

СКУПШТИНА ГРАДА ШАПЦА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР 4" у Шапцу

ИЗРАДА ПДР И ДОНОШЕЊЕ	ОБЕРА (МП)	ПОТПИСИ
ЈУП "ПЛАН" ШАБАЦ 		ДИРЕКТОР: <hr/> Јасмина Стевановић дипл.пр.пл.
ЈУП "ПЛАН" ШАБАЦ 		ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: <hr/> Миомира Васовић дипл.инг.арх.
СКУПШТИНА ГРАДА ШАПЦА 		ПРЕДСЕДНИК: <hr/> Прим. др. Слободан Мирковић

Шабац, април 2010.

ИНВЕСТИТОР:
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
УПРАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИМ
ЗЕМЉИШТЕМ, ШАБАЦ

ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА:
ЈУП »ПЛАН« ШАБАЦ

СТРУЧНИ ТИМ:

Милан Солдатовић, дипл.инг.геод.
Лука Петровић, геом.
Србољуб Радовановић, дипл.инг.саобр.
Ђорђе Михаиловић, дипл.инг.грађ.
Милан Димитрић, дипл.инг.ел.
Миомира Васовић, дипл.инг.арх.

**ТЕХНИЧКА
И АНАЛИТИЧКА ОБРАДА:**

Јелена Пајичић, грађ.техн.
Дејан Ружић, грађ.техн.

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА:

ЈУП "План" Шабаци

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Миомира Васовић, дипл.инг.арх.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Миомира Васовић, дипл.инг.арх.

ЈУП »ПЛАН« ШАБАЦ
Директор:

Јасмина Стевановић, дипл.пр.пл..

КЊИГА 1

САДРЖАЈ

1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

А. УВОД

1. Правни и плански основ	1
2. Повод и циљ израде плана	1
3. Обухват плана	2

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. Намена и начин коришћења замљишта	
1.1. Површине јавне намене	3
1.2. Површине осталих намена	4
1.3. Попис катастарских парцела за јавне намене	4
1.4. Табела биланса површина	5
2. Карактеристичне целине и зоне	5
3. Урбанистички услови за површине јавне намене и објекте од јавног интереса	
3.1. Саобраћајне површине	
3.1.1. Концепт саобраћајног решења	9
3.1.2. Колски саобраћај	10
3.1.3. Колско-пешачки саобраћај	10
3.1.4. Пешачки и стационарни саобраћај	10
3.2. Јавне зелене површине	12
4. Комунална инфраструктура	
4.1. Водовод	12
4.2. Канализација	13
4.3. Електроенергетика	13
4.4. ТТ мрежа и објекти	14
4.5. Топлификација	14
4.6. Гасификација	14
4.7. Инсталације КДС-а	15
5. Амбијенталне целине	15
6. Урбанистичке опште и посебне мере заштите	
6.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине	16
6.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара	16
6.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода	17
6.4. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара	17
6.5. Урбанистичке мере за заштиту градитељског наслеђа	17
7. Инжињерско-геолошки услови	18
8. Урбоекономска анализа	
8.1. Основни урбанистички нормативи и параметри	19
8.2. Економска анализа	
8.2.1. Структура инвестиционих улагања на уређењу и изградњи јавних површина и објеката	21

В. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ГРАЂЕЊА

1. Правила парцелације	
1.1. Правила парцелације грађевинског земљишта осталих намена	
1.1.1. Зона високих густина становања (А)	24
1.1.2. Зона нижих густина становања (Б)	24
1.2. Зона пословања (П)	25
1.3. Зона културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“	26
2. Правила за постављање, изградњу и реконструкцију објеката и уређење парцела по зонама	
2.1. Услови за изградњу објеката по зонама	
2.1.1. Зона високих густина становања (А)	
Објекти вишепородичног становања уз улице “Кнез Иве од Семберије“, “Краља Милана“ и “Лазе Лазаревића“	26
■ објекти вишепородичног становања –постојећи (А1)	27
■ објекти вишепородичног становања –планирани (А2)	28
2.1.2. Зона нижих густина становања (Б)	
■ улични низ уз “Краља Милана“ (Б1)	29
■ улични низ уз Новопроектвану (Б2)	34
■ централни део блока (Б3)	38
2.1.3. Зона пословања (П)	39
2.1.4. Зона просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“	40
2.1.4.1. Мере заштите (услови уређења) просторне целине	41
2.1.4.2. Мере заштите за објекте уличног низа	41
2.1.4.3. Мере заштите заштићене околине просторне културно-историјске целине	43
2.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру	45
2.3. Ограђивање парцела	45
2.4. Правила и услови за евакуацију отпада	45
2.5. Уређење слободних површина на парцели	46
2.6. Услови за обнову и реконструкцију објеката	46
2.7. Услови за архитектонско и естетско обликовање	46
2.8. Посебни услови за приступачност и кретање особа са посебним потребама	46
3. Смернице за спровођење плана	
3.1. Општи услови	47
3.2. Приоритети и фазност изградње	47
3.3. Локације за посебну или даљу разраду	48

2. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Генералног плана за Шабац и приградска насеља
2. Геодетска подлога
3. Граница површина јавне и осталих намена
4. Карта зона са планом намене површина и планом саобраћаја
5. План нивелације и регулације
- 5а. Карактеристични попречни профили саобраћајница
- 5б. Обликовни план за карактеристичан део локације
6. План водовода и канализације
7. План електроенергетске, ГТ-мреже, вреловодне мреже, гасоводне мреже и КДС-а
8. Синхрон план инсталација
9. План парцелације површина јавне намене

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА

49

4. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

50



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



-1-

На основу члана 27.и 35. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09), Генералног плана за Шабац и приградских насеља Мајур, Јевремовац, П.Причиновић, Јеленчу и Мишар ("Сл. лист општине Шабац" бр.10/08) и члана 32.и 99. Статута града Шапца ("Сл.лист града Шапца" бр.32/08), Скупштина града Шапца, на својој седници одржаној 24.03.2010. године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР 4" У ШАПЦУ

1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

А. УВОД

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр 72/09),
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Сл.гласник РС", бр 12/04),
- Статут града Шапца ("Сл.лист града Шапца" бр.32/08),
- Генералн план за Шабац и приградских насеља Мајур, Јевремовац, П.Причиновић, Јеленчу и Мишар ("Сл. лист општине Шабац бр.10/08)
- Одлука о утврђивању улице "Господар Јевремова" за просторну културно-историјску целину ("Сл.гласник РС, бр. 58/06)
- Одлука о изади Плана детаљне регулације "Центар 4" у Шапцу (бр.351-1365/2009-14, од 25.09.2009; "Сл.лист града Шапца" бр.20/09)
- Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја за План детаљне регулације "Центар 4" у Шапцу (бр. 351-1365/2009-14, од 25.09.2009; "Сл.лист града Шапца" бр.20/09)

2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради Плана се приступило у циљу успостављања услова рационалнијег уређења, коришћења и заштите простора у обухвату, у складу са одредницама плана вишег реда и према начелу одрживог развоја. Тиме би се створили услови за урбану ревитализацију овог дела града, а уједно и омогућило ефикасније разрешавање имовинско-правних односа на локацији.



Планом се предвиђа:

- утврђивање границе површина јавне намене и земљишта осталих намена, односно редефинисање јавне и осталих намена, као основе за утврђивање јавног интереса на површинама које су планиране за изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и јавне комуналне инфраструктуре.
- поделу на урбанистичке целине и зоне, дату према њиховим карактеристикама и одговарајућим урбанистичким показатељима
- успостављање оптималне регулације површина јавне намене, пре свега ободних и унутарблоковских саобраћајних површина, а у циљу обезбеђивања колског или колско-пешачког приступа објектима, разграничења колских и пешачких површина и опредељивања простора за стационарни саобраћај.
- дефинисање јавних зелених површина и услова за њихово уређење
- опремање подручја у обухвату плана потребном мрежом и објектима јавне комуналне инфраструктуре.
- дефинисање регулационих, нивелационих и техничких решења за грађевинске парцеле и изградњу објеката на њима.

3. ОБУХВАТ ПЛАНА

План обухвата подручје омеђено спољном регулацијом улица: “Господар Јевремова“, “Краља Милана“, “Кнез Иве од Семберије“ и “Лазе Лазаревић“ у Шапцу.

Укупна површина обухвата је од око 3,40 ha.(укључујући и поменуте улице у предложеном обухвату).

Опис предложене границе плана (према катастарском стању) је следећи

Са јужне стране кп.бр.531 (улица “Господар Јевремова“ од раскрснице са улицама “Лазе Лазаревића“ и “Стојана Новаковића“), даље ка западу до раскрснице са улицама “Вука Караџића“ и “Мачванска“. Западна граница је део улице “Мачванска“ (кп.бр.177/1), “Краља Милана“ (кп.бр.179), до раскрснице са улицама “Јеле Спиридоновић Савић“ и “Кнез Иве од Семберије“. Североисточна и источна граница су улице “Кнез Иве од Семберије“.(кп.бр.181/1) и “Лазе Лазаревића“ (кп.бр.529), до раскрснице са “Господар Јевремовом“, одакле је опис и почео.

Поред ових, у обухвату плана су и следеће кат.парцеле или њихови делови:

- кп.бр.169/1, 169/2, 170, 172, 481/1, 481/2, 482/1, 482/2, 483, 484/1, 484/2, 485/1, 485/2, 485/3, 485/4, 485/5, 485/6, 486, 487, 488, 489, 490/1, 490/2, 491, 492/1, 492/2, 492/3, 492/4, 492/5, 492/6, 492/7, 492/8, 493/1, 493/2, 494, 495/1, 495/2, 495/4, 495/5, 498/1, 498/2, 498/4, 498/5 и 498/3.

Све парцеле су КО Шабац.

Бројеви катастарских парцела приказани су на "Геодетској подлози", у размери 1:500. У случају неусаглашености бројева наведених катастарских парцела и бројева катастарских парцела са графичког прилога, важе подаци са графичког прилога.



Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Намена површина и објеката, као и сви остали општи услови и правила уређења простора у оквиру овог Плана, усклађени су са концепцијом Генералног плана за Шабац и приградска насеља. Мајур, Јевремовац, П.Причиновић, Јеленчу и Мишар. Како је смерницама за спровођење овог плана вишег реда остављена могућност делимичне корекције услова, решења из Плана детаљне регулације “Центар 4“, представљају даљу разраду услова дефинисаних Генералном планом, при чему су максимално уважавана правила струке и важећи законски прописи.

Цео блок у обухвату Плана је грађевинско подручје (земљиште).

Према концепту плана, основна подела се односи на дефинисање намена јавног земљишта (површина јавне намене) и осталих намена.

1.1. Површине јавне намене

У оквиру предложене границе, према намени се издвајају:

- јавне саобраћајне површине, односно површине у регулацији саобраћајница и остале колске, колско-пешачке, пешачке површине, паркинзи и зоне за паркирање. Дефинисане су у свему према важећим условима и стандардима за овај тип површина јавне намене.
Планирана саобраћајна матрица се у потпуности ослања на постојећу-спољну матрицу (обимне улице), а конципирана је тако да обезбеђује несметан продор кроз блок и оптималан приступ и услове коришћења свих саобраћајних површина. Уједно, овакав концепт саобраћајног решења, омогућава рационалније коришћење земљишта осталих намена, као и приступ што већег броја катастарских парцела на јавну саобраћајну површину.
Регулационе ширине изграђених обимних, саобраћајних површина су задржане, без корекција елемената саобраћајница.
- јавне зелене површине
У обухвату плана не постоји већа зона зеленила. Зелене површине су сведене на “линијско“ зеленило у оквиру регулације саобраћајница (дрвореди у ул. “Господар Јевремова“ и у “Краља Милана“) и травнате површине са средњом и високом вегетацијом, у постојећем делу блока са вишепородичним објектима веће спратности, на североисточном и источном делу обухвата (уз регулацију улица “Кнез Иве од Семберије“ и “Лазе Лазаревић“). С обзиром да је у непосредној близини локације Градски парк, блоковско зеленило је планирано у мањем обиму и то уз унутарблоковску саобраћајницу.
- површине (парцеле) за објекте комуналне инфраструктуре
У састав ових површина улазе новоформиране, припадајуће парцеле за објекте јавне намене (трафо-станице и сл.)



1.2. Површине осталих намена у оквиру карактеристичних зона

Према анализи постојећег стања, претежна намена у обухвату плана је: пословање, јавне функције и становање тако да се, у складу са одредницама Генералног плана за Шабац и приградска насеља, ове намене у потпуности задржавају.

Различите намене су дефинисане у оквиру планираних целина/зона, с тим да су због јаснијег дефинисања правила уређења и грађења, зоне разврстане на подцелине.

Планиране су следеће зоне (подцелине)

- Зона високих густина становања (вишепородично становање), са постојећим и планираним стамбеним и стамбено-пословним објектима веће спратности, уз улице “Кнез Иве од Семберије“ (“Краља Милана“) и “Лазе Лазаревић“.
- Зоне нижих густина становања (вишепородично и породично становање), са чисто стамбеним или стамбено-пословним објектима нижих спратности. Како је пословање пратећа намена уз становање, пословни део објекта мора бити намењен за јавне, комерцијалне услужне садржаје. У саставу ове зоне су три подцелине: улични низови уз улице “Краља Милана“ и Новопројектована и централни део блока (део локације у дубини блока и ка “Господар Јевремовој“).
- Зона пословања - јавне функције
Налази се уз улицу “Лазе Лазаревића“ и чини је постојећи пословни објекат у коме су смештене неке јавне градске службе (Управа прихода, инспекцијске службе и др.)
- Зона просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“
Ова просторна целина је издвојена као посебна зона, због специфичности услова уређења и грађења, а у складу са Одлуком о утврђивању улице “Господар Јевремова“ за просторну културно-историјску целину (“Сл.гласник РС, бр. 58/06). Зона се налази уз улицу “Господар Јевремова“, укључујући и угаоне парцеле у улици “Краља Милана“. Иако у делу “Господар Јевремовој“ који је у обухвату овог Плана, нема утврђених непокретних културних добара, вредност овог уличног низа огледа се у урбаној целовитости, као и у историјско-уметничким и архитектонско-стилским карактеристикама појединих објеката. Посебним условима биће дефинисане мере заштите урбане структуре просторне целине, мере заштите за објекте и мере заштите заштићене околине просторно културно-историјске целине.
У оквиру ове зоне су подцелине објеката уличних и објекти унутрашњег низа.

1.3. Попис катастарских парцела за јавне намене

- 1/ Катастарске парцеле у корисничком статусу СО Шабац или других јавних предузећа и организација, а које по Плану детаљне регулације, целе или делимично улазе у састав површина јавне намене су: кп.бр.531 (ул.“Господар Јевремова“); кп.бр.177/1 (ул.“Мачванска“), кп.бр.179 (ул.“Краља Милана“), 492/1, 170, 172, 181/1 (ул.“Кнез Иве од Семберије“), 529 (ул.“Лазе Лазаревића“) и 498/5.
- 2/ Катастарске парцеле које по катастарском стању чине земљиште осталих корисника (приватна и/или мешовита својина), а по Плану детаљне регулације, целе или делимично улазе у формирање јавних површина су: кп.бр.492/2, 492/4, 492/3, 492/5, 491, 494, 495/5, 497, 498/1, 498/5, 495/4, 498/4, 498/2, 498/3, 493/1, 169/2, 169/1 и 131.

