


СКУПШТИНА ГРАДА ШАПЦА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР 8" У ШАПЦУ

КЊИГА 1 ТЕКСТУАЛНИ И ГРАФИЧКИ ДЕО

ИЗРАДА И ДОНОШЕЊЕ	ОВЕРА (МП)	ПОТПИСИ
 ЈУП "ПЛАН" ШАБАЦ		ДИРЕКТОР: _____ Јасмина Стевановић, дипл.пр.пл.
 ЈУП "ПЛАН" ШАБАЦ		ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: _____ Славица Ференц, дипл.инг.арх.
 СКУПШТИНА ГРАДА ШАПЦА		ПРЕДСЕДНИК: _____ Прим. др Слободан Мирковић

ШАБАЦ, јун 2013.г.

ИНВЕСТИТОР:

**ЈП за управљање грађевинским
земљиштем, Шабац**

ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА:

ЈУП "ПЛАН", ШАБАЦ

СТРУЧНА ОБРАДА:

Милан Димитрић, дипл. ел. инг.
Мирослав Макевић, дипл.инг.грађ.
Биљана Мандић, дипл.инг. грађ.
Ђорђе Михајловић, дипл.инг.грађ.
Србољуб Радовановић, дипл.инг.саоб.
Наташа Стојановић, дипл.инг.геод.
Славица Ференц, дипл.инг.арх.

ТЕХНИЧКА ОБРАДА :

Никола Марковић, грађ. техн.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

СЛАВИЦА ФЕРЕНЦ, дипл.инг.арх.

**ЈУП "ПЛАН" ШАБАЦ
ДИРЕКТОР:**

ЈАСМИНА СТЕВАНОВИЋ, дипл.пр.пл.

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	1
I 1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНА ПЛАНА	1
II ПЛАНСКИ ДЕО	2
II 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	2
II 1.1. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ	2
II 1.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈ. ЈАВНЕ НАМЕНЕ	3
II 1.3. СТЕПЕН КОМ. ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂ. ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА	6
II 1.4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСП. ГРАНИЦА	6
II 1.5. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	6
II 1.6. ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ	7
II 1.7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ	8
II 1.8. ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ МОРАЈУ РАДИТИ КОНЗ. УСЛОВИ	8
II 1.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	9
II 1.10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	9
II 1.11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗА РАСПИСИВАЊА ЈАВНИХ КОНКУРСА	9
II 1.12. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	9
II 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	9
II 2.1. НАМЕНА ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТ И ОРИЈЕНТАЦИОНИ КАПАЦИТЕТИ	9
II 2.2. ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	16
II 3. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА	19
III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	19



На основу члана 27. и 35. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10 - одлука УС и 24/11), чланова 32. и 99. Статута града Шапца ("Сл. лист града Шапца" бр. 32/08), Скупштина града Шапца, на својој седници одржаној дана 07.06. 2013. године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР 8" У ШАПЦУ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

I 1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Основни циљ израде Плана детаљне регулације "Центар 8" (у даљем тексту: ПДР) је утврђивање услова за уређење централног градског блока у складу са доминантним наменама пословања и становања, уз мере које ће обезбедити услове за ревитализацију и рехабилитацију, нарочито у зонама у којима није могло да се реализује предходно урбанистичко решење. Приликом израде Концепта ПДР размотрени су захтеви инвеститора који се односе на: могућност повећања спратности објеката у Карађорђевој улици, укидање новопројектоване улице између улица Карађорђевој и Краљице Марије.

Правни основ за израду ПДР садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10 - одлука УС и 24/11),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС", бр. 31/10 и 69/10),
- Статута града Шапца ("Сл.лист града Шапца" бр. 32/08),
- Одлуке о приступању изради ПДР "Центар 8" у Шапцу ("Сл. лист града Шапца", бр. 32/10),
- Одлуке да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину ПДР "Центар 8" у Шапцу ("Сл. лист града Шапца", бр. 32/10).

Плански основ за израду ПДР је садржан у:

- ПГР "Шабац" ("Сл. лист града Шапца", бр. 7/12).

Граница ПДР обухвата површину блока омеђену улицама: Карађорђевој, Кнеза Лазара, Краља Петра Првог и Кнеза Милоша. Граница ПДР обухвата и део регулације Улице Кнеза Милоша које је обухваћена ПДР "Трг шабачких жртава" ("Сл. лист општине Шабац, бр. 16/05) и који се овим планом ставља ван снаге.

