceline Z2a i Z2b) i max spratnost P+4+Pk planirana na uglu ulica Žike Popovića i Irila i Metodija. Namena je stambeno-poslovni, sa obaveznim poslovnim prostorom prema obodnim saobraćajnicama, s tim da ne ometa stanovanje.

Ovim Planom detaljne regulacije predviđeno je iz ulice Irila i Metodija kolsko-pešački prodor ka središtu bloka izmeću podcelina Z2a i Z2b, kao pristupnica (javno građevinsko zemljište) sa zadnje strane veće izvedenim objektima u nizu koji imaju garaže u prizemlju. To će takođe biti pristupnica i budući parcelama i objektima koji će završiti započete nizove u kompaktnu fizičku strukturu, definisano kao podceline Z2a i Z2b.

Postojeći objekti podceline Z2b moraju naknadno formirati pripadajuću parcelu prema datim pravilima radi izlaska na javnu površinu, a u Z2a radi uklapanja izgrađenog dela objekta na uglu van pripadajuće parcele.

Podcelina Z2c sastoji se iz dve kat. parc. na uglu ulica Žike Popovića i Irila i Metodija gde se od jedne Planom izdvaja za veće izgrađeni parking i za parcelu trafostanice. Planirana je izgradnja stambeno-poslovnih objekata max spratnosti P+4+Pk.



U svim podcelnama obavezne su garaže u prizemljim objektima u delu prema središtu bloka, i potreban broj parkinga na sopstvenoj parceli.

Zabranjeno je ograničavanje parcela u zoni.

Obavezna je izrada Urbanističkog projekta kojim se definišu parceli objekta i uslovi za izgradnju. Sastavni deo urbanističkog projekta mora biti idejno rešenje objekta sa svim fasadama i obaveznim prikazom uklapanja sa susednim objektima.

### 3. URBANISTIČKI USLOVI ZA JAVNE POVRŠINE I JAVNE OBJEKTE

#### Javne saobraćajne površine

##### **Kolski i stacionirani saobraćaj**

U obuhvatu ovog plana gde se obavlja kolski i stacionirani saobraćaj je deo ulica Branimira osi a, irila i Metodija, Žike Popovića i ure Jakšića, i Novoprojektovana 1, kao kolsko-pešački prodor ka središtu bloka iz ulice Branimira osi a. U Zoni 1 postoje uređeni parkinzi i prilazi garažama postoje ih zgrada.

Grafičkim prilogom «Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije» su prikazane postojeće i novoprojektovane saobraćajnice, definisane koordinatama temenih i osovinških tačaka sa elementima krivina. Nivelacioni položaj saobraćajnica je definisan kotama nivelete, a regulaciona rešenja poprečnim profilima.

Poprečni profili su utvrđeni na osnovu funkcionalnih zahteva i ilustrovani u razmeri 1:100 i nalaze se u sastavu grafičkog dela PDR.

Poprečni nagibi kolovoznih traka i prostora za parkiranje vozila su 2.5% a trotoara 2.0%.

Novoprojektovanu saobraćajnicu graditi od klasičnih materijala za dozvoljeno saobraćajno opterećenje po važećim propisima. Osnovni sadržaj kolovozne konstrukcije je: tampon sloj šljunka ili tučanika, masivni sloj asfalta i sloj habajućeg asfalta. Svi kolovozi treba da su denivelisani u odnosu na pešačku stazu ili zelenu površinu betonskim ili kamenim ivi njakom standardnih dimenzija, upuštenim na mestima ulaza u objekte ili pešačkim prelazima.

##### **Tabelarni prikaz poprečnih profila**

Poprečni profil broj	Kolovoz (m)	Trotoar sa leve strane		Trotoar sa desne strane		Parking za put. vozila		Ukupna regulaciona širina (m)
		Pešačka staza (m)	Zeleni pojas (m)	Pešačka staza (m)	Zeleni pojas (m)	Sa leve strane kol.(m)	Sa desne strane kol. (m)	
1-1	6.00	1.84	1.29	1.72	1.13			11.98
2-2	6.00							6.00
3-3	6.00+5.00	1.94	1.00	1.70	1.00	5.00		21.64
4-4	6.00	1.84	1.00	3.06				11.90
5-5	5.00+5.85	2.80		2.25+1.65	2.78		5.00+5.00	30.33