У случају неусаглашености графичког приказа и катастарског стања парцела, важи катастарско стање.



1.4. Табела биланса површина

Грађевинско подручје	намена	површина	
		/ha/	%
Површине и објекти јавне намене	ободне саобраћајнице	01.06.17	32,00
	унутарблоковске саобраћајне површине	00.36.87	11,11
	зелене површине	00.18.35	5,53
	трафо станице	00.01.35	0,41
Укупно површине јавне намене:		01.62.74	49,05
Површине осталих намена	зона становања високих густина	00.27.31	8,23
	зоне становања нижих густина	00.82.72	24,93
	зона пословања	00.13.00	3,92
	зона просторне целине улице “Господар Јевремова“	00.46.00	13,87
Укупно остале намене:		01.69.03	50,95
УКУПНО:	са ободним саобраћајницама	03.31.77	100,00
	без ободних саобраћајница	02.25.60	68,00

На графичком прилогу “Граница површина јавне и осталих намена“, приказане су површине за које се предлаже статус површина јавне намене и земљишта осталих намена (у случају неусаглашености између описа границе плана и графичког прилога “Граница површина јавне и осталих намена“, важе подаци из графичког прилога). Намена површина јавне и осталих намена, дефинисана је графичким прилогом “Карта зона са планом намене површина о планом саобраћаја“.

2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Планом се дефинишу зоне и подцелине са условима за уређење простора и изградњу објеката. Подела предметне просторне целине на групације - односно зоне и њихове подцелине, дата је према претежној намени и то за делове обухвата који су у саставу површина јавне и осталих намена земљишта.

Основна подела је приказана на графичком прилогу “Карта зона са планом намене површина и планом саобраћаја“.

Намена површина и објеката, као и сви остали општи услови и правила уређења простора у оквиру овог плана, усклађени су са концепцијом Генералног плана за Шабац и приградских насеља.



Како је смерницама за спровођење плана остављена могућност делимичне корекције услова, планирано решење представља даљу разраду дефинисаних услова из Генералног плана, при чему су максимално уважавана правила струке, важећи законски прописи, али и постојеће стање на локацији.

Зоне су подељене на подцелине. Основна подела је следећа:

■ **Зона високих густина становања**

(А) групација објеката вишепородичног становања -улични нивои

Налази се на североисточном и источном делу предметног блока, уз улице “Кнез Иве од Семберије“ (“Краља Милана“) и “Лазе Лазаревић“.

Сачињавају је објекти непрекинутог уличног низа, с тим да су повучени у односу на регулацију, тако да су испред објеката јавне зелене површине, дубине од 5,0-15,0м. Постојећи објекти су чисто стамбени или стамбено-пословни, са спратношћу (По)+П+4, (По)+П+4+Пк и (По)+П+10+Пк (угаони објекат). Ови објекти се задржавају на постојећим грађевинским линијама, у постојећим хоризонталним габаритима и постојећом спратношћу као максималном. Како су слемене линије постојећих објеката усклађене по висини, на објектима није дозвољено даље надзиђивање. Постојећи пословни простор у објектима на раскрсници и уз улицу “Лазе Лазаревића“ се задржава, а претварање стамбеног у пословни простор у осталим објектима није дозвољено. Планирани објекти се наслањају на постојеће (на делу ка ул.“Краља Милана“), а спратност је (По)+П+2+Пк и (По)+П+3+Пк-макс. Паркирање за потребе постојећих објеката вишепородичног становања, великим делом је решено формирањем већег броја паркинга на јавној површини у централном делу локације.

■ **Зона нижих густина становања (Б)**

Планирана је у простору уз ул.“Краља Милана“ и Новопројектована и централном делу блока. С обзиром на концепт саобраћајне матрице и величину и диспозицију парцела, овај део представља највећи потенцијал блока.

Уличне нивове формирају стамбени и/или стамбено-пословни објекти ниже спратности са услужним и комерцијалним делатностима.

У саставу ове зоне су следеће подцелине.

Б1/ улични низ уз “Краља Милана“- обј. вишепородичног и породичног становања
Урбана реконструкција овог дела блока је усклађена са следећим специфичним условима:

- угаони објекат низа (уз раскрсницу ул.“Господар Јевремова“ и “Краља Милана“) је део Зоне просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“, са дефинисаним условима заштите урбане структуре, што између осталог подразумева забрану надградње и очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита објеката.
- према валоризацији постојећих објеката низа, утврђени су објекти који поседују одређена споменичка својства (објекти у ул.“Краља Милана“ на броју 4, 8 и 10), тако да је потребно очување њихове постојеће спратности, регулације и обликовних елемената, у циљу прилагођавања архитектури целине у непосредном окружењу.
- изграђени објекат на углу ул.“Краља Милана“ и Новопројектоване, реализован у свему према предходном регулационом плану, својом вертикалном регулацијом, практично дефинише део уличног низа поменутих улица.



Планирана спратност је П+1+Пк-максимално, усклађена је са преовлађујућом вертикалном регулацијом и биће дефинисана висином слемене линије и главног венца. Ова спратност је дефинисана на делу објекта до регулације, чија је максимална зона изградње дубине 15,0м.

Објекти на кат.парц.бр.486, 488 и 489 су заштићени и све интервенције на њима се морају изводити по посебним условима (за ову подзону), а остали објекти могу бити адаптирани или замењени новим, по условима који важе за овај улични низ.

Број станова је пропорционалан величини парцеле и укупном планираном броју становника и ограничен дефинисаним параметрима као што су: спратност, максимална зона изградње објекта, степен заузетости парцеле, услови паркирања, структура станова (станови до 40 м² бруто грађевинске површине, могу бити заступљени са максимално 25% укупне структуре станова), обезбеђивање простора у објекту за станарске оставе, као и простора на парцели за смештај контејнера. Сав помоћни простор мора бити смештен у главном објекту. На припадајућој парцели није дозвољена изградња других објеката, било да је реч о помоћним објектима или монтажно-демонтажним пословним објектима.

Б2/ улични низ уз Новопроектвану - објекти вишепородичног и породичног становања

С обзиром да катастарске парцеле са досадашњим приступом само из ул.“Краља Милана“ новим саобраћајним решењем добијају приступ и са Новопроектване, формиран је и овај улични низ, а тим да тиме није условљена обавезна подела припадајућих грађевинских парцела

Објекти су вишепородични или породични, чисто стамбени или стамбено-пословни и формирају непрекинути улични низ.

Како су парцеле неуједначене по капацитетима, планирана је следећа спратност: П+1+Пк-макс (објекти ка раскрсници ка ул.“Краља Милана“ -Б21), П+2-максимално, у дубини изградње од 15,0м-макс (на парцелама између “Краља Милана“ и Новопроектване -Б22) и П+1+Пк-макс.и П+2-макс.(на парцелама ка централном делу блока -Б23).

Сав помоћни простор мора бити смештен у главном објекту, а за сваки стан мора бити обезбеђено по једно гаражно или паркинг место. На припадајућој парцели није дозвољена изградња других стамбених или помоћних објеката.

Без обзира на спратност, објекти уличног низа морају бити реализовани на грађевинским парцелама које испуњавају услове парцелације за ову зону (подцелину). За све парцеле које не задовољавају постављене услове за планирану максималну изградњу објеката, дефинисани су посебни услови, као што су минимална величина постојећих парцела да би се сматрале грађевинским парцелама, затим услови за изградњу објеката на њима и доградњу, надзиђивање или реконструкцију постојећих објеката.



Б3/ централни део блока - објекти породичног становања

Ова групацију чине објекти планирани у централном делу блока, а припадајући делови парцела се наслањају на уличне зоне и Зону просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“. Задњи делови парцела Зоне просторне културно-историјске целине, представљају заштићену околину просторне културно-историјске целине за које су, између осталог, дефинисане и мере заштите урбаних структура и то: очување наслеђених регулационих и грађевинских линија, ограничавање вертикалне регулације заштићеног окружења у складу са вертикалном регулацијом уличних објеката и задржавање намене објеката.

Како су делом већ реализовани по предходном регулационом плану, ови унутрашњи нивои објеката се задржавају, са спратношћу П+Пк-макс.или П+1+Пк-максимално. За нове објекте обавезно је решавање паркирања и/или гаражирања, а како је изградња нових помоћних објеката је забрањена, сав помоћни простор мора бити у саставу главног објекта.

У зависности од њихових облика, величине и диспозиције, за постојеће или новоформиране грађевинске парцеле које се простиру преко више зона, за сваки њен део важе правила припадајуће зоне. Не искључује се ни могућност спајања парцела из различитих зона. За случај укрупњавања парцела (између ул. “Краља Милана“ и Новопроектване), делови објекта у дубини парцеле су дефинисани у зависности од могућности сваке појединачне парцеле, као и планиране изграђености на суседним парцелама.

■ **Зона пословања -јавне функције (П)**

Постојећи пословни објекат, уз улицу “Лазе Лазаревића“ се задржава на постојећој регулационој линији и са постојећом спратношћу.(П+3).

За потребе паркирања користити јавне паркинге у непосредној близини објекта или зоне паркирања у улици “Лазе Лазаревића“.

(Други објекат са наменом чисто пословања је у саставу Зоне просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“).

■ **Зона просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“**

Према Одлуци о утврђивању улице “Господар Јевремова“ за просторну културно-историјску целину (“Сл.гласник РС, бр. 58/06), у састав ове зоне улазе следеће карастарске парцеле: 481/1, 483, 484, 494, 495/1, 482, 485/2, 487 и 498/1 КО Шабач.

Мере заштите се односе на заштиту урбане структуре, заштиту објеката, као и заштиту заштићене околине просторне културно-историјске целине.

Објекти од посебне вредности су улични објекти на кат.парц.бр.481/2, 485/2 и 498/1 (ул.“Господар Јевремова“, бр.44, 36, 28 и 26).



Улични низ зоне

Обавезно је пословање у приземљу, с тим да врста пословања мора бити примерена архитектури и постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта. Објекти од посебне вредности се задржавају, уз очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, уз могућност уређења поткровља искључиво у постојећем габариту крова, тако да је максимална спратност П+1+Пк. (Ова спратност важи за цео улични низ)

Објекти без вредности могу бити адаптирани или замењени новим, по посебним условима (обавезан положај на регулацији, висински габарит усклађен са датом висином слемена и венца почетног и крајњег објекта низа или најближих-суседних објеката под заштитом, са обавезним колским приступом у дубину парцеле и усклађеношћу са вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у окружењу).

Дворишни део зоне (унутрашњи нивои)

Оставља се могућност доградње објеката уличног низа у дубину, али само уз услов да је изворним архитектонским решењем остављена могућност за дворишну градњу и обавезну јединственио решавање за читав унутрашњу низ.

Остали, независни објекти у унутрашњем низу, не подлежу режиму главног објекта, али не смеју да угрозе главни објекат. Без обзира да ли се ради о доградњи уличног објекта у дубину или независних унутрашњих нивоа, планирана спратност је П+1+Пк-макс. или П+Пк-макс, већ у зависности од већ изграђеног грађевинског фонда и потенцијала парцеле.

За све нове објекте пожељно је решавање паркирања и/или гаражирања на сопственој парцели, а изградња нових помоћних објеката је забрањена.

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ОБЈЕКТЕ ОД ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА

3.1. Саобраћајне површине

3.1.1. Концепт саобраћајног решења

Подручје у предложеном обухвату плана, ограничено је на југу улицом “Господар Јевремова“, на западу улицом “Краља Милана“, а на северуисточној и источној страни граничне улице су “Кнез Иве од Семберије“ и “Лазе Лазаревића“.

Основни проблеми које је овим Планом било потребно решити су следећи:

- дефинисање унутарблоковске саобраћајнице, која би омогућила колски и пешачки продор кроз блок, односно повезивање улица “Краља Милана“ и “Лазе Лазаревића“. Уређење ове саобраћајне површине би уједно обезбедило и несметан приступ противпожарних и комуналних служби грађевинским парцелама у централном делу блока. У исто време, својом диспозицијом, ова саобраћајница би повећала развојне могућности, пре свега дубоких парцела са постојећим приступом на јавну површину само из улице “Краља Милана“, чиме би и коришћење земљишта било рационалније.



-10-

- дефинисање нових паркинг места у централном делу блока

Планираним решењем стационарног саобраћаја, у централном делу блока уређена је приступница паркинзима и простор за 82 места за паркирање. У обимним улицама око блока, већ уређене зоне паркирања у тротоару или коловозу, са укупно око 45 места, се у потпуности задржавају. С обзиром на повећане потребе за паркирањем ове централне градске зоне, као и нерешен проблем паркирања изграђених вишепородичних и пословних објеката, планирани број паркинга би значајно смањио акутни проблем паркирања.

Планирана саобраћајна матрица се ослања на постојећу матрицу обимних улица, а дефинисана је тако да омогућава унутарблоковску комуникацију, раздвајање колских, колско-пешачких и пешечких токова и формирање већих површина за стационарни саобраћај, а све у циљу стварања услова за што рационалније коришћење површина осталих намена планираних на предметној локацији.

3.1.2. Колски саобраћај

Регулационе ширине изграђених обимних саобраћајница се задржавају, без корекција елемената саобраћајница (ширина коловоза, ширина тротоара и зоне подужног паркирања које су у њиховом саставу).

3.1.3. Колско-пешачки саобраћај

Унутарблоковска саобраћајница (Новопроектвана), дефинисана је као нова стамбена колско-пешачка улица, димензионисана за двосмерни саобраћај, са регулационом ширином 7,00м. (Ова улица може бити опредељена и као једносмерна, тако да део регулационе ширине буде искоришћен као зона паркирања, са нових 10-12 места). Приступнице за паркинге су раздвојене од унутарблоковске саобраћајнице, тако да се јасно дефинишу два основна саобраћајна правца: пролаз кроз блок и прилаз паркинзима, чиме се у знатној мери растеређује планирана централна саобраћајница (уз излазни део централне саобраћајнице, ка улици “Лазе Лазаревића“, планиран је само мањи паркинг уз објекат јавних служби.)

Приступница за паркинге је колско-пешачка и постављена је уз постојеће објекте вишепородичног становања, тако да омогућавају формирање што већег простора за стационарни саобраћај.

3.1.4. Пешачки и стационарни саобраћај

Обимне пешачке површине, односно тротоари у улицама “Господар Јевремова“, “Краља Милана“, “Кнез Иве од Семберије“ и “Лазе Лазаревића“, су задржани у постојећој ширини, а пешачке површине у блоку су планиране уз приступницу паркинзима и/или саме паркинге, с тим да је максимално уважено фактичко стање, односно површине скоро реконструисаних пешачким стаза (уз објекте вишепородичног становања у ул. “Краља Милана“ и “Кнез Иве од Семберије“).

У централном делу блока планирана је површина за управно паркирање, са укупно 82 паркинг места, димензија 2,50x5,0м.



Нивелациони положај саобраћајница је дефинисан котама нивелете, а регулациона решења попречним профилима. Попречни профили су утврђени на основу функционалних захтева и важећих прописа и приказани су на графичком прилогу нивелационог решења. Попречни нагиби коловозних трака, укључујући и паркинге је 2,50%, а тротоара 1,5-2,0%.