Намена према ПГР "Шабац": део блока у обухвату плана налази се у зони градског центра (део блока оивичен улицама: Кнеза Милоша, Карађорђевој, Кнеза Лазара и Краљице Марије) а сео блок се налази у зони секундарног насељског центра. Унутар обухвата границе плана дефинисане су и различите типичне насељске целине (ТНЦ). За ТНЦ су истим планом дефинисана општа и посебна правила за уређење и грађење. У Концепту плана, који је саставни део документационе основе Књиге 2 ПДР, дат је детаљни извод из правила која су карактеристична за предметно подручје.

Стеченим обавезама се могу сматрати одређене одредбе ДУП урбанистичког блока омеђеног улицама Карађорђевој, Милана Беловуковића - Деве, Лале Станковића и Моше Пијаде у Шапцу из 1986.г. који је у већем обиму реализован као и Урбанистички пројекат "Навип" у Шапцу (353-2-81/08-11 од 06.10.2008.).

За потребе израде ПДР прибављени су **услови комуналних предузећа и других институција** која се налазе у документационој основи ПДР, Књига 2 и који су уграђени у планска решења.



Све парцеле у обухвату урбанистичког плана се налазе у **грађевинском подручју**. Предходно донетим урбанистичким плановима, у овом блоку је била предвиђена изградња стамбених, стамбено пословних и пословних објеката. Планови су у већем или мањем биму реализовани.

Приступне колске **саобраћајнице** парцелама у блоку су улице: Карађорђева, Кнеза Лазара, Краља Петра Првог и Кнеза Милоша. Приступ парцелама и објектима у средишту блока је недефинисан и конфузан. Приступ гаражном простору стамбених објеката уз Улицу Краља Петра Првог је изведен саобраћајницом која се одваја из улице Кнеза Лазара и која излази на улицу Кнеза Милоша. Иако је дефинисана као интерна саобраћајница до гаража, иста је преоптерећена и другим видовима саобраћаја и служи као једини колски приступ низу стамбено пословним објектима у средишту блока. Најкритичније је стање око приступа групи објеката који су изграђени уз улицу Краљице Марије. Основним урбанистичким планом, та улица је планирана као искључиво пешачка комуникација са пословним простором са обе старне улице. Колски приступ групи објеката у јужно постављеном низу је планиран из новопроектване саобраћајнице која није никада реализована. Пет објеката са већим бројем стамбених јединица уопште нема одговарајући колски приступ (два немају никакав колски приступ у стамбени део).

Ободне саобраћајнице су опремљене свом потребном **комуналном инфраструктуром** (водовод, канализација, електро енергетска инфраструктура, вреловод, гасовод и КДС) и димензионисане су на начин да задовоље све потребе урбанистичког блока. Концептом ПДР су предвиђене делимичне промена решења комуналне инфраструктуре у складу са променом саобраћајног режима и планиране изградње, што је коначним предлогом измењено.

У складу са "Планом заштите и ревитализације градитељског наслеђа за потребе израде урбанистичког генералног плана Шапца" (Завод за заштиту споменика културе "Ваљево", бр. код ЈУП "План": 01-1379 од 27.10.2005), у обухвату плана су два објекта која се сматрају **објектима вредне градске архитектуре**: кућа у Карађорђевој бр. 37 и кућа у Карађорђевој бр.55. У складу са одредбама Плана генералне регулације, и објекат у Карађорђевој ул. бр. 53 јесте објекат вредне градске архитектуре а део блока омеђен улицама Кнеза Милоша, Карађорђевом, Кнеза Лазара и Краљице Марије јесте амбијентална зона.

II ПЛАНСКИ ДЕО

II 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

II 1.1. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ

Зоне у обухвату ПДР су дефинисане на следећи начин:

- **I Зона "Краља Петра Првог"** (низ стамбених и пословних објеката уз Улицу Краља Петра Првог)
- **II Зона "Краљице Марије"** (објекти у прекинутом низу у средишту блока, северни низ Улице Краљице Марије)
- **III Зона "Навип"** (стамбено пословни објекти на углу Карађорђевој, Кнеза Милоша и Краљице Марије (претежно обухваћено УП "Навип")
- **IV Зона "Карађорђева"** (стамбено пословни објекти између улица Карађорђевој и Краљице Марије)