##### **Tabelarni prikaz – bilans površina**

Naziv ulice	Kolovoz (m <sup>2</sup> )	Trotoar (m <sup>2</sup> )	Parking (m <sup>2</sup> )
irila i Metodija	1342.85	986.61	
Žike Popovića	611.78	458.98	
ure Jakšića	1052.07	860.31	
Branimira osi a	540.49	390.52	
Novoprojektovana 1 kolsko-pešačka	312.16		



blokovski parkinzi (4 kom.)	966.55		1267.55
<b>ukupno</b>	<b>4825.90</b>	<b>2696.42</b>	<b>1267.55</b>

### **Peša ki saobraćaj i javne zelene površine**

#### Trotoari

Peša ke komunikacije rešiti zastorom od asfalt betona, betonskim pločama ili na drugi način uz uslov da zadovolje visoke estetske kriterijume.

U okviru svih trotoara mora se formirati drvored. Na mestima gde to nije moguće zbog pozicije podzemnih instalacija, u otvorima u okviru trotoara se trebaju posaditi niže biljne vrste (grmlje i cveće) sa plitkim korenima ili postaviti žardinjere.

### **3.2. Komunalna infrastruktura**

#### **3.2.1. Hidrotehnička infrastruktura**

##### **3.2.1.1. Vodovod**

Radi kvalitetnijeg snabdevanja sanitarnom vodom uz zadovoljenje protivpožarnih propisa, neophodno je u zoni novoprojektovane ulice izgraditi vodovod profila  $\varnothing 80\text{mm}$ , ukupne dužine 50,00m.

##### **3.2.1.2. Kanalizacija**

Radi kvalitetnijeg sakupljanja i evakuacije sanitarno-fekalnih i atmosferskih otpadnih voda, planira se izgradnja kanalizacionog kolektora profila  $\varnothing 300\text{mm}$ , ukupne dužine 50,0m u zoni novoprojektovane ulice, sa padom ka kolektoru u ulici Branimira osi A.

**Projektovanje i izgradnja uličnih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao i priključaka, izvesti u skladu sa Tehničkim uslovima JKP Vodovod-Šabac, SR- 186/03, od 18.06.2003.godine.**

#### **3.2.2. Elektroenergetska mreža**

Kod vrednovanja postojećeg stanja el.en. mreže, na području koje je predmet sagledavanja potrebe i mogući izmene urbanističkog plana, ueno je sledeće:

- da je postojeća trafo-stanica 10/0.4kV "ŽIVINARNIK III", u obuhvatu plana, opterećena maksimalnim kapacitetom od 630kVA i da ne postoje rezerve u kapacitetu postojeće distributivne el.en. mreže za privođenje prostora planiranoj nameni;
- da je postojeća vazдушna NN mreža u ul.B. osi A (na deonici između ulica Irila i Metodija). Jakši opterećenja, te da je potrebno demontirati Al- .provodnike i (posebno) ugaonorešetkasti stub u zoni kolovoza na raskrsnici ulica Irila i Metodija i ul.B. osi A;

Novoplanirana potrošnja el.energije ima se u zonama za izgradnju sa srednjim gustinama stanovanja. Radi stvaranja mogućnosti za kvalitetno i pouzdano napajanje potrošača el.energijom, a u skladu sa Tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije JP ELEKTRODISTRIBUCIJE Šabac (br.03-93 od 07.02.2005.god.) neophodno je realizovati sledeće aktivnosti:

- izgraditi distributivnu trafo-stanicu 20/0.4kV "ŽIVINARNIK III-nova", 2x1000kVA, na zasebnoj parceli koja će se formirati u unutrašnjosti bloka od dela kat.parcele br. 2748/3 K.O.Šabac;
- postojeći i podzemni visokonaponski kablovski vod 20kV TS "B. OSI A" - TS SELA JEVTI A" rase i u zoni raskrsnice ulica B. osi A i Irila i Metodija, oba kraja nastaviti (odgovarajućim spojnica) kablom 20kV XHE 49-A i po principu ulaz-izlaz uvesti u novoplaniranu TS 20/0.4kV "ŽIVINARNIK III -nova";
- demontirati postojeću u TS 10/0.4kV "ŽIVINARNIK III" - po izgradnji novoplaniranih : TS i Ek 20kV i prebacivanju raspleta NN kablova u novu TS;