Саобраћајнице градити од класичних материјала за предвиђено саобраћајно оптерећење, по важећим прописима. Планирано је јединствено нивелационо решење свих саобраћајних површина унутар блока, са истоветном обрадом површина колско-пешачких, пешачких површина и паркинга (бехатон-плоче). За одвођење атмосферске воде са већих колско-пешачких површина, предвидети каналете. Због лакшег кретања инвалидних лица, на местима улаза/излаза у блок и на пешачким прелазима, планирати упуштене коловозе.

Постојеће и новопројектоване саобраћајнице приказане су у графичком прилогу "План нивелације и регулације" и дефинисане су координатама темених и осовинских тачака, са елементима кривина.

Табеларни приказ – Биланс саобраћајних површина

Назив улице	коловоз (м ²)	тротоари (м ²)	паркинг (м ²) зп - зона паркирања (м ²)
Господар Јевремова (део у обухвату)	1749,00	1672,00	зп у коловозу (188,00м ² -једностр.) (бр.парк.у зони: 14)
Краља Милана (део у обухвату)	2161,00	1773,00	зп у тротоару (329,00м ² - обостр.) (бр.парк.у зони: 25)
Кнез Иве од Семберије	1132,00	488,00	/
Лазе Лазаревића	986,00	656,00	зп у коловозу (325,00м ² -обостр.) (бр.парк.у зони: 20)
Новопројектована (колско-пешачка)	1625,00	/	88,00 м ² (бр.паркирања: 7)
Приступнице паркинзима (колско-пешачке)	896,00	/	945,00 м ² (бр.паркирања: 74)
Пешачке	/	862,00	/
		13271,00	1033,00
Укупно саобр.површине:			14304,00



3.2. Јавне зелене површине

Коцептом плана се дефинишу карактеристичне партије условљене просторним решењима обухваћеног блока и то:

- зеленило уз саобраћајнице - улично зеленило
Зеленило уз зону обимних саобраћајница је највећа зелена површина у блоку (смештено уз улице “Кнез Иве од Семберије“ и “Лазе Лазаревића“) и пре свега у функцији санитарно-хигијенске заштите, јер значајно умањује продор штетних гасова, прашине, чађи и буке. У циљу очувања и унапређења система градског зеленила планирано је задржавање свих постојећих зелених површина, њихова даља нега и употпуњавање.
- зеленило у регулацији саобраћајница - улични дрвореди
Постојећи дрвореди се налазе обострано у зони тротоара (у ул. “Господар Јевремова“) или у зони паркирања у оквиру тротоара (у улици “Краља Милана“). Дрвореди се у потпуности задржавају, с тим што је потребно додатно заштитити постојећа стабла од оштећења у зони паркирања.
- зелене површине у блоку (блоковско зеленило)
Према фактичком режиму коришћења простора, у централном делу блока, нема зелених површина. Према планираном решењу дефинисане су мање зелене површине овог типа, као тампон-зона уз улицу Новопроектвана и дрвореди уз и у оквиру планираних површина за стационарни саобраћај. Саднице на паркинзима планирати на растојању од 7,50 (на свака 3 паркинг места) и на удаљености од 3,50м у односу на приступницу. Укупан број ових стабала, према планираном решењу износи 30-32. Како је у непосредној близини предметне локације Градски парк, са уређеним дечјим игралиштем, теренима за мале спортове, тениским теренима и осталим садржајима за одмор и рекреацију, у самом блоку није било рационално планирати веће површине ове намене.
Коришћење свих ових зелених површина је јавно.

4. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

4.1. Водовод

Постојеће стање

Снабдевање санитарном водом објеката блока “Центар 4“, одвија се са градске водоводне мреже. У улицама које окружују блок, изведене су инсталације водовода и то:

- у улици Краља Милана, порфила Ø150мм;
- у улици Господара Јеврема, порфила Ø150мм и профила Ø100мм;
- у улици Лазе Лазаревић, профила Ø100мм;
- у улици Кнеза Ибе од Семберије, профила Ø100мм;

Планирано стање

У циљу подизања квалитета снабдевања водом, планира се изградња водоводне мреже профила Ø100мм (V1-V14), укупне дужине 297,03м, којом би се повезала постојећа водоводна мрежа у улицама Краља Милана и Лазе Лазаревић у водоводни прстен.



На планираној деоници водоводне мреже предвиђена су 3 хидранта као што је приказано на графичког прилога "План водовода и канализације" .

Траса будуће водоводне мреже је дефинисана у простору геодетским координатама темених тачака које су саставни део графичког прилога "План водовода и канализације".

4.2. Канализација

Постојеће стање

Сакупљање и евакуација санитарно-фекалних и атмосферских отпадних вода, обавља се градском канализационом мрежом, општег система.

У улицама које окружују блок, изведене су канализациони колектори општег система:

- у улици Краља Милана, порфила Ø600мм;
- у улици Господара Јеврема , порфила Ø1800мм;
- у улици Лазе Лазаревић , профила Ø400мм;
- у улици Кнеза Иве од Семберије, профила Ø400мм;

Планирано стање

У циљу ефикасније евакуације санитарно-фекалних и атмосферских отпадних вода, планира се изградња канализационих колектора општег система мин профила Ø300мм-Ø400мм пада 0.3% и укупне дужине 317,25м. Овим планом будућа канализација предвиђена је да се прикључи на постојећи колектор у ул. Краља Милана.

Траса будућих канализационих инсталација дефинисана је у простору геодетским координатама темених тачака и приказана је на графичком прилогу "План водовода и канализације" .

Пре приступања пројектованњу и изградњи комуналне инфраструктуре у обухвату предметног подручја, треба се придржавати Сагласности издате од стране ЈКП "Водовод-Шабац", СР- 322/09 од 16.11.2009.године, која је саставни део документације овог плана.

4.3. Електроенергетика

Постојеће стање

На простору предметног урбанистичког плана нема изграђених трафо-станица 10/04кВ и 20/04кВ. Постојећи потрошачи електричне енергије на предметном простору се истом снабдевају из околних трафо-станица 10/04кВ "Југославија" и 10/04кВ "Парк-нова". Трафо-станица 10/04кВ "Југославија" је типа зидана, изграђена 1965 године и у свом саставу има два трансформатора од 630кВА и 400кВА. Трафо-стааница 10/04кВ "Парк-нова" је типа зидана,изграђена 1970 године и у свом саставу има два трансформатора од по 630кВА.

Планирано стање

Да би се планираним и постојећим потрошачима електричне енергије обезбедило квалитетно и сигурно снабдевање истом и у исто време растеретиле постојеће трафо-станице 10/04кВ:"Југославија" и "Парк-нова", потребно је на простору предметног урбанистичког плана изградити две трафо-станице 20/04кВ.

Локација планираних трафо-станица 20/04кВ "Центар 4/1" и "Центар 4/2" је дата у графичком прилогу, који је саставни део предметног плана.



Планирано је да поменуте будуће трафо-станице 20/04кV у свом саставу имају по један трансформатор максималног капацитета 1000кVA. Снабдевање планираних трафо-станица 20/0,4кV је предвиђено подземним електроенергетским каблом 20кV са постојећег подземног електроенергетског кабла 20кV постављеног у регулацији улице “Лазе Лазаревић”. Подземни планирани електро кабл 20кV поставити у простор улице Новопроектована, заједно са кабловима ниског напона и јавне расвете на 0,5м од ивице коловоза. Коридор за постављање поменутих каблова износи 0,8м. Кабл 20кV поставити од постојећег кабла 20кV у улици Л.Лазаревић (расецање кабла) -ТС 20/0,4кV "Центар 4/1"-ТС 20/04кV "Центар 4/2"-ТС 10/04кV "Југославија" (оставити резерву у каблу).

Распоред светиљки јавне расвете је дат у графичком прилогу с тим да се стубна места могу померати у линији трасе, како би се на основу висине стуба (8,0м-10,0м), типа светиљки, врсте (жива или натријум) и снаге сијалице, постигао минимални средњи осветљај од 20Lx-25Lx.

Електроенергетске каблове 20кV,0,4кV и кабл јавне расвете поставити у ров на дубини минимално 0,8м. У заједнички ров са електроенергетским кабловима поставити и поцинковану траку за уземљење металних стубова јавне расвете.

Пре затрпавања рова а после полагања каблова обавеза инвеститора и извођача радова је да геодетски сниме трасу и снимак достави Регионалном геодетском заводу-Шабац, како би се иста увела у катастар подземних инсталација.

4.4. ТТ мрежа и објекти

Постојеће стање

Домаћинства и пословни објекти телефонске услуге добијају са постојеће подземне телефонске канализације постављене у регулацији улица: “Господар Јевремова“, “Л.Лазаревић“, “Кнез Иве од Семберије“ и “Краља Милана“ (бив. Партизанска).

Највећи део телефонске инсталације је урађен подземним путем а мањи део ваздушним (надземним) путем.

Планирано стање

Демонтирати подземни телефонски кабл од телефонског стуба број 1 до телефонског стуба број 2. Постојећи подземни телефонски кабл од шахта у улици “Кнез Иве од Семберије“ до телефонског стуба број 2 откопати и увући у телефонску концентracију стамбеног објекта у улици К.И.од Семберије. Од постојеће телефонске канализације у улици Л.Лазаревић до улице Краља Милана у простор тротоара на 0,3м од регулационе линије, поставити подземни телефонски кабл одговарајућег капацитета.

Планирани подземни телефонски кабл поставити у земљани ров ширине 0,4м на дубини минимално 0,7м.

4.5. Топлификација

Постојеће стање

Сви објекти колективног становања у улицама Кнез Иве од Семберије и Л.Лазаревић, као и појединачни објекти у улици Господар Јевремова су прикључени на систем даљинског управљања (СДГ)-топловод.



Планирано стање

Задржава се загревање колективних стамбених објеката даљинским системом (СДГ) са градске Топлане.

4.6. Гасификација

Постојеће стање

У улици Господар Јевремова са леве стране гледано од улице Л.Лазаревић у простору регулације улице урађена је дистрибутивна гасоводна мрежа (ДГМ).

Планирано стање

Од постојећег подземног гасовода у улици Господар Јевремова, кроз тротоар улице Л.Лазаревић и улицу Новопроектвана, до улице Краља Милана поставити подземни гасовод, који би загревао остале објекте који нису прикључени на топоводну мрежу. Гасовод кроз улицу Новопроектвана поставити у тротоар на 0,25м од регулационе линије улице.

4.7. Инсталације КДС-а

Постојеће стање

У заједнички ров са гасоводом у улици Господар Јевремова постављене су и цеви за будући кабловски дистрибутивни систем (КДС).

Планирано стање

У заједнички ров са планираним гасоводом поставити и цеви за кабловски дистрибутивни систем.

5. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ

На подручју обухвата Плана, статус утврђеног непокретног културног добра има улица “Господар Јевремова“ (Одлуком о итврђивању просторне културно-историјске целине ул. “Господар Јевремова“ - “Сл.гласник РС, бр.58/06).

Ова улична зона је од посебног значаја као сачувани део старог градског језгра, а које је у доба формирања било намењено трговини и администрацији. Сачувани грађевински фонд, иако различитих стилских припадности, формирао је препознатљив тип трговачко-административног комплекса, чија је највећа вредност целовитост урбане зоне, односно изражена амбијентална целовитост.

Како је улични низ “Краља Милана“ преко угаоног објекта, у просторном смислу продужетак просторне културно-историјске целине ул. “Господар Јевремова“, регулациона решења имају за циљ учвршћивање и унапређење ове везе, даље уз улицу. Планирану урбану матрицу уз улицу “Краља Милана“ одликује постепено уклапање (уклањање) објеката ниских густина, односно њихова трансформација у непрекинути улични низ објеката, са дефинисаним условима за парцелацију, изградњу и уређење грађевинских парцела, а све у циљу подизања квалитета у функционисању ове зоне ужег градског центра..



6. УРБАНИСТИЧКЕ ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

6.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Подручје обухвата Плана детаљне регулације је део централне градске зоне и са аспекта животне средине представља урбано подручје са свим елементима загађења који прате повећану фреквенцију саобраћаја и остале саобраћајне капацитете. Највећи проблем представљају бука и издувни гасови поред ободних улица блока, а нарочито уз улице “Господар Јевремова“ и “Краља Милана“.

Зеленило у зони саобраћајница је у функцији санитарно-хигијенске заштите, тако да се постојеће линеарне зелене површине и сви улични дрвореди у потпуности задржавају, уз даљу стручну заштиту и унапређење.

У складу са Мишљењем градског инспекторијата за комунално-стамбене послове (бр.501-4-28/2009-08, од 14.09.2009), уколико се у будућности буду реализовали пројекти предвиђени Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листе објеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (“Сл.гласник РС бр.84/05), за исте је неопходно поднети захтев за давање сагласности на студију о процени утицаја на животну средину. Остали пројекти који се буду реализовали, а нису предвиђени поменутом Уредбом, не смеју вршити никакве штетне утицаје на животну околину.

У оквиру стамбено-пословних објеката не могу се обављати делатности које производе буку, дим, гасове нити било које друге штетне утицаје на околину.

Уколико се у пословним просторима очекује повећан ниво буке (услугне, комерцијалне, а посебно угоститељске делатности), инвеститор је у обавези да прибави услове и сагласност од Органа надлежног за послове заштите животне средине.

6.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

СУП Шабац, Одсек за заштиту и спасавање је утврдио предходне услове за заштиту од пожара, 06/30 бр.217-594/09. од 28.10.2009. године:

- саобраћајнице унутар објеката и улазе (излазе) пројектовати на начин да се обезбеди несметана евакуација
- приступне саобраћајнице и платое око објеката пројектовати за несметан приступ ватрогасних возила
- предвидети спољашњу хидрантску мрежу цевног развода, минимум Ø100мм са надземним хидрантима (уколико исти ометају саобраћај дозвољава се постављање и подземних хидраната)
- уколико се у објектима планира изградња подземних гаража, у потпуности се придржавати одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије
- накнадно прибавити услове за пројектовање појединачних објеката
- предвидети и све друге мере заштите од пожара предвиђене важећим прописима



6.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Како не постоје никакви природни, ограничавајући услови (клизишта, јаки ветрови), потребно је поштовати основне, превентивне услове код даљег уређења и изградње објеката. Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија и услова за изградњу објеката, уважени су основни услови проходности за случај урушавања објеката. Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности:

- поштовање степена сеизмичности од VII⁰ MCS приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката и свих других услова дефинисаних геолошким условима
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката
- обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе

Превентивне мере заштите од ветра, леда снега и других атмосферичких појава подразумевају:

- грађевинско-техничке мере које треба примењивати код изградње објеката у односу на дату ружу ветрова
- забрана промене намене, нестручне сече или уништавања зелених површина са високим растињем у оквиру граница обухвата Плана
- уређење и одржавање саобраћајних површина
- обавезна громобранска инсталација на свим објектима

6.4. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Основне мере цивилне заштите које су планским решењем максимално изпоштоване су мере спасавања становништва, материјалних и културних добара и животне средине од евентуалних појава елементарних непогода, пожара и техничко-технолошких несрећа које могу угрозити подручје захваћено Планом, као и све елементе заштите и спасавања у случају ратних дејстава.