Планирана намена површина и подела на зоне је приказана у графичком делу елабората, графички прилог: „Планирана намена површина са поделом на зоне. “

**II 1.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ****II 1.2.1. Саобраћај**

Улици Краљице Марије у унутрашњости предметног блока, која према постојећем стању има значај приступне колско-пешачке саобраћајнице, овим ПДР је дат већи значај. Планирано је да се ова улица претвори у двосмерну колску саобраћајницу где ће најмања ширина коловоза износити 5.00 метара, а с једне стране коловоза је обезбеђена пешачка стаза минималне ширине 1.80 метара. На местима где је то било могуће, планиран је простор за паркирање моторних возила, како је приказано на графичком прилогу. У оквиру паркинга је планирано постављање дрвореда (између сваког трећег паркинг места).

Другачијим планирањем и уређењем простора за паркирање поред зграде „Дунава“ постиже се већа проходност и лакши приступ местима за паркирање моторних возила.

Објекти бр. 29, 30, 38, 42, 50 и 58 имају колски приступ из улице Краљице Марије, што се односи и на противпожарна возила.

Све саобраћајне површине јавне намене (попловање и озелењавање) се уређују у складу са предходно донетим Идејним решењима (ситуационим плановима). Идејним решењима је неопходно задовољити високе естетске критеријуме уређења централних градских површина.

II 1.2.2. Водовод и канализација**II 1.2.2.1. Водовод**

Унутар блока Центар 8, планира се изградња инсталације водовода на деоници улице Краљице Марије у дужини од око 42,0м (V1-V2) а ради завања водоводног прстена, прикључењем на постојећу инсталацију у улици Кнеза Лазара.

Траса планираног водовода, дефинисана је у простору геодетским координатама темених тачака државне геодетске мреже, (списак тачака је сасавни део трафичког прилога "план водовода и канализације").

Постојеће инсталације водовода доминантно су изведене од азбестцементних цеви што указује на њихову старост и потребу замене (посебно из еколошких и здравствених разлога). Приликом сукцесивне замене водоводних цеви новим, потребно је предвидети пројектном документацијом надземне и подземне противпожарне хидранте минималног профила 80мм, а у складу са противпожарним прописима.

Потребни подаци дефинисани су графичким прилогом "план водовода и канализације".

II 1.2.2.2. Канализација

За потребе евакуација санирано-фекалних и атмосферских вода блока "Центар 8" унутар блока и у улицама са којима се граничи, изграђена је канализациона мрежа општег система, која се састоји из два слива: први са главним сабирним колектором у улици Кнеза Милоша и други са сабирним колектором у улици Кнеза Лазара.

На деоници улице Краљице Марије, који се ослања на стамбени блок према улици Карађорђевој, неопходно је изградити канализациону (осовином коловозне конструкције) општег система (K1-K10), профила $\varnothing 300\text{мм}$, пада $J=0,003$ и укупне дужине око 187,0м.

У постојећем ревизионом шахту- K1 планирани канализациони колектор (деоница K1-K5) прикључује се на постојећу "општу" канализацију профила $\varnothing 400\text{мм}$ у улици Новопроектована 1, а у постојећем ревизионом окну K10, прикључује се (деоница K6-K10) на постојећу "општу" канализацију профила 400мм у улици Кнеза Лазара.

Траса планираног канализационог колектора дефинисана је геодетским координатама темених тачака (K1-K10), а списак координата, саставни је део графичког прилога "план водовода и канализације". На наведеном графичком прилогу приказане су коте дна



ревизионих отвора. Ревизиони отвори планирани су на преломима трасе тако да је омогућено несметано одржавање и чишћење мреже.

У зони укрштања планираних инсталација водовода и канализације са постојећим подземним инсталацијама гаса и ел.енергетских инсталација, неопходан је ручни ископ уз присуство представника надлежних јавних предузећа.

Пројектовање и изградњу уличне водоводне и канализационе мреже и прикључака, извести у складу са Техничким условима ЈКП "Водовод-Шабац" СР -447/11 од 30.12.2011.г. године, који су сасавни део документације овог плана.