- izgraditi podzemnu NN kablovsku mrežu od niskonaponskih razvodnica u trafo-stanici do kablovskih priključnih ormara (KOP EDŠ2) na stambeno-poslovnim objektima, u skladu sa tehničkim uslovima elektrodistributivnog preduzeća i po koridorima opredeljenim u grafikonu priloženom elaboratu na Planu elektro i TT mreže;
- izgraditi elektroinstalacije u budućim objektima u svemu prema Važećim propisima i tehničkim uslovima elektrodistributivnog preduzeća;

Podzemni el.energetski kablovi, postavljaju se na dno zemljanog rova dubine 0.8m. Iznad kablova se postavljaju plastični štitnici i trake za upozorenje. Radovima na iskopu mora prethoditi obeležavanje na terenu trasa svih postojećih podzemnih instalacija u prisustvu ovlašćenih lica iz javnih komunalnih preduzeća koja poseduju i održavaju instalacije u obuhvatu plana. Iskop rova mora biti ručni, oprezan i posebno oprezan u zonama ukrštanja podzemnih instalacija.

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

Postoje u javnu rasvetu u obuhvatu plana rekonstruisati tako što se svetiljke zameniti novim, sa izvorima svetla koji isijavaju svetlost bele boje (živinim

visokopritisnim sijalicama ili metal-halogenim sijalicama). Srednji osvetljaj kolovoznih površina treba da bude do 30lx.

Dispozicije novoplaniranih el.energetskih objekata predstavljene su u grafikonu priloženom elaboratu na Planu elektro i TT mreže (R 1:500) i na Sinhronom planu komunalnih infrastruktura.

### 3.2.3. Telekomunikaciona (TT) mreža i objekti

U svim ulicama u obuhvatu Plana izgrađena je podzemna TT kanalizaciona mreža sa adekvatnom rezervom u broju slobodnih cevi.

Radi stvaranja mogućnosti za kvalitetno obavljanje TT saobraćaja postoje i budućim korisnicima TT usluga, (u skladu sa tehničkim uslovima Preduzeća za telekomunikacije TELEKOM-SRBIJA A.D.Beograd, Filijala Šabac-Valjevo br.129 od 05.01.2005.godine koji su sastavni deo ovog elaborata) neophodno je povećati kapacitet pristupne mreže za oko 300 pari.

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

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

Dispozicija TT mreže predstavljena je u grafikonu priloženom elaboratu na Planu elektro i TT mreže (R 1:500) i na Sinhronom planu komunalnih infrastruktura.

### 3.2.4. Toplifikacija

Budući objekti u obuhvatu planskog dokumenta, mogu biti priključeni na gasovodnu mrežu (izgradnja u toku) ili na postojeći daljinski sistem grejanja gradske Toplane. U skladu sa uslovima iz Saglasnosti JKP "TOPLANA-ŠABAC" (br. 01-75/05 od 04.02.2005.) preduslov za priključak objekata na vrelovodnu mrežu može biti rekonstrukcija odgovarajućih deonica postojećih mreža (po postojećim trasama) i izgradnja novih toplinskih podstanica u objektima.

Dispozicija vrelovodne mreže predstavljena je u grafikonu priloženom na Planu mreže gasovoda, KDS-a i vrelovoda (R 1:500) i na Sinhronom planu komunalnih infrastruktura.

### 3.2.5. KDS mreža i objekti

Kablovski distributivni sistem (KDS) realizovan se odgovarajućim podzemnim provodnicima koji se celom dužinom provlače kroz zaštitne PE cevi  $\phi$  40mm a koje se postavljaju u zajednički zemljani rov sa budućom gasovodnom mrežom - na "istom" horizontalnom rastojanju od 0.4m.



Dispozicija KDS-a je predstavljena u grafi kom prilogu elaborata na Planu gasovodne mreže i KDS-a i vrelovoda ( R 1:500) i na Sinhornom planu komunalnih instalacija.