Регулационо решење јавних површина и позиција грађевинских линија у односу на регулацију, омогућавају несметано функционисање свих служби у случају елементарних непогода, пожара и ратних услова.

Регулациона ширина саобраћајница обезбеђује могућност прилаза објектима у фази спасавања, дефинисању алтернативних саобраћајних праваца за пролаз интервентних јединица за спасавање, као и прилаза објектима и местима за водоснабдевање противпожарних јединица и могућностима обавештавања и узбуњивања становништва.

У вишепородичним стамбеним објектима се препоручује изградња подрумских просторија на локацијама на којима то дозвољава ниви подземних вода; свака стамбена јединица треба да има минимално једно димњачко место (без обзира на начин грејања) и једну станарску оставу.

6.5. Урбанистичке мере за заштиту градитељског наслеђа

Услови и мере чувања, одржавања и коришћења валоризованог градитељског наслеђа утврђене су Одлуком о утврђивању улице “Господар Јевремова“ за просторну културно-историјску целину, као и посебним елаборатом Завода за заштиту споменика културе заштиту споменика културе “Ваљево“ (бр.340/1 од 10.11.2009.)



7. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према изведеној сеизмичкој рејонизацији за подручје Генералног плана за Шабац и приградских насеља; Мајур, Јевремовац, П.Причиновић, Јеленчу и Мишар, територија у обухвату Плана детаљне регулације “Центар 4“ се налази у зони 7^{+0} MCS сеизмичког интензитета (геотехнички рејон VI), са коефициентом сеизмичности у границама $0.010 < K_c < 0.032$. Геотехнички рејони се разликују по геолошкој грађи терена, морфолошким, хидроге-олошким и сеизмичким условима. С обзиром на све утицајне параметре тла, стена и терена, као и опште услове изградње, заштите и експлоатације објеката, овај рејон спада у мање повољне, тако да су функционална ограничења терена и неопходни услови коришћења терена као и услови изградње, детаљно предочена у циљу што ефикаснијег спровођења Плана.

Карактеристике рејона дате су по следећим критеријумима:

1/ функционална ограничења терена

- терен је равничарски, са нагибом од 3.0-5.0 %;
- изградња се реализује у алувијалним прашинасто-песковитим седиментима високе деформабилности, мале носивости, у локалним депресијама често и муљевитим, неподобним за градњу, са неопходним санацијама тла, као и објектима одбране и заштите од високих вода, а у приобаљу од поплавног таласа;
- водозасићење тла је свуда присутно, нивои вода су непосредно испод површине терена, на око 1.0 м дубине, неретко и при површини.

2/ неопходни услови коришћења терена

- израда система фекалне канализације ради санитације простора и загађења;
- често неопходна нивелација - издизање терена насипањем шљунковито-песковитим гранулатом и рефулационим песком;
- дренарање терена код уређења и изградње објеката;
- пројектовање објеката у сеизмичким условима за 7^{+0} MCS.

3/ услови изградње

- хидротехнички објекти регулације, кишни и фекални колектори и цевоводи, граде се са нагибима до 3 % и мање, а ослањају се на до јако стишљиво тло; неопходно је предвидети санационе подлоге, а код објеката великог пречника предвидети и могућност плитког шипирања; код дубоких ископа потребна је стабилна заштита разупирањем, талпирањем и шипирањем; терен је потпуно водозасићен, па је неопходно црпљење вода пумпама капацитета 5.0-8.0 l/sec
- хидротехнички објекти, црпне станице или објекти трансформатора изводиће се у слабо носивом, јако стишљивом тлу; фундаирање се углавном не може изводити директно, за напоне веће од 100.0 kN/m^2 ; тампонски слојеви треба да су од шљунчаног гранулата, са истовременом функцијом дренажног тепиха, пројектовани за велике напоне са збијеношћу до 30.000 kN/m^2 ; обавезна је хидротехничка заштита подова најнижих етажа на стални водени ниво
- нивелација терена може се изводити рефулацијом, или шљунковитим гранулатом, са предходном израдом подлоге од каменог набачаја
- објекти становања, комуналних услуга, индустрије, јавних и спортских намена, са напонима већим од 100.0 kN/m^2 , темеље се на дубоким темељима, али је могућа и израда тампона чија се дебљина и збијеност усклађују са напонима у тлу
- саобраћајнице се граде у песковито-прашинастом тлу житке до меке конзистенције, са масивном заменом постељице насипима и тампонима од грубозрних гранулата




8. УРБОЕКОНОМСКА АНАЛИЗА

8.1. Основни урбанистички нормативи и параметри

Основни урбанистички нормативи и параметри, који су достигнути планираним стањем, дефинишу се на основу планираних намена и достигнутих капацитета изградње* и приказани су у следећим табелама:

Табеларни приказ – Капацитети изградње

зона		намена	повр. зоне	спратност (макс.)	површ. под обј. (м ²)*	развијена повр. (м ²)*	бр.посл. једин.**	орј.бр. станова **
улични нивоини Кнез Иве од Семберије и Јазе Јазаревића	A1	вишепор. становање и вишепор. становање са послов.	2691	П+4+Пк (П+10+Пк)	2125	12161	3	160
	A2	вишепор. становање	140	П+3+Пк	105	480	/	9
улични низ Кр. Милана	B1	вишепор. и породично становање	1185	П+1+Пк	1165	3225	12	46
улични низ Новопројектована	B2	вишепор. и породично становање	B21	П+1+Пк	588	1787	6	16
			B22	П+2	1123	3480	6	40
			B23	П+2	688	2038	/	18
централни делови блока	B3	породично становање	3882	П+1+Пк	1470	5500	/	48
	П	пословање	1300	П+3	1005	1690	/	/
прост. целина Госп. Јевремова		породично становање са посл. и пословање	4600	П+1+Пк	3741	9500	16	104
Укупно (м²):					12010	39861	43	441



Напомене:

- * при прорачуну је узета у обзир максимална зона изградње, односно максимални хоризонтални и вертикални габарити објекта. На основу правила парцелације, регулације и других услова дефинисаних овим Планом, разрадом кроз Идејна урбанистичка и архитектонска решења објекта и пејзажног уређења, могуће је и другачије дистрибуирати капацитете дате у табелама, а у границама параметара датих за одговарајућу зону и површине грађевинске парцеле, која се дефинише Урбанистичким пројектом.
- ** број станова је дат као максималан за све зоне становања, а број јединица пословања за случај да је у објектима становања пословни простор у приземљу препоручујући.

На основу наведеног, у подручју обухвата Плана достигнути параметри су следећи (за прорачун је узета у обзир максимална зона изградње, односно максимални хоризонтални и вертикални габарити планираних објекта):

а) Биланси површина (збирно, за цео обухват)

1. Земљиште обухваћено планом..... око 03.31.77ha
2. Земљиште под објектима..... 12010,00 м²

б) Урбанистички параметри (за цео обухват)

1. Бруто развијена грађевинска површина 39861,00 м²
2. Индекс заузетости 53,23 %
3. Индекс изграђености..... ~ 1,77
4. Највиша спратност објекта (планирана) Р+10+Пк
5. Густина становања (са густином рада) 400 ст/ ha
6. Степен озелењавања мин 3,85 м²/ст.

б1) Урбанистички параметри за зону високих густина (са пословањем)

1. Бруто развијена грађевинска површина 14331,00 м²
2. Индекс заузетости 39,30%
3. Индекс изграђености..... ~ 1,74
4. Највиша спратност објекта (постојећа) Р+10+Пк
5. Највиша спратност објекта (планирана) Р+3+Рк
6. Густина становања (са густином рада) 430 к/ha
- Густина становања (без густине рада) 411 ст/ha
7. Степен озелењавања 5,18 м²/ст.

б2) Урбанистички параметри за зону нижих густина

8. Бруто развијена површина објекта 25530,00 м²
9. Индекс заузетости 64,52%
10. Индекс изграђености..... ~ 1,88
11. Највиша спратност објекта Р+2
12. Густина становања 388 ст/ ha
13. Степен озелењавања мин.3,00 м²/ст.



8.2. Економска анализа

8.2.1. Структура инвестиционих улагања на уређењу и изградњи јавних површина и објеката

Таб. 1 САОБРАЋАЈ

Табеларни приказ планираних саобраћајних површина			
намена	м ²	€/м ²	укупно (€):
колско-пешачке површине	2521,00	40	100840,00
пешачке површине	862,00	25	21550,00
паркинг простор	1033,00	30	30990,00
укупно:			153380,00

Таб. 2 ВОДОВОД

Табеларни приказ планираних инсталација водовода				
улица	профил цеви (мм)	дужина(м)	цена по дужном метру (€/м)	укупно (€)
Интерна саобраћајница (Новопроектвана)	φ100	297,03	50,00	14851,50
укупно:		297,03	50,00	14851,50

Таб. 3 КАНАЛИЗАЦИЈА

Табеларни приказ планираних инсталација водовода				
улица:	профил цеви (мм)	дужина(м)	цена по дужном метру (€/м)	укупно (€)
Приступ паркинзима (из Краља Милана)	φ300	234,47	80,00	18757,60
Интерна саобраћајница (Новопроектвана)	φ 300-400	82,78	80,00	6622,40
укупно:		317,25	80,00	25380,00

Таб. 4 ТТ МРЕЖА

намена	м ² , м ¹ или ком.	€/м ² , €/м ¹ или €/ком	укупно:
ТТ окна	/	/	/
ТТ канализација	/	/	/
ТТ кабл	250,00	7,50	1875,00
укупно:			1875,00



Таб. 5 ЕЕ МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

намена	м/ком.	€/м или €/ком.	укупно
трафо-станице 20/0,4кV, 2x1000кVA	2	23000,00	4600,00
енергетски трафо 20/04кV, 630кVA	/	/	/
кабловски прикључни ормани	25	130,00	3250,00
подземни каблови 20кV	350	60,00	21000,00
подземни каблови 0,4кV	800	30,00	24000,00
светилке јавне расвете	14	330,00	4620,00
укупно:			98870,00

Таб. 6 ГАСОВОДНА МРЕЖА и КДС

намена	м ² , м ¹ или ком.	€/м ² , €/м ¹ или €/ком	укупно:
полиетиленске цеви	320,00	90,00	28800,00
укупно:			28800,00

Таб. 6 ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

намена	м ² , м ¹ или ком.	€/м ² , €/м ¹ или €/ком	укупно:
блоковско и линијско зеленило	310,00	4	1240,00
дрвореди	30-32 ком	40	1200,00-1280,00
урбани мобилијар-клубе	3 ком	108	324,00
укупно:			2764,00-2844,00

Таб. 7 ОСТАЛО

намена:	м ²	€/м ²	укупно:
трошкови расељавања	722,00	150-350	108300,00-252700,00
трошкови прибављања земљишта (+ТС)	1984,00.	5	9920,00
укупно:			118220,00 -262620,00



ПРОЦЕНА ОСТВАРЕНИХ ПРИХОДА

Таб. 1 НАКНАДА ЗА КОРИШЋЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

намена	~м ²	€/м ²	укупно
становање и становање са пословањем	4865,00	0,003133	15,50
пословање	/	/	/
објекти од јавног интереса (ТС и јавне функције)	40,00	0,004736	0,02
укупно:			(месечно) 15,52

Таб. 2 НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

намена	~м ²	€/м ²	укупно
становање и становање са пословањем	15850,00	0,003133	50,00
пословање	/	0,05243	/
укупно:			(месечно) 50,00

Напомена:

Према планираном решењу, укупна површина постојећег стамбеног фонда предвиђеног за рушење је око 750м², а укупна површина планиране изградње је око 15000м², што даје однос 1: 20,80 (1м² порушеног оставља могућност изградње 20,80м² новог простора).



V. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Све парцеле у обухвату Плана детаљне регулације, а по карактеру су површине јавне намене, дефинисане су координатама детаљних тачака и приказане на графичком прилогу "План парцелације површина јавне намене".

Правила парцелације дефинисана у текстуалном целу плана су обавезујућа.

1.1. Правила парцелације грађевинског земљишта осталих намена

Правила парцелације дата су за карактеристичне зоне и подцелине (подзоне). У зависности од њихових облика, величине и диспозиције, за парцеле које се простиру преко више зона, за сваки њен део важе правила парцелације припадајуће подзоне.

1.1.1. Зона високих густина становања

**Зона објеката вишепородичног становања између улица
"Кнез Иве од Семберије" ("Краља Милана") и "Лазе Лазаревића" (А)**

■ А1 и А2 Зона вишепородичног становања (постојећи и планирани објекти)

Осим ако формирање парцела није условљено функционисањем система техничке инфраструктуре, пожељна је примена препорука за парцелацију, у смислу да се формирају припадајуће парцеле за сваки објекат појединачно, а дозвољено је и формирање једне парцеле под постојећим или планираним објектима (парцела-објекат).

1.1.2. Зона нижих густина становања

■ Б1 Улични низ уз "Краља Милана"

За нове парцелације минимална површина припадајуће парцеле за планиране објекте максималне спратности, је 00.03.50 ha, а минимална ширина фронта је 11,0м.

Максимална величина парцеле у овој подзони није ограничена.

Није дозвољено формирање нових грађевинских парцела испод минималне површине, као ни парцела по систему парцела-објекат.

Све катастарске парцеле су грађевинске парцеле, уз услов да се не уситњавају.

За катастарске парцеле које не испуњавају задате услове за планиране спратности, важи препорука да се укрупне према овим условима за препарцелацију

Све парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 3,00м.односно 3,5м (у зависности од ширине фронта).



■ Б2 улични низ уз Новопроектвану

По издвајању парцела јавног земљишта, за постојеће и планиране објекте овог уличног низа, дефинишу се припадајуће парцеле, које остају у саставу земљишта осталих намена. Како су по својој величини, диспозицији, потенцијалу и структури изграђених објеката, парцеле ове подзоне веома различите, ради једноставнијег успостављања правила парцелације, а касније и услова за изградњу, простор је подељен на три групе и то:

Б21- обострани низ парцела ка раскрсници ка ул.“Краља Милана“

Према катастарском стању (који је реализован у складу са предходним Регулационим планом), ово су мање парцеле устројене по принципу парцела-објекат. Овај принцип се задржава и по решењу из овог Плана, а минимална површина новоформиране парцеле је 00.00.72 ha.

Б22- улични низ уз Новопроектвану

Зоне Б1 и Б22 су планиране на катастарским парцелама између “Краља Милана“ и Новопроектване, с тим да изградња објеката није условљена поделом парцела. То значи да грађевинске парцеле могу да се простиру и преко више зона, при чему сваки део парцеле задржава своје потенцијале за изградњу, према правилима припадајуће зоне. За случај парцелације и препарцелације, важе исти услови коа и за зону Б1, с тим да ако се парцела дели по граници унутрашње грађевинске линије, није потребна сагласност сукорисника парцеле. Није дозвољено формирање нових грађевинских парцела испод минималне површине, парцела по систему парцела-објекат, као ни парцела у централном делу (између зона изградње уличних објеката).

Максимална величина парцеле у овој подзони није ограничена.

- Посебни услови за формирање парцела

У циљу поједностављивања имовинско-правних односа, дозвољено је формирање парцела према издатим Решењима о пречем праву градње и то: на кп.бр.491, површине 0.00.88 ha., на кп.бр.490/2, површине 0.00.51 ha.и на 490/1, површине 0.00.52 ha.