II 1.2.2.3. Остали услови за пројектовање и изградњу водовода и канализације

Будућу водоводну инсталацију пројектовати и градити у складу Техничким условима ЈКП Водовод-Шабац, СР- 447/11 од 30.12.2011.год., који су саставни део документације овог плана којим су дефинисани услови за пројектовање, изградњу и прикључење корисника на уличне инсталације водовода и канализације са посебни нагласком на:

- Главни пројекат водовода, мора бити урађен у складу са прописима и стандардима из ове области, савременим стручним сазнањима и праксом, уз обавезно поштовање и следећих услова:
 - Пречник водоводне мреже усвојити минимално - \varnothing 100mm;
 - Водоводну мрежу пројектовати од ПЕ цеви. Спајање цеви вршити суоченим заваривањем а везу са прикључцима потрошача оставрити преко електрофузионог седла са огранком. У шахтовима обавезно предвидети компемзационе комаде, кроз зид шахта FF комаде, минимално растојање зида шахта од прирубничког споја 30 cm и вентила одговарајућег квалитета. Затрпавање рова на делу којим он пролази кроз коловоз извршити шљунком.
 - У оквиру Главног пројекта , дати детаљ прикључка са водомерним шахтом.
- Потребно је да се сваки корисник по дефинисању функција објекта, а пре израде идејних и главних пројеката за те објекте, обрати ЈКП "Водовод-Шабац" ради издавања детаљних услова за прикључење на јавни водоводни систем.
- Главни пројекат фекалне канализационе мреже мора бити урађен у складу са прописима и стандардима из ове области, савременим стручним сазнањима и праксом, Урбанистичким пројектом уз обавезно поштовање следећих услова:
 - Пречник фекалне канализационе мреже усвојити према датом Урбанистичком пројекту.
 - Фекалну канализациону мрежу пројектовати од савремених глатких цеви од ПВЦ-а или полиетилена. Обавезан је статички прорачун на темено оптерећење уз јасно дефинисање начина уградње.
- Употребљене (фекалне) воде могу се упустити уградски канаизациони систем под условом да квалитет отпадних вода одговара Правилнику о техничким и санитарним условима упуштања отпадних вода у градску канализацију, што подразумева:
 - забрану упуштања материја које угрожавају хидраулички режим течења у канализационој мрежи, стабилност објеката мреже, нормалне биохемијске процесе у мрежи и стабилност рада машина на црпним станицама;
 - забрану упуштања запаљивих, опасних и штетних материја (нафте и њених деривата);
 - забрану упуштања токсичних, опасних и штетних материја у концентрацијамавећим од максимално дозвољених;
- Правилником о прикључењу објеката на јавни канализациони систем су дефинисане максимално допуштене концентрације штетних и опасних материја које се могу упустити у систем јавне канализације града Шапца, те је потребно да се сваки корисник по дефинисању функција објекта а пре израде идејних и главних пројеката за објекта обрати ЈКП „Водовод-Шабац,“ ради издавања детаљних услова за прикључење на јавни канализациони систем.
 - Структура Главног пројекта мора имати следећу форму:
 - Општи и законски део;
 - Технички описи и услови извођења;
 - Одговарајући пропрачуни;
 - Предмер и предрачун радова;
 - Спецификација материјала и
 - Графички прикази и детаљи предвиђени законом у одговарајућој размери;
- Садржај главног пројекта:
 - Главни пројекат водовода и канализације мора да садржи између осталог и :
 - Општу документацију о пројекту;



- Пројектни задатак;
- Технички извештај у оквиру кога су садржани:
 - општи подаци о пројекту;
 - подлоге за пројектовање;
 - Техничке карактеристике пројектованог решење;
 - Услове и сагласности (других јавних предузећа- ЕДШ, ПТТ, Гасовод);
- Нумеричке податке о пројектованој траси цевовода и објеката:
 - Прорачун уз главни пројекат, статички прорачун сахтова;
 - Техничке услове грађења са стандардним поступцима испитивања квалитета изведених радова и објеката;
- Мере заштите на раду;
- Предмер и предрачун радова ;
- Графичке подлоге:
 - прегледну ситуацију са уцртаном трасом цевовода и објеката Р 1:500;
 - уздужни профил цевовода Р 1 :100/500;
 - карактеристичне попречне профиле цевовода са уцртаним осталим подземним инсталацијама Р 1 : 50;
 - шеме свих чворова са спецификацијом фазонских комада и арматуром;
 - основе и пресеке свих објеката са цртежима арматуре.