### **3.2.6. Gasifikacija**

U cilju prevazilaženja problema grejanja , objekata individualnog stanovanja oko predmetnog bloka , u toku je izgradnja distributivne gasovodne mreže i to profila  $\varnothing 40\text{mm}$  u ulicama Branimira , osi a , Žike Popovića i Ćirila i Metodija i profila  $\varnothing 63\text{mm}$  .  
Obzirom da je izgradnja gasne mreže u toku , njena izgradnja u ekonomskom smislu ,ne e se uzimati u obzir.

### **3.3. Javne zelene površine i zelene površine na ostalom građevinskom zemljištu**

a) Javno zelenilo u regulaciji javnih saobraćajnih površina

#### Ulini drvoredu i ulino linearno zelenilo

U cilju unapređenja sistema gradskog zelenila planirano je zadržavanje postojećih kvalitetnih ulinodrveda, njihova dopuna, eventualna postepena rekonstrukcija ili zamena neodgovarajućih vrsta, kao i proširivanje mreže drveda u ulicama koje ih nemaju.

Prilikom izbora vrste drveća, opredeliti se za one vrste koje su otporne na uslove sredine i koje su već uspešno primenjene za ozelenjavanje ovog područja (*Tilia grandifolia*, *Tilia argentea*, *L. Quercus sp.*, *Platanus sp.*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Fraxinus sp. i sl.*).

b) Zelenilo u javnoj upotrebi

Blokovsko zelenilo u okviru parcele namenjene višeporodnom stanovanju u zoni 1, se štiti i unapređuje zamenom obolelih stabala, rekonstrukcijom postojećih zelenih površina u kontekstu korišćenja za osnovnu namenu parcele, bez mogućnosti postavljanja privremenih objekata. Korišćenje ovih zelenih površina je javno.

## **4. AMBIJENTALNE CELINE**

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

## **5. URBANISTIČKE OPŠTE I POSEBNE MERE ZAŠTITE**

### **5.1. Urbanističke mere za zaštitu životne sredine**

Najveći problemi o kojima se od buke i izduvnih gasova pored ulica. Pored obaveznih drveda kao jedine moguće zaštite od prašine, na objektima postaviti prozore sa minimalno duplim zastakljenjem.

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

### **5.2. Urbanističke mere za zaštitu od požara**

SUP Šabac, Odsek protivpožarne policije je utvrdio predhodne uslove za zaštitu od požara, br. 217.1-72/05 od 01.03.2005. godine koji su ugrađeni u plan:

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

### **5.3. Urbanističke mere za zaštitu od elementarnih nepogoda**

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



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

#### **5.4. Urbanisti ke mere za civilnu zaštitu ljudi i dobara**

Na osnovu Obaveštenja Saveznog ministarstva za odbranu, sektor za građevinsko-urbanisti ku delatnost, br. 427-2 od 29.07.2002. god. nema posebnih uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje.

### **6. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI**

Na području obuhvata nisu rađena inženjersko-geološka istraživanja. Iskustveno je potvrđeno da je nivo podzemnih voda na ovom području visok pa treba primenjivati odgovarajuće konstruktivne i hidroizolacijske sisteme prilikom izgradnje podruma.

Seizmički stepen za opštinu Šabac iznosi VII<sup>0</sup> MKS.  
Pri izradi seizmičke dokumentacije izvršiti potrebna istraživanja.

### **7. POSEBNI USLOVI**

Nema posebnih uslova na području PDR.

### **8. SPROVOĐENJE PLANA**

#### **8.1. Opšti uslovi**

Sva predhodno doneta planska dokumenta za ovo područje prestala su da važe, sem dokumentacije za izgradnju ulične gasne mreže (izdato odobrenje).

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 utvrdjene obaveze izrade Urbanističkih projekata), nadležna opštinska uprava izdavaće direktno Izvod iz urbanističkog plana na osnovu člana 56. Zakona o planiranju i izgradnji. Ovaj uslov ne isključuje mogućnost objedinjavanja dve parcele u jednu ili podelu jedne parcele na više manjih, ukoliko je to u skladu sa osnovnim konceptom plana za šta je potrebna izrada Urbanističkog projekta.