Грађевинске парцеле формирати уз улицу Новопроектвана, са диспозиционом решењу из овог плана.

Б23- парцеле у централном делу блока

Парцеле уз овај део Новопроектване се задржавају према катастарском стању, уз услов да се не уситњавају. Минимална површина парцеле са угаоним објекатом, дефинисана границом површина јавне намене, износи 00.06.00 ha.

■ II зона пословања

Припадајућа парцела за постојећи објекат, формирана је изузимањем за површине јавне намене (саобраћајне и зелене површине) и дефинисана је границом површина јавне намене.



■ **Просторна културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“**

Имајући у виду катастарско стање, власнички статус, конфигурацију и капацитете изграђених објеката, као и специфичности ове амбијенталне целине под заштитом, регулациона решења услова за изградњу су дефинисана тако да омогуће и подрже мере заштите, дефинисане Одлуком о утврђивању Просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“. Недоречености урбанистичке регулације су кориговане у складу са претпостављеним одрживим развојем.

Правила парцелације имају исти циљ и максимално се ослањају на катастарско стање, које је скоро идентично фактичком и делом већ рализовано према предходном Регулационом плану. Оптимално решење парцелације за ове парцеле, са густо изграђеним објектима дворишних низова, је формирање парцела по систему парцела-објекат, са заједничком сукорисничком површином као индиректном везом са приступном улицом. Правило парцела-објекат важи и за објекте уличног низа, с тим да мора бити обезбеђен приступ у дубину. Минималне ширине сукорисничке парцеле је 3,0м.

После изузимања дела за јавну површину, парцеле орјентисане ка Новопроектваној се задржавају према катастарском стању, уз услов да се не уситњавају.

Дозвољава се формирање парцела по систему парцела-објекат.

С обзиром да ове катастарске парцеле не обезбеђују једини пролаз у дубину зоне, новоформиране грађевинске парцеле је могу формирати као пропадајуће парцеле уз уличне објекте.

Кат.парц.бр.481/1 се задржава према катастарском стању (подела није дозвољена).

2. ПРАВИЛА ЗА ПОСТАВЉАЊЕ, ИЗГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛА ПО ЗОНАМА

2.1. Услови за изградњу објеката по зонама

Правила изградње објеката дати су за карактеристичне зоне и подцелине.

(У зависности од њихових облика, величине и диспозиције, за парцеле које се простиру преко више зона, за сваки њен део важе правила припадајуће зоне).

Густина становања за блок у обухвату Плана износи 400 ст/ха

2.1.1. Зона високих густина становања

Објекти вишепородичног становања уз улице

“Кнез Иве од Семберије“ (“Краља Милана“) и “Лазе Лазаревића“ (А)

Зона Б подељена је на следеће подцелине.

А1/ постојећи објекти уз ул. “Кнез Иве од Семберије“ и “Лазе Лазаревића“

А2/ планирани објекти уз ул. “Краља Милана“



■ **A1 - објекти вишепородичног становања (постојећи објекти)**

Ову подзону чини групација стамбених и стамбено-пословних објеката, који формирају непрекинути улични низ, са укупно пет објеката.

Објекти који се налазе уз раскрсницу са ул. “Краља Милана“ и даље уз улицу “Кнез Иве од Семберије“, су чисто стамбени објекти, спратности (По)+П+4+Пк и (По)+П+4.

Даље уз улицу “Кнез Иве од Семберије“ и “Лазе Лазаревић“, објекти су стамбено-пословни са спратношћу (По)+П+4 и (По)+П+10+Пк (угаони објекат)..

Постојећи објекти се задржавају на постојећим грађевинским линијама, у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, као максималним и без промене намене.

Постојећи пословни простор у објектима на раскрсници и уз улицу “Лазе Лазаревића“ се задржава уз услов да се тиме не ремети становање, односно његово нормално функционисање, а претварање стамбеног у пословни простор у објектима чистог становања није дозвољено.

■ Дозвољене намене за пословање

Морају бити у домену јавних, комерцијалних, услужних делатности и свих осталих пословних активности, које подразумевају канцеларијско пословање (финансијско посредовање и други банкарски послови, јавна управа и одбрана, истраживање и развој, делатност путничких агенција и туроператера, активности поштанских услуга и услуга платног промета, телекомуникације и информационих технологија, активности у вези с прометом некретнина, изнајмљивања возила, књиговезачки и завршни радови, умножавање снимљених записа, делатности организација на бази учлањења, трговина на мало предметима широке потрошње, лековима и сл.)

Осим наведених, могуће је организовати и следеће делатности:

продаја пекарских производа (хлеба, пецива, колача, кекса и сл.), производа текстила и галантерије (текстилне и кожне одеће и обуће, кофера, торби и сличних сарачких производа, предмета за спортске потребе и сл.), производа од дрвета, папира, картона, плуте, сламе и других плетарских материјала, керамичких предмета, накита, музичких инструметана, играчака и игара. Из сектора услуга дозвољени су: образовање, здравство и социјални рад, трговина на мало (осим трговине моторним возилима и мотоциклима), продаја робе широке потрошње (делова и прибора за моторна возила, електро и водоводног материјала, боја, опреме ентеријера, беле технике и сл.), поправка предмета за домаћинство, изнајмљивање (некретнина, аутомобила, мотоцикала, канцеларијске опреме и машина, као и других предмета за домаћинство и личну употребу), хемијско чишћење, фризерски, козметичарски третмани, рекреативно-спортске и културне активности и сл.

■ Услови за реконструкцију, адаптацију и санацију објеката

На објектима је дозвољена санација крова (замена равног крова косим), опреме, уређаја и инфраструктурних водова, као и осталих радова у циљу побољшавања услова коришћења објеката.

- реконструкција објеката је дозвољена у смислу заштите од пожара или животне средине (прикључење на даљински систем грејања и сл.).

- промена конструктивних елемената или изгледа објекта није дозвољена.

Изричито је забрањено наткривање или зазиђивање постојећих тераса и/или лођа.



За санацију крова важе следећи услови:

- број стамбених јединица мора остати исти, а није дозвољено ни повећање површине постојећег стамбеног простора
- изричито је забрањена изградња мансардних кровова и више поткровних етажа
- замењени кров је обавезно кос, са висином слемене линије која мора бити усклађена са суседним објектом, и сливовима ка јавној површини. У случају замене дотрајалог кровног повривача на објектима са косим кровом, задржати постојећи тип кровне конструкције, висину и изглед крова, а врсту повривача прилагодити постојећем паду кровних равни.
- за адаптацију објекта, мора бити обезбеђена сагласност власника, а на идејно архитектонско решење обавезно је прибавити и мишљење органа и организација чије су надлежности дефинисане општим одлукама или решењима.

■ Услови за паркирање

Паркирање за потребе постојећих објеката делимично је решено у зони паркирања у улици “Лазе Лазаревића“, а већим делом на планираном, припадајућем паркингу ка централном делу блока.

■ А2 - објекти вишепородичног становања (планирани објекти)

Ови планирани објекти чине наставак, односно завршни део објеката вишепородичног становања у зони високих густина ка улици “Краља Милана“ и представља архитектонско-визуелну целину која повезује објекте високих и нижих густина становања на овом делу локације.

■ Дозвољене намене

Планирани објекат може бити стамбено-пословни или чисто стамбени и то са становањем у приземљу, како би и по намени био продужетак постојећег склопа објеката на које се наслања (сви постојећи објекти вишепородичног становања су у формацији непрекинутог уличног низа, имају спратност По+(В)П+4 или По+(В)П+4+Пк и имају становање у приземљу.). У случају да је у приземљу планирано пословање, дозвољене су јавне, комерцијалне и услужне делатности, односно намене наведене за објекте у зони А1.

■ Општи услови за изградњу објеката

Обавезна је изградња објеката непрекинутог уличног низа, са обавезном спратношћу По+(В)П+3+Пк и По+(В)П+2+Пк и у датој зони изградње (орјентациона граница спратности дата је на графичком прилогу “План нивелације и регулације“).

Улаз у објекте је са уличне или дворишне стране.

Спратне висине, односно спратне венце и висину надзидка обавезно ускладити са суседним објектом вишепородичног становања, као и изглед крова и кровни покривач. Максимална висина слемена на делу објекта са веће спратности је +17,00м, а на нижем +14,30м. (Стрешни венац главног крова на нижем делу објекта је је на висини од +6,32м). Све висине су дате у односу на коту тротоара.



- Број станова
Максимални број стамбених јединица је 9, а с обзиром на расположиви габарит објекта и специфичности локације, није дато ограничење величине станова.
- Услови за паркирање
За потребе паркирања користити јавни паркинг у дворишном делу објекта или зоне паркирања у улици “Краља Милана“.
- Услови за архитектонско и естетско обликовање
Поштујући форму и регулациону линију, пројектантска интервенција подразумева уличну регулацију објекта, условљену обавезну спратност и висинске елементе објекта, али и обавезно усклађивањем пропорција, типа градње и обликовних елемената фасаде суседног објекта вишепородичног становања.

2.1.2. Зона нижих густина становања (Б)

Ова зона чини другу, већу групацију становања и налази се између Зоне високих густина становања и Зоне просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“. Планирана је у простору уз улице “Краља Милана“ и Новопроектована и у централном делу блока.

(Оријентациони, максимални број станова за све зоне становања, дат је у табеларном приказу капацитета градње, у поглављу Урбоекономска анализа).

Зона Б подељена је на следеће подцелине.

Б1/ улични низ уз “Краља Милана“

Б2/ улични низ уз Новопроектовану (Б21, Б22 и Б23)

Б3/ централни део блока

▪ Б1 улични низ уз “Краља Милана“

Својим просторним, а пре свега обликовним и регулацијским решењем, овај улични низ треба да обезбеди повезивање и уклапање Зоне просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“, са осталим деловима блока, односно његових уличних формација. Решења из Плана су донета с намером да се простор трансформише тако да се обезбеди већа атрактивност, боља организованост, рационалније коришћење грађевинског земљишта, али и унапређење постојеће амбијенталне целине. Ову уличну зону чине објекти вишепородичног и породичног становања.

- Уз доминантну намену, дозвољене су и јавне, комерцијалне и услужне делатности, односно намене наведене за објекте у зони А.
- Општи услови за изградњу објекта
Обавезна је изградња стамбених објекта непрекинутог уличног низа (од међе до међе), са пословањем у приземљу, а одобравају се и једнофункционални објекти пословања (становање у приземљу објекта уличног низа није дозвољено).



Објекти улчног низа морају бити оријентисани на регулациону линију улице, која се поклапа са главном грађевинском линијом.

Спратност објеката је (По)+П+1+Пк –максимално.

Објекти се могу реализовати у максималној зони изградње, дубине 15,0м од регулације.

Максимални индекс заузетости парцеле је 60%.

Максимални индекс изграђености је 1,7.

На грађевинским парцелама где је планирана изградња подземних етажа, оне могу да заузимају већу површину од надземних делова објекта, до максимално 70%, при чему грађевинска линија подземне етаже остаје у границама грађевинске парцеле. Све застрте површине (стазе и сл.), морају бити изнад подземног дела, како би могао бити обезбеђен потребан минимални проценат незастртих зелених површина. Приземља имају спратну висину од 4,20м –максимално (укључујући и међуспратну конструкцију) и то у односу на коту приземља, која је на +0.15 м од коте терена. Спратна етажа има максималну висину од 3,00м (укључујући и међуспратне слојеве), а спратна висина за чисто пословне спратне етаже, може бити увећана за 10%.

Завршна етажа је решена као поткровље, које мора имати максималану висину надзидка од 1,60м. и бити заступљено на минимално 50% обима завршне етаже.

Главни кров је обавезно кос, нагиба кровних равни до 33°-максимално, а сливови ка јавној површини и сопственој парцели.

Дозвољено је формирање кровних баца, са двосливним или тросливним кровом и примењеним истим кровним покривачем као на основном крову. Калкански зид баце мора бити у вертикалној равни фасаде објекта, а косина кровних равни на баци мора бити таква да обезбеди мању висину слемене линије баце у односу на слемenu линију главног крова.

Кровне баце морају бити симетрично распоређене и усаглашене по типу и осталим стилским одликама и материјалима. Прозорски отвори и/или балконска врата на баци, морају бити истоветни по типу и модуларној висини и ширини са осталим отворима на фасади. Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена (уколико се због распона кровне конструкције у таванском делу формира одређени корисни простор, мора се користити искључиво као део дуплекс станова, а никако као посебна етажа у поткровљу).

Како се овај улични низ налази између угаоног објекта који завршава низ просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“ и угаоног објекта ка Новопроектваној, вертикална регулација планираних објеката мора бити усклађена висином главног (стрешног) венца и висином слемена ових објеката. То значи да висине главног венца морају бити интерполоване између + 8,58м и +6,32м., а висине слемених линија између +12,35м и + 11,43м.

Косина крова, без обзира на ширину разаципања кровне конструкције и врсту покривача, мора бити прилагођена задатој висини слемена.

Максимална кота слемена не може бити већа од 4,50м од коте пода поткровља.

Испуст крова је једнак ширини венца -максимално.



На уличној фасади терасе нису дозвољене, а како се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, над јавном површином су једино дозвољени испади лођа и то у ширини од 0,60 м-максимално и на удаљености од 0,60м-мин.од границе парцеле. На унутрашњој, дворишној фасади нису дозвољени испади траса, ван задате максималне дубине изградње.

С обзиром да је Планом предвиђен непрекинути улични низ, односно обавезна изградња објеката од међе до међе, изградња објеката у дубини зоне изградње (15,0м у ул. “Краља Милана“) није условљена сагласношћу корисника суседних парцела.

За нову изградњу, на свим грађевинским парцелама мора бити обезбеђен директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,50м (осим ако то није условљено другим прописима или посебним условима), с тим да овај пролаз не сме бити коришћен за паркирање, ни као улазно-излазна рампа за подземну гаражу. На катастарским парцелама чија је ширина фронта мања од 8,0м. пролаз може бити 3,0м-минимално. На објектима под заштитом (изграђени објекти на кат.парцелама бр. 486, 488 и 489) задржавају се пасажи у постојећој ширини.

- Услови за изградњу објеката у дубини парцеле
Дефинисани су као посебна зона - Зона централног дела блока (БЗ).
- Број станова
Број станова је ограничен следећим условима: обезбеђивањем простора за паркирање на сопственој парцели (један стан-једно паркинг/гаражно место, за нове објекте или делове објеката и једно паркинг место за сваких 65м²/БГП пословног простора), степеном заузетости парцеле, као и структуром станова (станови до 40 м² бруто грађевинске површине могу бити заступљени са максимално 30% укупне структуре станова у објекту).
Сав помоћни простор мора бити смештен у главном објекту. На припадајућој парцели није дозвољена изградња помоћних или монтажно-демонтажним пословним објектима.
- Услови за паркирање
За све планиране објекте без обзира на намену, паркирање мора бити обезбеђено на сопственој парцели. За становање, за сваку стамбену јединицу по једно паркинг/гаражно место. За пословне просторе важе следећи нормативи: банке -1пм/50 м² БГП, административне установе -1пм/80 м² БГП, поште-1пм/40-60 м² БГП, ресторани и кафане 1пм/4-8 столица, пословни објекти -1пм/65 м² БГП. Уколико су гаражна места планирана у објекту, забрањен им је приступ директно са улице.
За потребе паркирања постојећих објеката и објеката под заштитом, могу се користити зоне паркирања у улици “Краља Милана“.
- Уређење слободних површина
У оквиру сваке парцеле треба обезбедити минимално 15% незастртих зелених површина. Уколико су на парцели присутне две подзоне изградње (спратности), поменути проценти се рачунају у односу на површину оног дела парцеле који је у зони одређене спратности, а укупна незастрта површина може се реализовати на парцели независно од подзоне.