II 1.2.3. Електроенергетика

Снабдевање потрошача ел. енергијом у планираним новим објектима (61, 71, 72, 73, 74, 75 и 76), у објектима планираним за доградњу или надзиђивање (22, 23, 27, 28, 45, 51 и 52) и у објектима планираним за реконструкцију (39а и 39б), урадити такође подземним ниско-напонским кабловима одговарајућег пресека и типа из постојећих трафо-станица: "Навип" и "Карађорђева". Проширење капацитета постојећих трафо-станица (уградња нових трансформатора и припадајуће опреме) урадити према потребама потрошача ел. енергије.

У случају да ни проширење капацитета постојећих трафо-станица не може да задовољи новонастале потребе у електричној снази овим планом је предвиђен простор за изградњу, односно доградњу једне трафо-станице 20/0,4кV максималног капацитета 1000кVA, чија је локација планирана непосредно уз ТС 20/0,4кV "Навип" (графички прилог). Планиране подземне ниско-напонске каблове поставити у ров (канал) на дубини минимално 0,7м.

Ширина рова зависи од броја каблова у њему и креће се од 0,4м за један кабл, 0,5м за два кабла и 0,6м за три кабла. При постављању каблова у земљани ров обавезна је употреба постељице од песка упозоравајуће траке и пластичних штитника. При прелазу испод коловоза саобраћајнице и испод паркинг простора каблове ниског напона провући кроз заштитне цеви. Пре затрпавања рова а после полагања каблова обавеза Инвеститора је да геодетски "сними" трасу рова и исту достави РГЗ-у Шабац, како би се иста увела у катастар подземних инсталација. Четири метална стуба постојеће спољне расвете изместити према графичком прилогу.

Четири стуба (графички прилог) спољне расвете се по новом саобраћајном решењу налазе у простору саобраћајнице улице Краљице Марије и у простору паркинг простора и потребно их је изместити.

II 1.2.4. Телекомуникације

У складу са Сагласности и условима "Телеком Србија", бр. 5000-392625/1-СЂ од 23.12.2011. г., сваки појединачни инвеститор је у обавези да приликом прибављања локацијске дозволе трежи услове за прикључење на ТК мрежу од "Телеком Србија" ИЈ Шабац.

II 1.2.5. Топлификација и гасификација

У складу са условима ЈКП "Топлана - Шабац", бр. 01-1845/11-1 од 15.12.2011., објекат ТЦ "Навип" (означен бројем 20) је предвиђен за прикључење на инсталације вреловода, док су сви остали (планирани и постојећи који имају индивидуална ложишта) планирани за прикључење на гасне инсталације.

**I 1.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА, ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

За изградњу свих планираних објеката, минимално је неопходно: реализована планирана регулациона ширина саобраћајница, прикључци на струју, довод воде, канализацију, тт инсталације и грејање (вреловод или гасне инсталације, у складу са условима ЈКП "Топлана - Шабац").

Пре изградње саобраћајница морају бити постављени сви планирани инфраструктурни коридори; за постављање осталих инсталација неопходна је реализација планиране регулационе ширине или обезбеђена сагласност власника земљишта.

II 1.4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА

Парцелација површина јавне намене је дефинисана графичким прилогом ПДР "Планом парцелације са поделом на површине јавне намене и површине остале намене" и координатама детаљних тачака.

Правила парцелације за зоне које су дефинисане овим планом су следеће:

- **I Зона "Краља Петра Првог"**: објекат и земљиште које је у функцији приступа објектима - према графичком прилогу; све остале површине су површине јавне намене.
- **II Зона "Краљице Марије"**: задржава се катастарско стање за објекте 12-19; све остале површине су површине јавне намене; у случају неусаглашености је могућа израда пројеката исправке граница према регулацији површина јавне намене.
- **III Зона "Навип"**: према правилима парцелације која су дефинисана графичким прилогом: површине јавне намене су дефинисане а део површине парцеле ТЦ "Навип" мора бити у јавној употреби, према графичком прилогу "Намена површина".
- **IV Зона "Карађорђева"**: границе парцела су дефинисане регулационим линијама саобраћајница. Унутар сукорисничких парцела је могућа парцелација објекат = парцела (на име власника објекта) и остатак као сувласнички/сукориснички део у складу са уделитема који су дефинисани поседовним листом или у складу са међусобно уговореним односима између власника (или корисника). Пешачки приступ стамбено пословним објектима (29, 30, 38, 42, 50 и 58), односно приступ стамбеним деловима објеката, ће се обављати на досадашњи начин из Карађорђевог улице, имајући у виду да су кат.парц. тих објеката формиране од основних парцела које су оријентисане на Карађорђевог улицу. Ширина пролаза до објеката је мин. 2,5м, изузев објекта бр. 55 где се пешачки пролаз задржава у постојећем стању.