Za potrebe parcelacije i preparcelacije zemljišta, u skladu sa pravilima parcelacije koja su definisana PDR-om, radiće se posebni Urbanistički projekti u skladu sa članom 61. Zakona o planiranju i izgradnji. Obzirom na veličine i oblik parcela i na njihovog korišćenja, obavezno je poštovati uslov da svaka parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu kao i ostale uslove iz pravila parcelacije.

Za ispravke granica između suseda, na zahtev zainteresovanih lica, postupiti u skladu sa članom 64. Zakona o planiranju i izgradnji.

#### **8.2. Urboekonomska analiza**

##### **8.2.1. Osnovni urbanistički normativi i parametri**

Osnovni urbanistički normativi i parametri koji su dostignuti planiranim stanjem, definišu se na osnovu dostignutih kapaciteta koji su prikazani u sledećoj tabeli za podceline, zone i ukupno za blok:



oznaka	P pod objektom m <sup>2</sup>	P razvijena m <sup>2</sup>	poslovni prostor m <sup>2</sup> +garaže m <sup>2</sup>	stambeni prostor m <sup>2</sup>
<b>Z1 (zona 1)</b>	<b>2032.25</b>	<b>14228.25</b>	<b>nema posl. pr.</b>	<b>14228.25</b>
<b>Z1a</b>	<b>375.00</b>	<b>2250.00</b>		<b>2250.00</b>
<b>Z1b</b>	<b>356.25</b>	<b>2948.25</b>		<b>2948.25</b>
<b>Z1c</b>	<b>280.00</b>	<b>1680.00</b>		<b>1680.00</b>
<b>Z1d</b>	<b>435.00</b>	<b>2610.00</b>		<b>2610.00</b>
<b>Z1e</b>	<b>280.00</b>	<b>1680.00</b>		<b>1680.00</b>
<b>Z1f</b>	<b>306.00</b>	<b>3060.00</b>		<b>3060.00</b>
<b>Z2 (zona 2)</b>	<b>2812.60</b>	<b>13178.40</b>	<b>2812.60</b>	<b>10365.80</b>
<b>Z2a</b>	<b>907.20</b>	<b>3628.80</b>	<b>907.20</b>	<b>2721.60</b>
<b>Z2b</b>	<b>941.40</b>	<b>3765.60</b>	<b>941.40</b>	<b>2824.20</b>
<b>Z2c</b>	<b>964.00</b>	<b>5784.00</b>	<b>964.00</b>	<b>4820.00</b>
<b>ukupno</b>	<b>4844.85</b>	<b>27406.65</b>	<b>2812.60</b>	<b>24594.05</b>

Na osnovu navedenog, dostignuti parametri u bloku su slede i:

**a) Bilansi površina**

1. Zemljište obuhvata eno planom.....cca 1 99 36 ha
2. Zemljište pod zgradama..... 4 844.85 m<sup>2</sup>
3. Indeks zauzetosti.....35%

**b) Urbanisti ki parametri**

1. Bruto razvijena površina objekata.....27406.55
2. Indeks izgra enosti.....2.01
3. Broj stanova.....317
4. Broj stanovnika.....oko 1000
5. Najviša spratnost objekta.....P+9
6. Gustina naseljenosti..... oko 340 st/ha

## 8.2.2. Ekonomska analiza

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

**Tab. 1 SAOBRA AJ**

namena	m <sup>2</sup>	€m <sup>2</sup>	ukupno
kolovoz	312	40	12.480
rekonstrukcija kolovoza	3547	35	124.145
trotoar	2697	25	67.425



kolsko-peša ka uica	312	35	10.920
parking prostor	1268	35	44.380
<b>ukupno:</b>			<b>259.350</b>

**Tab. 2 VODOVOD**

profil cevi (mm)	dužina (m)	cena (€/m)	Ukupno (€)
ø80	50,00	50,00	2500,00
<b>ukupno :</b>			<b>2500,00</b>

**Tab. 3 KANALIZACIJA**

profil cevi (mm)	dužina (m)	cena (€/m)	Ukupno (€)
ø300	50,00	80,00	4000,00
<b>ukupno :</b>			<b>4000,00</b>

**Tab. 4 GASOVOD**

Obzirom da je igradnja gasne mreže u toku , njena izgradnja u ekonomskom smislu ,ne e se uzimati u obzir.