■ Услови за ограђивање парцела

Парцеле вишепородичних и породичних стамбених објеката се не ограђују до регулације. Према суседним грађевинским парцелама могуће је поставити живу-зелену, или транспарентну ограду до висине од 1,40 м или зидану ограду максималне висине 0,90м (у односу на коту тротоара). Објекти са пасажима могу имати капије, а крила врата и капија се не могу отварати према регулационој линији. Код стамбено-пословних објеката, обавезно раздвојити улазе у пословни и стамбени део објекта.

■ Услови за архитектонско и естетско обликовање

Поштујући форму и регулациону линију, постојећи амбијент улице настао из концепта ивичне градње, решењима из Плана се даље унапређује. Пројектантска интервенција треба да следи вредности које већ постоје на локацији, пре свега обавезну уличну регулацију објеката, задату дубину изградње, као и условљену обавезну спратност и максималну висину слемене линије. Нови објекти морају бити усклађени са карактером и вредностима урбаног наслеђа у окружењу и то по пре свега диспозицијом непрекинутог уличног виза и задатом вертикалном регулацијом, али и усклађивањем пропорција, типа градње, обликовних елемената фасаде и сл.

Приликом изградње објеката употребљавати материјале за побољшавање енергетских карактеристика и сл. Препорука је да се фасаде обраде површинама које могу бити малтерисане или застакљене. Није дозвољена употреба фасадне опеке или камена на фасадама, бојење флуосцентним бојама и исписивање реклама на фасадном зиду.

■ Посебни услови за изградњу објеката

1/ угаони објекат низа (уз раскрсницу ул. “Господар Јевремова“ и “Краља Милана“) и објекат иза њега (у ул. “Краља Милана“, на кп-бр.481/1) су завршни објекти Зоне просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“, са дефинисаним условима заштите урбане структуре, што између осталог подразумева и очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита објеката. (Услови за реконструкцију овог објекта и уређење парцеле дати су у поглављу Зона просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“)

2/ изграђени објекти на кат.парцелама бр.486, 488 и 489 (ул. “Краља Милана“ на броју 4, 8 и 10), валоризовани су као објекти који поседују одређена споменичка својства и/или квалитете које треба сачувати и унапредити тако да су за те објекте дефинисани следећи, посебни услови:

- очување оригиналног изгледа објекта, односно хоризонталног и вертикалног габарита (објекти на броју 4 и 8), односно хоризонталног габарита уз могућност надзиђивања (објекат на броју 10), стилских карактеристика, примењених материјала, конструктивног склопа и декоративних елемената.
- уређење пословног простора у приземљу, а тим да намена пословања мора бити прилагођена постојећем функционалном и конструктивном склопу.
- уређење поткровља је могуће искључиво у габариту постојећег крова (објекти на броју 4 и 8), а приступ овом делу објекта мора бити из објекта (изградња спољашњег степеништа је изричито забрањена. Осветљење просторија у поткровљу извести кровним прозорима или бацама, с тим да то не наруши пропорције изворног изгледа објекта. За објекат на кат.парц.бр.489 (ул.број 10), надзиђивање извести према задатим висинским подацима, са преузетом обрадом фасаде и ритмом отвора и на надзиданим етажама.



- оставља се могућност дворишне доградње објекта, до висине уличног дела, у дубини до 15,0м. и уз услов да је према изворном архитектонско-конструктивним решењем та доградња остварива.
 - отварање портала и излога и реконструкција постојећих, на уличној страни дозвољена је, али само под условом да буде изведена у складу са изворним изгледом, да прати ритам, висине и материјале постојећих отвора и јединственим третирањем читавог фасадног платна
 - за све интервенције на уличном објекту обавезна је израда Идејног пројекта и прибављање мишљења Комисије за планове, односно органа и организација чије су надлежности дефинисане општинским одлукама или решењима (инвеститор нема обавезу предходног прибављања решења о преузимању мера техничке заштите, односно израду пројектне документације у сарадњи са надлежним заводом за заштиту споменика културе).
 - остали објекти на припадајућој парцели не подлежу условима за улични објекат
- 3/ на постојећим парцелама уз ул. "Краља Милана", које не испуњавају задати минимални капацитет парцеле, или минималну ширину фронта, дозвољена је изградња објеката максималне спратности ((По)+П+1+Пк), али само на дубини изградње уличног низа (макс.15м), без могућности изградње дела објекта у дубини парцеле и уз услов да парцела има директан приступ на јавну површину и обезбеђен пролаз у дубину парцеле минималне ширине 3,0м.
Легално подигнути објекти, који су изграђени на дубини изградње уличног низа, на самој бочној међи и на том зиду имају прозорске отворе, они морају бити заштићени планираном изградњом на суседној парцели. Обавеза инвеститора суседне парцеле је да обезбеди функционисање затечених прозорских отвора (отвор у пасажном- међашњем зиду, измештање и сл.)
- 4/ постављање објеката типа летње баште, јавни тоалети, рекламни панои и постаменти, биће дефинисани посебним општинским актом (Програмом за постављање пословних и других објеката на јавним површинама).
- Услови за интервенције на постојећим објектима
Дозвољава се дограђивање и надзиђивање постојећих објеката на регулацији према истим условима који важе и за изградњу нових. У случају надзиђивања објекта, обавеза инвеститора је да изврши и реконструкцију фасаде.
Било да је реч о надзиђивању или о реконструкцији објекта, укључујући и реконструкцију комплетних фасада, мора бити обезбеђена сагласност свих су/корисника, а на идејно решење обавезно је прибавити и мишљење органа и организација чије су надлежности дефинисане општим одлукама или решењима.
- Постојећи објекти који се налазе иза линије максималне изградње уличних објеката и на парцелама које испуњавају услов минималне ширине од 11,00м. могу се градити према условима за градњу дефинисаних за зону БЗ.



■ **Б2 улични низ уз Новопроектвану**

Ову уличну зону чине објекти вишепородичног и породичног становања, који у просторно-функционалном смислу надовезују на улични низ уз “Краља Милана“ и најзначајнији су за ревитализацију средишњег дела блока.

Иако у оквиру јединствене целине уличног низа, објекти ове зоне су због специфичности положаја, а пре свега због већ изграђене урбане структуре, груписани у три мање целине и то:

- објекти уз раскрсницу ка ул. “Краља Милана“ (Б21),
- објекти нешто веће спратности (на парцелама између “Краља Милана“ и Новопроектване - Б22) и
- објекти ка централном делу блока (Б23).

Спратност се креће од П+1+Пк-макс. до П+2-макс.

- Уз доминантну намену, дозвољене су и јавне, комерцијалне и услужне делатности, односно намене наведене за објекте у зони А и Б1.
- Општи услови за изградњу објеката
Обавезна је изградња стамбених објеката континуалног низа (од међе до међе). Одобравају се и једнофункционални објекти пословања (становање у приземљу објеката уличног низа није дозвољено, осим по посебним условима). Објекти улучног низа морају бити оријентисани на регулацију приступне улице. Главна грађевинска линија (грађевинском линија приземља) се или поклапа са регулацијом или је повучена у односу на њу. Грађевинска линија горњих етажа је препуштена ка регулацији (осим код објеката Б23-у централном делу блока, ка паркинзима).
- Урбанистички параметри
 - групација Б21
За објекте спратности (По)+П+1+Пк-макс.у обостраном уличном низу ка раскрсници са “Краља Милана“, максимални индекс заузетости парцеле је 90%, а максимални индекс изграђености је 2,9.
 - групација Б22
За објекте спратности (По)+П+2-макс.и (По)+1+Пк-макс. максимални индекс заузетости парцеле је 60%, а максимални индекс изграђености је 1,9.
 - групација Б23
За објекте спратности (По)+1+Пк-макс, максимални индекс заузетости парцеле је 80%, а максимални индекс изграђености је 2,1.

Сав помоћни простор (гаражирање и станарске оставе), мора бити смештен у главном објекту, а за сваки стан мора бити обезбеђено по једно гаражно или паркинг место.

На парцели није дозвољена изградња других објеката.

На грађевинским парцелама где је планирана изградња подземних етажа, оне могу да заузимају већу површину од надземних делова објекта, до максимално 85%, при чему грађевинска линија подземне етаже остаје у границама грађевинске парцеле. За случај да подземни делови објекта заузимају 85% површине парцеле, све застрте површине (стазе и сл.), морају бити изнад подземног дела, како би могао бити обезбеђен потребан минимални проценат незастртих зелених површина.



Приземља имају спратну висину од 4,20м –максимално (укључујући и међуспратну конструкцију) и то у односу на коту приземља, која је на +0.15 м од коте терена. Спратна етажа има максималну висину од 3,00м (укључујући и међуспратне слојеве).

Завршна етажа је решена као класичан спрат или поткровље, које мора имати максималну висину надзидка од 1,60м. и бити заступљено на минимално 50% обима завршне етаже.

Главни кров је обавезно кос, нагиба кровних равни до 33°-максимално, а сливови ка јавној површини и сопственој парцели.

На објектима који се завршавају спратном етажом, нема надзидка, а кровна конструкција се наслања директно на завршну, равну плочу.

За случај да је завршна етажа поткровље, дозвољено је формирање кровних баца, са двосливним или тросливним кровом и примењеним истим кровним покривачем као на основном крову. Калкански зид баце мора бити у вертикалној равни фасаде објекта, а косина кровних равни на баци мора бити таква да обезбеди мању висину слемене линије баце у односу на слемenu линију главног крова.

Кровне баце морају бити симетрично распоређене и усаглашене по типу и осталим стилским одликама и материјалима. Прозорски отвори и/или балконска врата на баци, морају бити истоветни по типу и модуларној висини и ширини са осталим отворима на фасади.

Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена (уколико се због распона кровне конструкције у таванском делу формира одређени корисни простор, мора се користити искључиво као део дуплекс станова, а никако као посебна етажа у поткровљу).

Максимална кота слемена за објекте спратности П+2 је +13,00м (у односу на коту приступног тротоара). Максимална кота слемене линије објекта је задата као максимална за дату спратност, тако да косина крова, без обзира на ширину разапињања кровне конструкције и врсту покривача, мора бити прилагођена задатој максималној висини слемена. Максимална кота слемена не може бити већа од 4,50м од коте пода поткровља. Испуст крова је једнак ширини венца -максимално.

Максимална кота слемена за објекте спратности П+1+Пк је +11,70м, а за објекте спратности П+Пк, износи +8,70м (у односу на коту приступног тротоара).

За објекте подцелине Б21 и Б22, на уличној фасади (ка Новопроектваној) дозвољен је препуст грађевинске линије горњих етажа ка регулацији, од 1,00 м-максимално.

На унутрашњој, дворишној фасади дозвољене су терасе, са испадом 1,50 м-макс.(Б22) С обзиром да је Планом предвиђен непрекинути улични низ, односно обавезна изградња објеката од међе до међе, изградња објеката у све три групе ове уличне зоне није условљена сагласношћу корисника суседних парцела.

Осим за објекте Б21, на свим грађевинским парцелама мора бити обезбеђен приступ у дубину парцеле, минималне ширине 3,50м (осим ако то није условљено другим прописима или посебним условима), с тим да овај пролаз не сме бити коришћен за паркирање, ни као улазно-излазна рампа за подземну гаражу. На катастарским парцелама чија је ширина фронта мања од 8,0м. пролаз може бити 3,0м-мин.



- **Услови за изградњу објеката у дубини парцеле**
Средишни простор између уличних низова Б1 (уз ул. "Краља Милана") и Б22 (уз Новопроектвану) се преклапа, тако да је због једнозначног дефинисања услова, овај простор обрађен као посебна зона - Зона централног дела блока (БЗ).
- **Број станова**
Број станова је ограничен следећим условима: обезбеђивањем простора за паркирање на сопственој парцели (један стан-једно паркинг/гаражно место, за нове објекте или делове објеката и једно паркинг место за сваких 65m^2 /БГП пословног простора), степеном заузетости парцеле, као и структуром станова (станови до 40m^2 бруто грађевинске површине могу бити заступљени са максимално 30% укупне структуре станова у објекту).
Сав помоћни простор мора бити смештен у главном објекту. На припадајућој парцели није дозвољена изградња помоћних или монтажно-демонтажним пословним објектима.
- **Услови за паркирање**
За планиране објекте без обзира на намену, паркирање мора бити обезбеђено на сопственој парцели. За становање, за сваку стамбену јединицу по једно паркинг/гаражно место. За пословне просторе важ норматив-1пм/ 65m^2 БГП.
Приступ гаражним местима може бити и са уличне стране, али не читавом ширином приступног тротоара.
- **Уређење слободних површина**
У оквиру сваке парцеле у групацији Б22 и Б23, треба обезбедити минимално 15% незастртих зелених површина. Уколико су на парцели присутне две зоне изградње (спратности), поменути проценти се рачунају у односу на површину оног дела парцеле који је у зони одређене спратности, а укупна незастрта површина може се реализовати на парцели независно од подзоне.
За објекте у целини Б21, нама обавезе формирања зелених површина.
- **Услови за архитектонско и естетско обликовање**
Нови објекти морају бити усклађени својим положајем, хоризонталним и вертикалним габаритима, али и по пропорцијама, типу градње, обрадом и обликовним елементима фасаде и сл.
- **Услови за оградавање парцела**
Парцеле вишепородичних и породичних стамбених објеката се не оградају до регулације. Према суседним грађевинским парцелама могуће је поставити живу-зелену, или транспарентну ограду до висине од 1,40 м или зидану ограду максималне висине 0,90м (у односу на коту тротоара). Објекти са псажима могу имати капије, а крила врата и капија се не могу отварати према регулационој линији. Код стамбено-пословних објеката, обавезно раздвојити улазе у пословни и стамбени део објекта.
- **Услови за интервенције на постојећим објектима**
На постојећим објектима који се налазе иза линије максималне изградње уличног низа, или задате унутрашње грађевинске линије, као и објекти који су предвиђени за рушење у циљу реализације јавног интереса, до привођења намени простора, дозвољена је само санација.



■ Посебни услови за изградњу објеката

Изграђени угаони објекат (на кп.бр.492/6) практично дефинише масе, ритам и обраду фасада, тако да они морају бити прузети и за остале објекте низа (спратне висине, изглед крова и баца, ритам отвора, обрада фасаде и сл.)

Као посебни услови за изградњу дата су обавезујућа ограничења у висинском смислу, у циљу формирања визуре уласка у блок на једној страни, а на другој страни би се остварила веза директно сучељених објеката различите спратности, односно вертикални континуитет јединственог уличног низа.