За потребе парцелације и препарцелације је неопходно донети одговарајуће пројекте парцелације и препарцелације. Пројекти исправке граница се раде у свим случајевима који су дефинисани Законом о планирању и изградњи.

II 1.5. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

ПДР се дефинишу следеће површине јавне намене:

- колске саобраћајне јавне површине,
- колско пешачке саобраћајне површине,
- пешачке јавне површине,
- зелене површине и
- трафо станица.

Ове површине обухватају следеће катастарске парцеле или њихове делове: 654/2, 593/1, 728/1, 723/3, 655/1, 732/3, 658, 661, 6372, 6312/1, 6312/2, 6307, 6297, 6293/2, 6290/2, 6289, 6287/2, 6286/2, 6276, 6324/2, 795, 6324/1 и 2625 КО Шабац.



Границе парцела површина јавне намене су дефинисане графичким прилогом „План парцелације са поделом на површине јавне намене и површине остале намене“. У оквиру тако дефинисаних површина, могућа је парцелација на мање површине, без могућности промене статуса земљишта (нпр. потреба накнадне изградње трафо станице или телефонске централе у оквиру зелене површине и сл.). У случају неусаглашености текстуалног дела и графичког прилога, примењује се графички прилог.

II 1.6. ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

II 1.6.1. Урбанистичке мере за заштиту природног и културног наслеђа

У складу са условима који су прибављени приликом израде Генералног плана Шапца и ПГР "Шабац", на подручју обухвата ПДР, нема природних добара.

У складу са "Планом заштите и ревитализације градитељског наслеђа за потребе израде урбанистичког генералног плана Шапца" (Завод за заштиту споменика културе "Ваљево", бр. код ЈУП "План": 01-1379 од 27.10.2005), у обухвату плана су два објекта која се сматрају објектима вредне градске архитектуре. То су:

- кућа у Карађорђевој бр. 37: једна од најмонументалнијих грађевина изведених у стилу модерне; у приземљу се налази пословни простор а на два спрата су стамбене јединице; приземљем доминира широки улаз у двориште а реконструкцијом је уништен изворни изглед; спратни део фасаде са атиком коју чини ред розета и јарбол је добро очуван;
- кућа у Карађорђевој бр.55: спратни објекат пословно стамбене намене; искључиво пешачки улаз у двориште је постављен по средини приземног дела; улична фасада је решена без претеране примене декорације а приземни део је реконструкцијама изгубио све стилске карактеристике.

За све интервенције на овим објектима морају се предходно прибавити услови надлежног Завода.

У складу са одредбама Плана генералне регулације, и објекат у Карађорђевој ул. бр. 53 јесте објекат вредне градске архитектуре а део блока омеђен улицама Кнеза Милоша, Карађорђевој, Кнеза Лазара и Краљице Марије јесте амбијентална зона. Правилима грађења објеката у улици су дефинисани услови за сваки појединачни објекат у складу са изведеним објектима у суседству.

II 1.6.2. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Израда Стратешке процене утицаја планског документа на животну средину није потребна, у складу са Одлуком да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину ПДР "Центар 8" у Шапцу ("Сл. лист града Шапца", бр. 32/10).

У оквиру пословних објекта могу се одвијати делатности које су у складу са доминантном функцијом објекта и чији утицаји на животну средину не премашују законом дефинисане параметре.

II 1.6.3. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Техничким условима МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, бр. 217-1/697/11 од 14.12.2011. дефинисано је следеће:

- Саобраћајнице пројектовати на начин да се обезбеди несметана евакуација на основу чл. 29. и 41 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09),
- приступне саобраћајнице и платое око објеката пројектовати за несметан прилаз ватрогасних возила и евакуацију, на основу важећег Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика ("Сл. лист СФРЈ" бр. 8/95),
- предвидети спољашњу хидрантску мрежу цевног развода минимум Ø100 са надземним хидрантима или, уколико исти ометају саобраћај, са подземним хидрантима, на основу Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 30/91),



- уколико се у објектима планира производња или складиштење запаљивих течности или гасова, потребно је прибавити сагласност на предложену локацију објекта у складу са законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник РС" бр. 44/77, 45/84 и 18/89),
- предвидети безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара на основу члана 29. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09),
- **накнадно прибавити услове за пројектовање објеката,**
- предвидети и друге мере заштите од пожара предвиђене важећим прописима.