**Tab. 5 TT MREŽA**

namena	m <sup>1</sup>	€/m <sup>1</sup>	ukupno (€)
kablovi sa opremom TT			25.000
<b>ukupno:</b>			<b>25.000</b>

**Tab. 6 EE MREŽA**

namena	m <sup>1</sup> ili kom.	€/m <sup>1</sup> ili €/kom	ukupno
podz. mreža 0,4 kV	1000	32	32.000
podz. kablovi 20 kV	400	54	21.600
kablovski priklju ni orman KOP EDŠ 2	12	135	1.620
trafo-stanica 20/0.4kV 2x1000kVA	1	40.550	40.550
javna rasveta	30	100	3.000
<b>ukupno:</b>			<b>98.770</b>

**Tab. 6 ZELENE POVRŠINE**

namena	m <sup>2</sup> , m <sup>1</sup> ili kom.	€/m <sup>2</sup> , €/m <sup>1</sup> ili €/kom	ukupno
blokovsko zelenilo	3200	4	12800
drvoredi	100	38	3800
urbani mobilijar: klupe	10	108	1080
<b>ukupno:</b>			<b>17680</b>

**Tab. 7 OSTALO**

namena:	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	ukupno
troškovi raseljavanja	/	150-350	/
troškovi pribavljanja zemljišta	61	5	305
<b>ukupno:</b>			<b>305</b>



**PROCENA OSTVARENIH PRIHODA**

**Tab. 1 NAKNADA ZA KORIŠĆENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

<b>namena:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€m<sup>2</sup></b>	<b>ukupno/mese no</b>
stanovanje	24594	0.003133	77
poslovanje	2813	0.05243	147
javni objekti	61	0.004736	0.28
<b>ukupno:</b>			<b>224</b>

**Tab. 2 NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

<b>namena:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€m<sup>2</sup></b>	<b>ukupno</b>
stanovanje	24594	34,42	84653
poslovanje	2874	34,42	98923
<b>ukupno:</b>			<b>183576</b>



## C. PRAVILA GRAĐENJA

### 1. OPŠTA 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 sa pravilima parcelacije ostalog građevinskog zemljišta".

Parcele ostalog građevinskog zemljišta koje se bez ikakvih izmena zadržavaju prema katastarskom stanju posebno su naznačene na grafičkom prilogu. Za ove parcele je moguće izdavati Izvođe iz urbanističkog plana tj. to su zone na kojima je moguće direktno sprovođenje plana.

Za parcele ostalog građevinskog zemljišta za koje je obavezna je izrada Urbanističkih projekata prema posebnim pravilima za zone ili podceline formirane se građevinske parcele.

Urbanističkim projektima određuje se parcelacija utvrđivati na jedan od sledećih načina:

- maksimalno poštuju i pravila parcelacije koja su definisana tekstom u zonama gde je njihova primena obavezna (prikazano na grafičkom prilogu "Plan podele na zone"),
- prema pravilima parcelacije u ostalim zonama ukoliko to odgovara investitoru poštuju i globalno sva pravila parcelacije data planom za zonu ili podcelinu,
- prema Pravilniku 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 ("Sl.glasnik RS", br 75/03) ako nisu u nesaglasnosti sa definisanim posebnim uslovima (da svaka parcela ima pristup na javni put, da ima front minimalne širine 11,0 m prema javnom putu i da nije dozvoljeno formiranje parcela koje imaju službeni pristup preko druge parcele).
- min površina novoformirane parcele za nove objekte 0 05 00 ha.

Posebna pravila parcelacije se definišu u okviru svake pojedinačne zone i podceline.