1/ објекти низа Б21

С обзиром на фактичко стање, пожељно је да угаони објекти или делови објекта, буду маркирани угаоним елементом, максималне висине слемена 12,90м.

- услови за објекте продужетка низа уз изграђени угаони објекат (на кп.бр. 492/6):

Обавезујућа ограничења у висинском смислу су следећа: слеме главног крова је на висини од + 11,43-максимално, стрешни венац главног крова је на +6,32м-макс. (венац на угаоном елементу је +9,75м-макс.), а препуст горњих етажа на висини од +3,10м. Све висине су дате у односу на коту тротоара. Ови висински подаци се односе и на објекат планиран на кп.бр.169/1.

Како су планираним решењем за овај низ, објекти на задњој међи, за изградњу није потребна сагласност корисника суседних парцела, стим да на међешњем зиду нису дозвољени никакви отвори.

- услови за наспрамни угаони објекат (на кп.бр.169/2):

Овај објекат се наставља на објекте веће спратности (По+БП+3+ПК и По+Вп+2+ПК), тако да је обавезно је усклађивање спратних венаца, који су дефинисани у условима за изградњу објекта А2. Слеме главног крова објекта је на висини од +12,23м, а висина стрешног венца је на +6,32м. Висински подаци за угаони елемент на објекту, су исти као и код наспрамног низа.

2/ Услови за објекте по Решењу пречег права градње, односно формирање парцела-објеката, на кп.бр.491, 490/2 и 490/1 (објекти низа Б22)

- услови за формирање парцела дати су у као посебни услови парцелацији за овај део зоне Б22. У случају формирања парцела према овим условима парцелације, услови изградње за ове објекте су исти као иа за зону Б21, на коју се ови објекти настављају.

3/ објекти низа Б23

Да би се омогућило ефикасније разрешавање имовинско-правних односа на овом делу локације, а самим тим и један од приоритета у његовој реализацији, као услови за изградњу дати су и неки посебни услови, који су предуслов за реализацију елементарног концепта, односно унутарблоковске саобраћајнице, од чије реализације највећим делом зависи свака даља изградња и достизање планираних параметара. Постојеће катастарске парцеле у зони су изразито малог капацитета, али су због економичности целокупног решења за блок, а са циљем поједностављивања већ довољно сложених имовинско-правних односа, ипак задржане као грађевинске парцеле и то по следећим посебним условима.



- Услови за изградњу

Број станова није ограничен обезбеђивањем целокупног потребног паркирања на сопственој парцели, а проценат учешћа мањих станова у структури станова, је повећан, и ограничен на 50%. Препорука за изградњу на овој локацији (пре свега у угаоном објекту који по својим габаритима то омогућава), је изградња потребног броја мањих станова, већ у складу са њиховим процентуалним учешћем, који се морају обезбедити због уклањања постојећих стамбених објеката. Уколико објекат има високо приземље, део станова може бити и у приземљу.

За угаони објекат спратности П+2-макс.обавезна је израда јединственог архитектонско-грађевинског пројекта, према свим условима дефинисаним овим Планом

- Услови за паркирање

За потребе паркирања потребно је обезбедити по једно паркинг/гаражно место за сваки стан, с тим што на парцели (или у оквиру главног објекта), мора бити планирано минимално 50% потребних паркинга. За преостала паркирања користити оближњи јавни паркинг.

■ **Б3 централни део блока**

Зона централног дела блока, планирана је између улица “Краља Милана“ и Новопроектоване и иза Зоне просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“, ка дубини територије. У просторном смислу она се преклапа са парцелам зона Б1 и Б22, или се наставља на дворишне/унутрашње низоне на парцелама, које су заштићена околина просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“

Ова зона није дефинисана условима за парцелацију и уређење парцела, пре свега због неприступа на јавну површину. У смислу парцелације, то је или зона Б1 или Б22, за које су услови парцелације дефинисани. Слично важи и за делове иза Зоне просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“, тако да и овде важе наведени услови парцелације за поменуту зону. Зона централног дела блока је опредељена само ради дефинисања услова за изградњу у централном делу блока, како би дефинисани урбанистички параметри и капацитети градње у зонама Б1, Б22 и Зони просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“, били проверени и потврђени. То значи да подела парцела није обавезна, а као услови за уређење јединствене парцеле, важе правила припадајуће зоне.

За случај поделе простора на припадајуће, грађевинске парцеле зона Б1 и Б22, правила парцелације дата у текстуалном делу Плана су обавезујућа.

■ Општи услови за изградњу објеката

Обавезна је изградња стамбених објеката у формацији унутрашњег-дворишног низа који су смештени иза објеката уличних низова уз “Краља Милана“ и “Господар Јевремову“. Објекти могу бити дограђени делови уличног објекта (уличног низа “Краља Милана“, али не и уличног низа уз Новопроектовану), или независни објекти унутрашњег низа.

На локацији иза “Господар Јевремове“, објекти су искључиво део/наставак постојећег дворишног низа. У оба случаја, објекти су на планирани на бочној међи, тако да није обавезна сагласност корисника суседне парцеле. Унутрашња грађевинска линија је дефинисана у односу на наспрамну бочну међу.



Како су ови дворишни нивои углавном формирано, планирана спратност је ограничена на (По)+П+1+Пк –макс и (По)+П+Пк –макс, већ у зависности од затечене. Услови за формирање подрумске етаже, висине појединачних етажа и надзидка су исти као за зону Б1.

Кров је једносливни, а максимална висина слемена, мора бити једнака или мања од висине слемена уличног објекта. Дозвољено је формирање кровних баца са истим кровним покривачем као на главном крову.

- Број станова
Број станова је ограничен обезбеђивањем простора за паркирање на сопственој парцели и то један стан-једно паркинг/гаражно место. Због ограничених физичких могућности за изградњу и врло сложених имовинско-правних односа (по неколико сукорисника на парцели), величина станова није ограничена процентуалном заступљеношћу станова различитих структура.
Сав помоћни простор мора бити смештен у главном објекту, тако да изградња нових помоћних објеката, као и у уличним зонама није дозвољена.
- Услови за паркирање
За све нове објекте обавезно је решавање паркирања и/или гаражирања на сопственој парцели, а за паркирања за потребе изграђених објеката, могу се користити зоне паркирања у приступним улицама.
- Посебни услови за изградњу објеката
С обзиром да делови локације који су смештени иза Зоне просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“, нису саставни део заштићене околине зоне, не постоји обавеза предузимања мера техничне заштите, тако да инвеститори нису у обавези да за урбанистичко и комунално уређење простора прибаве сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.
- Услови за интервенције на постојећим објектима
Дозвољава се дограђивање и надзиђивање постојећих објеката према истим условима који важе и за изградњу нових. У случају надзиђивања објекта, обавеза инвеститора је да изврши и реконструкцију целокупне фасаде, уз обезбешену сагласност свих корисника парцеле.
Постојећи објекти који својим габаритом излазе ван задате максималне унутрашње линије се задржавају, а уколико су изван планиране зоне изградње, на њима се могу изводити само радови на санацији.

2.1.3. Зона пословања (П)

Ова зона је смештена уз улицу “Лазе Лазаревића“ и односи се на постојећи, чисто пословни објекат у коме су смештене јавне службе (спратни део објекта) и простори јавног коришћења (мултифункционална сала у приземном делу).

Објекат се у потпуности задржава по намени, на постојећој грађевинској линији и у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима.



За потребе паркирања обезбеђено је неколико нових јавних паркинга у непосредној близини објекта, а за недостајуће користити зоне паркирања у улици “Лазе Лазаревића”. (Други објекат са наменом чисто пословање, је у оквиру Зоне просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова”).

2.1.4. Зона просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“

Према Одлуци о утврђивању улице “Господар Јевремова“ за просторну културно-историјску целину (“Сл.гласник РС, бр. 58/06), ова просторна целина се налази у самом центру града и на њу се наслања неколико централних градских зона. У обухвату овог плана је њен западни део, ограничен улицама “Бука Караџића“, “Мачванска“ и “Краља Милана“.

■ Зона просторне културно-историјске целине улице “Господар Јевремова“ (у обухвату Плана)

У састав ове зоне улазе следеће карастарске парцеле: 481/2, 482/2, 483, 484/1, 484/2, 485/2, 494, 495/1, 497 и 498/1 КО Шабац, а заштићену околину, осим наведенох парцела чини и кат.парц.бр.481/1.

Појединачни објекти од посебне вредности су улични објекти на кат.парц.бр.481/2 (угаони објекат на раскрсници са “Краља Милана“, ул.бр.44), 485/2 (ул.бр.36) и 498/1 (на парцели се налазе два објекта, бр.28 и угаони објекат на броју 26).

Појединачни улични објекти без вредности су на кат.парц.бр.483 (ул.бр.40), 484/1 (ул.бр.38), 494 (ул.бр.34), 495/1 (ул.бр.32) и 497 (ул.бр.30). Објекат на кп.бр. 482 (ул.бр.42), који је у према Одлуци о утврђивању улице “Господар Јевремова“ за просторну културно-историјску целину, валоризован као објекат без вредности, у међувремену је замењен новим објектом, при чему је обавеза инвеститора била да објекат изведе према условима које је дефинисао Завод за заштиту споменика културе “Ваљево“.

Мере заштите, дефинисане у Одлуци о утврђивању улице “Господар Јевремова“ за просторну културно-историјску целину, се односе на заштиту урбане структуре, заштиту објеката, као и заштиту заштићене околине просторне целине, тако да у великој мери дефинишу и услове изградње и уређења парцела ове зоне.

На графичким прилозима елабората (“Карта зона са планом намене површина и планом саобраћаја“ и “План нивелације и нивелације“), учртана је граница ове зоне, са назначеним уличним објектима према валоризацији из Одлуке о утврђивању и овог Плана.



2.1.4.1. Мере заштите (услови уређења) просторне целине

- очување постојеће урбане матрице, односно обавезна ивична градња у непрекинутом уличном низу. Једини изузетак је очување неузграђеног дела кат.парц.бр.481/1.
- очување постојећих регулационо-грађевинских линија и пропорцијских односа
- коришћење простора за стамбене, пословне или стамбено-пословне намене, с тим да у приземљу објекта може бити само пословање и то искључиво делатности без штетних утицаја на животну средину (услуге, комерцијални сектор, трговина и сл.)
- пожељно је постепено претварање просторне културно-историјске целине у пешачку зону, што подразумева и одговарајуће урбано опремање, односно постављање урбаног мобилијара у складу са стилским обележјима амбијента
- решавање унутрашњих дворишта у складу са наменом уличног објекта и то као дворишта отвореног типа функционално повезаних са улицом или затвореног типа у функцији су/власника парцеле (становање и/или пословање). За оба типа, партерно решење подразумева уклањање неадекватних и трошних стамбених и помоћних објеката
- решавање паркирања изван простора главне улице, а за изградњу нових објеката, обавезу решавања паркирања/гаражирања

2.1.4.2. Мере заштите за објекте уличног низа

1/ Објекти од посебне вредности:

- очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа
- очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера
- очување изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и претпостављеног, аутентичног колорита објекта
- забрана надградње, али уз могућност осавремењивања објекта и у функцији бољих услова коришћења објекта (реконструкција постојећих и увођење савремених инсталација), уз услов да се тиме не наруше спољни изглед и ентеријерске вредности објекта. Реконструкција фасаде је обавезна као истовремена по читавој ширини уличног фронта, без обзира на сразмерни сукориснички део (изричито је забрањена реконструкција само једног дела фасаде истог објекта)
- дозвољено је уређење поткровља и то искључиво у габариту постојећег крова. Приступ поткровљу обезбедити са постојећег степеништа или неке друге просторије највише етажне, ако се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Просторије у поткровљу осветлити кровним прозорима, с тим што на уличној страни они обавезно морају бити у равни крова.
- уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, или из неке друге просторије са дворишне стране, уз услов да се тиме не ремети статичка стабилност предметном или суседних објеката и не нарушавају стилске и естетске вредности објеката.
- интервенције као што су отварање портала и/или излога, могуће су само у дворишним деловима објекта.
- дозвољена је доградња објекта са дворишне стране, али само ако је изворним архитектонским решењем остављена та могућност и то до висине уличног габарита објекта.



- остали објекти на парцели (ван линије уличне градње) не подлежу режиму главног објекта, решавају се као део унутрашњег низа, али тако да ничим не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и непримерени помоћни објекти са парцеле или из окружења морају се уклонити.

2/ Објекти без вредности:

- ови објекти могу бити адаптирани или замењени новим.

За случај адаптације важе исти услови као и за објекте од вредности.

- Услови за изградњу нових објеката

Намена нових објеката је пословање и становање, а одобравају се и једнофункционални објекти пословања. У приземљу објекта обавезно је формирање локала или простора у јавној употреби, а стамбени делови објекта треба да буду на горњим етажама и са улазом са задње стране објекта.

Положај објекта на парцели је искључиво ивични, на постојећој регулацији и орјентисан ка улици. Објекат мора бити усклађен са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа и то у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања.

Максимална спратност је П+1+Пк.(ова спратност важи за цео улични низ).

Висински габарит новог објекта који се интерполује између два објекта од посебног значаја, дефинисан је висинским габаритом суседних објеката, односно висином слемене линије и главног-стрешног венца (у Идејном пројекту обавезно приложити висине суседним објеката са којима се планирани објекат ускађује по висини и то дате у односу на коту приступног тротоара).

За интерполацију нових објеката по висини, дати су висински подаци за крајње објекте низа у улици “Господар Јевремова“ и то: за објекат на раскрсници са улицом “Лазе Лазаревића“ (на кп.бр.498/1), висина слемена је +11,88м, а висина главног венца на +9,01м а за објекат на раскрсници са улицом “Краља Милана“ (на кп.бр.481/2), висина слемена је +12,89м, а висина главног венца на +8,27м. Све висине су дате у односу на коту тротоара.

Обавезно је формирање колског приступа у парцелу, минималне ширине 3,5м. Објекат мора имати двосливни кров, са падом ка јавној површини и сопственој парцели, са дозвољеном променом нагиба кровних равни, већ у зависности од изгледа суседних објеката који се чувају. Нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних објеката под заштитом, а висина надзидка може бити 1/3 висине спратне етажне-максимално.

Габарит објекта по дубини решавати у складу са осталим урбанистичким параметрима и функцијом објекта. У случају да се нови објекат гради уз објекат (на суседној грађевинској парцели), који је предвиђен за чување, дворишним крилима објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката.

Иако новопланирани објекти по функцији, конструкцији и по обликовним елементима треба да носе печат савременог, морају да испуне и услов да са заштићеним објектима у окружењу чине складну целину и допринесу даљем унапређењу вредности амбијенталне целине којој припадају. За спољну обраду нових објеката препоручљива је употреба материјала који не одударају од оних примењених на објектима коју се чувају, што значи да је изричито забрањена употреба силикатне опеке, ломљеног камена, видљивих бетонских површима и шаренило материјала.



До изградње новог објекта, на постојећим су могуће све интервенције као и на објектима од вредности. Реконструкција постојећих портала и излога, могућа је само јединственим третманом читавог објекта, тако да се остваре складни пропорцијски односи и естетска целина, како на самом објекту тако и у односу на амбијенталну целину.