II 1.6.4. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија и услова за изградњу објеката, обезбеђени су основни услови проходности у случају зарушавања објеката (под условом да се предходно уклоне објекти или делови објеката који су планом предвиђени за рушење).

Сви нови објекти морају бити пројектовни и изведени према условима из сеизмике и са постављеним громобранским инсталацијама.

II 1.6.5. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Основна мера цивилне заштите која се мора планирати у Плану детаљне регулације јесте мера склањања становништва. Приликом изградње појединих објеката вишепородичног становања утврђивани су услови за склањање становништва (склониште у насељу Бенска бара, двонаменско склониште у објекту "Навип" и сл.). Обзиром да се овим урбанистичким планом предвиђа изградња појединачних објеката са минималним бројем стамбених јединица, нема основа за утврђивање посебних мера склањања становништва.

Препоручује се изградња подрумских просторија у свим новим објектима који могу послужити сврси склањања становништва у условима ратне угрожености.

II 1.6.6. Инжењерско геолошки услови

На подручју обухвата нису рађена детаљна инжењерско-геолошка истраживања. За парцеле на којој ће се градити нови објекти спратности изнад П+2, препоручује се израда посебног геомеханичког елабората којим ће се утврдити детаљни услови терена.

II 1.7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом пројектовања и изградње површине јавне намене и објекта који је је у јавној употреби, неопходно је применити одредбе Правилника о условима пројектовања и планирања везаним за несметано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица ("Сл. гласник РС", бр. 18/97) као и Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом Србије ("Сл. гласник РС", бр. 33/06).

II 1.8. ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ УСЛОВИ

У складу са "Планом заштите и ревитализације градитељског наслеђа за потребе израде урбанистичког (генералног) плана Шапца" који је израдио Завод за заштиту споменика културе "Ваљево", на подручју обухвата ПДР, нема објеката за које је потребно радити конзерваторске услове.

**II 1.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Објекти у зависности од врсте и намене морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин на који се обезбеђују прописана енергетска својства која су утврђена Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/11).

Осим примене грађевинских материјала који испуњавају захтеве енергетске ефикасности, на објектима високоградње у обухвату плана је дозвољено постављање уређаја и апарата који омогућавају коришћење обновљивих извора енергије, а у конкретној зони, дозвољава се постављање само соларних колектора на кровним површинама.

Приликом извођења радова на реконструкцији и санацији фасада објеката, а посебно на вишепородичног становања у Улици Краља Петра Првог, дозвољено је: застакљивање тераса (по јединственом пројекту и једнообразним материјалима, постављање спољашњих термоизолационих облога и ако прелази границу катастарске парцеле према јавној површини до максимално 20 цм (уз услов да је обезбеђена минимална ширина тротоара од 1,5 м, минимални приступ у појединачну парцелу од 2,5м и минимална ширина колско пешачке површине од 5,0м).

На равним крововима се дозвољава постављање "зелених кровова" а уколико постоје просторни капацитети на свакој појединачној парцели, дозвољава се и постављање конструкција за формирање вертикалних вртова.

II 1.10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За потребе изградње, реконструкције, доградње и др. свих објеката у обухвату ПДР, издаће се Локацијска дозвола, директно на основу овог урбанистичког плана и уз предходно прибављање мишљења Комисије за планове града Шапца на идејна решења фасада планираних објеката.

По потреби, трасе, коридори и профили свих инфраструктурних водова могу се накнадно разрадити кроз урбанистичке пројекте, искључиво унутар планом дефинисаних јавних површина.

Све јавне површине (попљочање и озелењавање) се уређују у складу са предходно донетим Идејним решењима (ситуационим плановима).

II 1.11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗА РАСПИСИВАЊА ЈАВНИХ АРХИТЕКТОНСКИХ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИХ КОНКУРСА

ПДР се не предвиђа обавеза расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса.