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

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

#### 2.1. Opšti uslovi za izgradnju u zoni objekata višeporodičnog stanovanja (Z1) u podcelinama

##### Z1a-f

- parcele za objekte a, b i f definisane su kao katastarske izdvajanjem parcele javne blokovske površine (parc. br. 6), dok su podceline c, d i e na isti način definisane zajedničkom parcelom te se kroz urbanistički projekat mogu za svaku podcelinu izdvojiti posebne parcele (parcela objekat), dakle sa granicom razdvajanja po liniji zajedničkih zidova.
  - U okviru ove zone nalaze se zgrade koje se zadržavaju u postojećem stanju; svaka podcelina predstavlja postojeću u zgradu višeporodičnog (kolektivnog) stanovanja.
  - Objekti imaju garaže u prizemlju, i uz zadnji deo izgrađena parkirališta.
  - Postojeće stanje isključivo moguće izgradnje veće se sve intervencije mogu svesti na rekonstrukciju i promenu namene objekata.
  - Dozvoljena je promena namene prizemlja objekata u poslovni prostor sa strana objekata gde nisu garaže i uz moguće da ulazna stepeništa budu u okviru novoformiranih parcela objekata.
  - U slučaju promene namene prizemlja, mora se utvrditi fasadno rešenje celog prizemlja objekta i isto dostaviti na mišljenje Komisiji za planove.
  - Nije dozvoljena promena namene garaža u poslovni prostor niti ograđivanje novoformiranih parcela.
  - Građevinske linije postojeće.



- Krovna konstrukcija se može rekonstruisati isključivo u kosu, bez novih korisnih površina.

## 2.2. Opšti uslovi za izgradnju objekata zone stanovanja srednjih gustina Z2

-Gra evinske linije u odnosu na saobraćajnice i ostale građevinske linije su definisane na min 2m od regulacione linije obodnih ulica bloka i 5 m od novoprojektovane, odnosno prema grafikonu priloženom u prilogu "Plan nivelacije i regulacije".

-Maksimalan broj poslovnih prostora prikazan je u **Tabeli br. 6.**

-U svim prizemljima obavezan je garažni prostor u zadnjem delu objekta (bar pola prizemlja).

-Objekti svake podceline moraju imati kompaktnu prostorno fizičku celinu, u podcelinama Z2a i Z2b sa započetom izgradnjom, a u Z2c bilo da se gradi na parcelama prema izvodu iz Plana ili kroz Urbanistički projekat uz novu parcelaciju, mora se obezbediti kompaktna prostorno fizička struktura (objekti u nizu).

-Svi objekti mogu imati podrumsku etažu ukoliko je to zahtev investitora.

-Krovna konstrukcija krova mora biti kosa; visina nadzlitka potkrovnne etaže je max 160 cm.

-Sve nedefinisano prema Pravilniku 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 ("Sl.glasnik RS", br 75/03)

### Posebni uslovi za izgradnju objekata u karakterističnim podcelinama zone

**Z2a** u okviru ove podceline predviđena je izrada Urbanističkog projekta, radi uklapanja izgrađenog objekta na uglu. Postojeći objekat podceline Z2a na uglu mora naknadno formirati pripadaju u parcelu prema datoj šemi radi uklapanja izgrađenog dela objekta van prvobitno opredeljene parcele i to na taj način što se od ul. irila i Metodija do ul. Novoplanirane1 postaviti granica min na rastojnju 1.5 m. Preostali prostor mora se definisati kroz Urbanistički projekat za poznatog Investitora i za određeni objekat ili se može podeliti na najviše dve parcele približne površine za dvojni objekat, dakle sa idejnim rešenjem objekta.

Maksimalni stepen zauzetosti za nove objekte 60%, max spratnost (Po)+ P+2+Pk. Indeks izgrađenosti max 2.01.

**Z2b** podcelinu odlikuju dva izgrađena objekta na uglu i dva sa opredeljenim uslovima za gradnju.

Postojeći objekti podceline Z2b moraju naknadno formirati pripadaju u parcelu kroz urbanistički projekat radi izlaska na javnu površinu, odnosno naspramne saobraćajnice .

Preostali prostor mora se definisati kroz Urbanistički projekat za poznatog Investitora i za određeni objekat, dakle sa idejnim rešenjem objekta.

Maksimalni stepen zauzetosti je za nove objekte 60%, max spratnost (Po)+P+2+Pk. Indeks izgrađenosti max 2.01.

**Z2c** podcelinu kroz Urbanistički projekat definisati u jednu ili deliti na najviše tri parcele približno jednake površine za objekte u nizu.

Maksimalni indeks zauzetosti za nove objekte 80%, max spratnost (Po)+P+4+Pk. Indeks izgrađenosti max 2.01.