2.1.4.3. Мере заштите заштићене околине просторне културно-историјске целине

Дефинишу изградњу и уређење парцела које граниче са парцелама заштићених објеката, односно централних делова парцела са уличним објектима у “Господар Јевремовој“ и парцела или делова парцела са приступом на јавну површину по решењу из Плана (из улице Новопроектвана).

За све интервенције на објектима у заштићеном простору, обавезно је урбанистичко и комунално решење у сарадњи са надлежним заводом за заштиту споменика културе.

1/ Услови за уређење кат.парцела бр.481/1

Кат.парцела бр.481/1, заједно са изграђеним објектом на њој, је део заштићене околине просторне културно-историјске целине, тако да за њу важе посебни услови. Изграђени објекат је по свом ивичном положају, висинским габаритима конструктивном склопу и обликовним елементима, практично “наставак“ угаоног објекта, чиме се улични низ “Господар Јевремова“ складно уводи у улицу “Краља Милана“.

Постојећи објекат се у потпуности задржава са постојећом наменом и у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, под истим условима као и за објекте од посебне вредности дуж улице “Господар Јевремова“. Слободни део парцеле се такође задржава као простор забрањене градње, с тим што је пожељно да се користи као простор јавне намене (летња башта, отворен сценски простор и сл.) У зависности од садржаја, дозвољено је делимично наткривање слободног дела парцеле, монтажано-демонтажним елементима и то на делу ка калканским зидовима објеката на суседним парцелама, с тим да то не угрожава постојеће отворе на њему.

2/ Услови за уређење унутрашњих низова у заштићеној околини просторне културно-историјске целине

Дефинишу простор на унутрашњим деловима кат.парц.бр.483 и 484/1, са већ изграђеним објектима дворишног низа.

■ Општи услови

Као и у делу зоне БЗ (ка улици “Господар Јевремова“) и овде је обавезна изградња стамбених објеката у низу, са могућношћу формирања пословања у приземљу.

Објекти могу бити дограђени делови уличног објекта, или независни објекти реализовани као наставак постојећег дворишног низа.

Планирана спратност је (По)+П+1+Пк –макс и (По)+П+Пк –макс у зависности од капацитета парцеле и затечене изграђене структуре.



Кров је једносливни, а максимална висина слемена, мора бити једнака или мања од висине слемена уличног објекта и обавезно усклађена са висином слемена на изграђеним објеката низа. Дозвољено је формирање кровних баца са истим кровним покривачем као на главном крову. Препуст горњих етажа није дозвољен.

▪ **Услови за паркирање**

За све нове објекте пожељно је решавање паркирања/гаражирања на сопственој парцели. За паркирања за потребе изграђених објеката, или нових на парцелама са веома ограниченим капацитетом, могу се користити зоне паркирања у приступној улици.

▪ **Посебни услови за изградњу објеката**

С обзиром да су део заштићене околине просторне културно-историјске целине, сви инвеститори су у обавези да за урбанистичко и комунално уређење простора прибаве сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.

▪ **Услови за интервенције на постојећим објектима**

Дозвољава се дограђивање и надзиђивање постојећих објеката према истим условима који важе и за изградњу нових. Надзиђивање и/или доградња су дозвољени тек по решавању проблема паркирања (један стан-једано гаражно или паркинг место). Изградња нових помоћних објеката није дозвољена.

3/ Услови за изградњу објеката уличног низа у заштићеној околини

Ови услови важе за парцеле заштићене околине, које према новом саобраћајном решењу добијају приступ на јавну површину, односно директан приступ из Новопроектване (кат.парц.бр. 498/1, 497 и 494)

* Иако према Одлици о утврђивању није део заштићене околине у ову групу је укључена и кп.бр. 495/5, односно њен део који остаје као грађевинска парцела, после изузимања за површине јавне намене.

▪ **Општи услови**

Објекти овог дела уличног низа уз Новопроектвану, су планирани као пословни или стамбено-пословни, у формацији прекинутог уличног низа.

Спратност је (По)+П+1+Пк-макс.(угаони објекат на раскрсници Новопроектване и “Лазе Лазаревић“), (По)+П+1-макс.и (По)+П+Пк-макс.(за објекте даље у дубину блока).

Грађевинска линија је померена од регулације, а изван грађевинске линије, ка регулацији, дозвољени су једино испади лођа и то у ширини од 0,60м -максим.

Максимална кота слемена за објекте спратности П+1+Пк је +11,70м, за објекте спратности П+1 је +10,00м, а за спратност П+Пк, износи +8,70м (све у односу на коту приступног тротоара).

Као и у осталим зонама које дефинишу уређење централног дела блока, објекти су планирани на бочној међи, тако да није потребна сагласност корисника суседне парцеле за изградњу на међи. Унутрашња грађевинска линија одређује максималну зону изградње и дефинисана је у односу на наспрамну бочну међу.



Како ови објекти завршавају постојеће унутрашње низове, пад и нагиб и висине слемених линија морају бити усклађене са постојећим објектима.

- Услови за паркирање
За све нове или адаптиране објекте обавезно је решавање паркирања/гаражирања на сопственој парцели (један стан-једно паркинг или гаражно место).
- Посебни услови за изградњу објеката на кар.парц.бр.498/1
- За овај објекат важе исти услови као и за изградњу нових објеката у уличном низу “Господар Јевремове“, а посебни услови дефинишу вертикалне габарите и изглед објекта. Кота слемена и главног венца морају бити усклађене са висинама на угаоном објекту, које износе +11,88м и +9,01м (у односу на коту тротоара). У обликовном смислу, фасада планираног објекта такође мора бити усклађена са суседним објектом, али смирена и сведена, како не би доминирала Елеменат атике са заштићеног објекта, може бити преузет и поновљен на угаоној позицији планираног објекта, ка улици Новопроектвана.
- Услови за интервенције на постојећим објектима
Услови су исти као и за уређење унутрашњих низова у заштићеној околини просторне културно-историјске целине

2.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

Инвеститори објеката су дужни да пре израде Главног пројекта, прибаве појединачне услове за прикључење на комуналну инфраструктуру у складу са чланом 121. Закона о планирању и изградњи. Прибављени услови треба да буду део Главног пројекта.

2.3. Ограђивање парцела

Услови за ограђивање парцела дати су у поглављу “Правила за постављање, изградњу и реконструкцију објеката и уређење парцела по зонама“.

Постојеће грађевинске парцеле, до реализације планираног стања, могу се ограђивати у складу са чланом 29. важећег Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје Општинска, односно Градска управа.

2.4. Правила и услови за евакуацију отпада

У оквиру свих парцела или објеката, потребно је обезбедити простор за смештај контејнера. Посуде за смеће није дозвољено постављати у оквиру регулације приступних улица. За постојеће објекте вишепородичног становања, контејнере сместити уз паркинге или у оквиру зелене површине, на местима која морају бити приступачна комуналним возилима.



2.5. Уређење слободних површина на парцели

Дати су у поглављу “Правила за постављање, изградњу и реконструкцију објеката и уређење парцела по зонама“.

2.6. Услови за обнову и реконструкцију објеката

Приликом обнове и реконструкције објеката, морају се поштовати услови и правила која су дефинисана у поглављу “Правила за постављање, изградњу и реконструкцију објеката и уређење парцела по зонама“.

Не могу се реконструисати објекти или њихови делови који се налазе између регулационе и грађевинске линије, или се налазе на парцелама или деловима парцела, које су предвиђене за формирање површина јавне намене, дефинисаних овим Планом

2.7. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Услови за архитектонско и естетско обликовање за сваку зону обрађени су као саставни део “Правила за постављање, изградњу и реконструкцију објеката и уређење парцела по зонама“

2.8. Посебни услови за приступачност и кретање особа са посебним потребама

За све јавне саобраћајне површине, као и за објекте у јавној употреби обавезна је примена Правилника о условима пројектовања и планирања везаним за несметано кретање деце, старих, инвалидних, хендикепираних и осталих особа са посебним потребама (“Сл. гласник РС“, бр.18/97), као и Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом Србије (“Сл. гласник РС“, бр.33/06)

Тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи и остале саобраћајне површине морају се извести са нагибом до 5%-максимално. Попречни нагиби коловозних трака, укључујући и паркинге је 2,50%-макс., а тротоара и пешачких стаза износи 1,5-2,0%. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару, а место пешачког прелаза мора бити назначено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза, могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 0,45м и нгибом закошеног дела 20%-максимално.

Места за паркирање која користе особе са посебним потребама у простору, морају бити предвиђена у близини објеката јавног коришћења и означена посебним знаком приступачности. За паркирање возила особа са посебним потребама у простору, предвидети минимално 5% од укупног броја паркинга. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору, износи 3,50м.



Прилаз објектима јавног коришћења предвидети на делу објекта, чији је приземни део у нивоу тротоара или мало издигнут у односу на њега. Савладавање висинске разлике између пешачког прилаза и самог улаза у објекат, врши се рампом за пешаке и инвалидским колицима (за висинску разлику до 0,76м), или спољним степеницама, степеништем и подизним платформама (за висинску разлику већу од 0,76м).

3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

3.1. Општи услови

Уређење простора, било изградњом или уређењем земљишта, којим се мења стање у простору, мора се извести на основу укупних одредби овог Плана, као и одговарајућих прописа локалне самоуправе. Спровођење овог Плана са циљем уређења, управљања и заштите простора, треба да се одвија континуирано уз обавезну сарадњу свих субјеката у процесу планирања, припреме и уређења земљишта за изградњу, комуналног опремања и свим другим мерама уређења простора.

До привођења планираној намени, земљиште и објекте користити на досадашњи начин уз могућност инвестиционог одржавања.

За изградњу објеката на парцелама које се задржавају у катастарском стању, надлежна Градска управа издаваће Локацијску дозволу, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи.

3.2. Приоритети и фазност изградње

Приоритет представља разрешавање имовинско-правних односа, за делове локације где је утврђен јавни интерес, а пре свега за делове локације где је планирано уклањање постојећих стамбених објеката. Разрешавањем ових имовинско-правних односа, обезбедили би се услови за изградњу и уређење новоформираних саобраћајних површина, а пре свих унутарблоковске саобраћајнице, чиме би се стекли просторни услови за успостављање оптималног саобраћајног тока, нормално функционисање свих планираних намена/садржаја у блоку, као и формирање нових површина за изградњу објеката за које је потребно обезбедити директан приступ са јавне површине.

Начин и динамику спровођења овог Плана, утврдиће органи локалне самоуправе, а зависиће од утврђених приоритета и у складу са обавезама преузетих на основу његових одредби и врстама карактеристичних интервенција у простору.

Парцелација и препарцелација осталог грађевинског земљишта ће се реализовати према потребама заинтересованих корисника. Исто тако, сви радови на уређењу појединачних локација могу се изводити фазно, према потребама инвеститора, али у складу са решењима које доноси План.



3.3. Локације за посебну или даљу разраду

- за потребе парцелације и препарцелације земљишта, према правилима парцелације која су дефинисана Планом детаљне регулације, радиће се посебни Пројекти препарцелације/парцелације, у складу са чланом 65. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр 72/09).
- власници односно корисници Непокретног културног добра (Просторна културно-историјска целина улице "Господар Јевремова", су дужни да пре предузимања било какве интервенције на објекту (инвестиционо одржавање, реконструкција, адаптација, санација и ревитализација), надлежном заводу за заштиту споменика културе, поднесу Захтев за добијање решења о предузимању мера техничке заштите, као и да исто доставе надлежној Урбанистичкој служби, како би она издала Локацијску дозволу. Власници, односно корисници објекта дужни су да по добијању Решења о предузимању мера техничке заштите надлежног завода за заштиту споменика културе, израде пројектну и пратећу техничку документацију у свему према датим условима, као и да на исту прибаве Решење о сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.
- за објекте уличног низа, без обзира да ли се ради о објектима од посебне вредности или објектима без вредности (у случају њихове адаптације или замене новим објектом), као и за објекте у заштићеном простору (заштићена околина просторне културно-историјске целине), обавезно је урбанистичко и комунално решење у сарадњи са надлежним заводом за заштиту споменика, као и сагласност на пројекат од стране надлежног завода за заштиту споменика и Комисије за планове.
- Локације за које је неопходна верификација Идејног урбанистичког и архитектонског решења фасада објеката уличног низа, од стране Комисије за планове, пре издавања Локацијске дозволе:
 - за објекте уличног низа ул. "Краља Милана" (Б1),
 - за објекте уличног низа ул. Новопроектване, ка раскрсници ка "Краља Милана" (Б21).



2. ГРАФИЧКИ ДЕО

Саставни део Плана детаљне регулације су следећи графички прилози:

1. Извод из Генералног плана за Шабац и приградска насеља	1:5000
2. Геодетска подлога	1:500
3. Граница површина јавне и осталих намена	1:500
4. Карта зона са планом намене површина и планом саобраћаја	1:500
5. План нивелације и регулације	1:500
5а. Карактеристични попречни профили саобраћајница	1:100
5б. Обликовни план за карактеристичан део локације	1:200
6. План водовода и канализације	1:500
7. План електроенергетске, ТТ-мреже, вреловодне мреже, гасовдне мреже и КДС	1:500
8. Синхрон план инсталација	1:500
9. План парцелације површина јавне намене	1:500

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА

Документација која је саставни део Плана детаљне регулације:

1. Обавештење за израду Плана детаљне регулације "Центар 4" Шапцу, Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, инт.бр. 3988/2 од 27.10.2009.
2. Услови за израду Плана детаљне регулације "Центар 4" Шапцу, Министарства унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек за заштиту и спасавање у Шапцу, 06/03 бр.217-594/09. од 28.10.2009.
3. Сагласност ЈКП "Водовод-Шабац", Служба развоја и инвестиција, на План детаљне регулације "Центар 4" Шапцу, бр.СР-322/09 од 16.11.2009
4. Сагласност и услови ЈКП "Топлана Шабац", на План детаљне регулације "Центар 4" у Шапцу, бр.01-930/09 од 06.11.2009. и 01-1090/09 од 22.12.2009.
5. Сагласност на План детаљне регулације "Центар 4" Шапцу, "Телеком Србија", Дирекција за технику, Извршна јединица Шабац, Служба за оперативну подршку, Одељење за оперативну подршку, бр.5000-285969/1-СЂ, од 16.11.2009.
6. План заштите и ревитализације градитељског насеља за потребе израде Плана детаљне регулације "Центар 4" Шапцу, Завода за заштиту споменика културе "Ваљево", бр.340/1 од 10.11.2009.
7. Сагласност на локацију и Технички услови за израду ПДР "Центар 4", "Електро-србија" доо Краљево, Електродистрибуција Шабац, бр.03-4215 од 30.11.2009. и 03-4215 од 02.12.2009.
8. Одлука о изади Плана детаљне регулације "Центар 4" у Шапцу (бр.351-1365/2009-14, од 25.09.2009; "Сл.лист града Шапца" бр.20/09)
9. Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја за План детаљне регулације "Центар 4" у Шапцу (бр. 351-1365/2009-14, од 25.09.2009; "Сл.лист града Шапца" бр.20/09)



4. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од објављивања у "Сл.листу града Шапца".

СКУПШТИНА ГРАДА ШАПЦА

Број: _____

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ШАПЦА

Прим.др.Слободан Мирковић



ГРАФИЧКИ ДЕО