### TABELA MAKSIMALNOG BROJA OBJEKATA I STANOVA PO ZONAMA I PODCELINAMA U BLOKU

**Tabela 6.**

Šifra zone/podceline	namena	postojeća max spratnost	buduća max spratnost	broj poslovnih jedinica max	broj stanova max
Z1	stanovanje visokih gustina	P+9	P+9	0	postojeći 172
Z1a	postojeća zgrada	P+5	P+5		30
Z1b	postojeća zgrada	P+9	P+9		36
Z1c	postojeća zgrada	P+5	P+5		20
Z1d	postojeća zgrada	P+5	P+5		30
Z1e	postojeća zgrada	P+5	P+5		20





Z1f	postoje a zgrada	P+9	P+9		36
Z2	stanovanje srednjih gustina sa poslovanjem	Po+P+2+Pk	Po+P+4+Pk	29	103
Z2a		Po+P+2+Pk	Po+P+2+Pk	9	27
Z2b			Po+P+2+Pk	10	28
Z2c			Po+P+4+Pk	10	48
TS		P			

#### **2.2.8. Uslovi priklju enja na komunalnu infrastrukturu**

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

#### **2.2.9. Ogra ivanje parcela**

Zabranjeno je ogra ivanje parcela na podru ju obuhvata PDR-a.

#### **2.2.10. Ure enje slobodnih površina na parceli**

Zelene i slobodne površine u okviru parcela na ostalom gra evinskom zemljištu bloka mogu se urediti po izboru korisnika parcela.

#### **2.2.11. Uslovi za obnovu i rekonstrukciju objekata**

Prilikom obnove i rekonstrukcije objekata moraju se poštovati pravila gra enja koja su definisana ovim planom a u skladu sa zonom u kopjoj se objekat nalazi.

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

#### **2.2.12. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje**

Prilikom izgradnje objekata za koje nisu utvr eni posebni uslovi Pravilima gra enja ovim planom, treba upotrebljavati savremene materijale za gra enje, po izboru investitora. Nije dozvoljeno upotrebljavati kamen na fasadama objekata sem u detaljima jer taj materijal nije tipičan za podru je u kojem se nalazi. Arhitektonsko oblikovanje objekata treba da bude savremeno i moderno jer se radi o novom naselju neopterenom tradicionalnom izgradnjom.

#### **2.2.13. Uslovi za kretanje hendikepiranih lica i lica sa posebnim potrebama**

Prilikom rekonstrukcije postoje ih i izgradnje novih saobra ajnica i objekata stanovanja i poslovnih objekata, obaveza investitora je da poštuju sve uslove iz važe eg Pravilnika i obezbede neometan pristup i koriš enje hendikepiranim licima, starima, roditeljima sa decom i ostalim licima sa posebnim potrebama.

#### **2.2.14. 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 sme e postavljaju u okviru javnih površina.

## **2. SMERNICE ZA SPROVO ENJE PLANA**



### 3.1. Status planske dokumentacije

3.1.1. Na području obuhvata primenjuju se pripremena pravila građenja za Šabac i naselja: Majur, Jevremovac, P. Priinovci, Jeleni i Mišar ("Sl.list opštine Šabac" br.18/03, 35/04, 10/05),

### 3.1.2. Faznost izgradnje

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

## GRAFIKI I DEO

Sastavni deo Plana detaljne regulacije su sledeći grafički prilozi:

Postojeće stanje:

1. Izvod iz PPG .....1:20 000
2. Granica plana i vlasnički status zemljišta.....1:1000

Planirano stanje:

3. Granica plana sa granicom javnog i ostalog zemljišta – planirano stanje .....1:1000
4. Plan namene javnih i ostalih površina.....1:1000
5. Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije.....1:1000
6. Plan parcelacije javnih površina sa pravilima parcelacije ostalog zemljišta.....1:1000
7. Plan podela na zone.....1:1000
8. Plan vodovoda i kanalizacije.....1:1000
9. Plan elektro mreže i PTT mreže.....1:1000
10. Plan KDS-a, gasovoda i toplovoda.....1:1000
11. Sinhron plan instalacija.....1:1000
12. Poprečni profili saobraćajnica.....1:100

## 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



## **GRAFI KIDEO**