II 1.12. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношењем ПДР "Центар 8", ван снаге се ставља ПДР "Трг шабачких жртава" ("Сл. лист општине Шабац", бр. 16/05) у делу који је обухваћен границом овог плана (део регулације Улице Кнеза Милоша, а што је означено на графичком прилогу бр. 1: "Граница плана").

Изградња објеката на парцелама се може вршити фазно, у складу са захтевима и потребама инвеститора.

II 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**II 2.1. НАМЕНА ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТ И ОРИЈЕНТАЦИОНИ КАПАЦИТЕТИ**

Задржава се основна намена блока: пословање и становање. У оквиру дефинисаних зона, планирају се следеће интервенције:

**I Зона "Краља Петра Првог" (низ стамбених и пословних објеката уз Улицу Краља Петра Првог)**

Осим легализације етаже са 4 стана у оквиру објекта бр. 2, нису предвиђене друге интервенције на објектима унутар зоне.

Табела 1: Физичка структура зоне

Бр. обј.	Намена	Спратност	Пов. основе*	Разв. пов*	Бр. станова
1	пословни	С+П+3	306	1530	/
2	стамбени	П+6	323	2261	24+4 (за 4 стана неопходна легалација)
3	стамбени	П+5	289	1909	24
4	стамбени	П+7	323	2584	32
5	стамбени	П+9	323	3230	50
6	пословни	П	457	457	/
7	стамбено пословни	П+12	298	3870	48
8	стамбени	П+9	323	3230	50
9	стамбени	П+7	323	2584	32
10	стамбени	П+5	289	1734	24
11	стамбени	П+5	289	1734	24
Укупно			3.543	25.123	312

* оријентационо дефинисане величине!!!

Табела 2: Урбанистички параметри зоне

Површина зоне	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Густина становања
1,1 ха	32%	2,28	795 ст/ха

Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословних) или чисто пословних објеката морају да допринесу на примерен начин подизању квалитета основне функције становања. Одабир делатности треба да допринесе подизању визуелног-естетског критеријума као и функционалног, при чему треба обратити пажњу на саобраћајне потребе истих које не смеју додатно оптеретити зону уз поштовање услова из паркирања и гаражирања возила.

У овим зонама није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења. Делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину. Пословни простор се формира у приземљу и могуће на првом спрату објеката (за стамбено пословне објекте). Дозвољене делатности су: услужног занатства < јавне делатности, канцеларијско пословање, трговина, мањи простори за спорт (теретане, фитнес сале и др) и сл. из групе производног занатства са додатно условљеном уникатном или ограниченом производњом.

У постојећим блоковима, планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати, сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта.

Парцеле објеката се не ограђују.

Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.

Није дозвољено облагање фасада рустично обрађеним каменом, бојење флуоросцентним бојама и исписивање реклама по истим. Рекламе и панои који се постављају у овој зони морају бити репрезентативни и задовољити високе естетске критеријуме.

Скоро сви објекти имају лифтове. Они који их немају, могу их поставити у оквиру габарита објекта или граница сопствене парцеле.

На идејна решења фасада објеката до регулација, рекламних паноя на објектима, надстрешница, излога и сл. који се граде до регулације улица обавезно је прибавити



мишљење органа и организација чије су надлежности дефинисане општинским одлукама или решењима.

II Зона "Краљице Марије" (објекти у прекинутом низу у средишту блока, северни низ Улице Краљице Марије)

У оквиру ове зоне планирана је само реконструкција и промена режима саобраћаја, без могућности изградње нових објеката.

Табела 3: Физичка структура зоне

Бр. обј.	Намена	Спратност	Пов. основе*	Разв. пов*	Бр. станова
12	стамбено пословни	П+3	175	700	15
13	стамбено пословни	П+2+Пк	455	1820	34
14	стамбено пословни	П+2+Пк	77	300	3
15	стамбено пословни	П+2+Пк	77	300	3
16	стамбено пословни	П+2+Пк	77	300	3
17	стамбено пословни	П+2+Пк	77	300	4
18	стамбено пословни	П+2+Пк	77	300	1
19	стамбено пословни	П+2+Пк	150	600	8
Укупно			1.165	4.620	71

* оријентационо дефинисане величине!!!

Табела 4: Урбанистички параметри зоне

Површина зоне	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Густина становања
0,5 ха	23%	0,92	400 ст/ха

Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословних) или чисто пословних објеката морају да допринесу на примерен начин подизању квалитета основне функције становања. Одабир делатности треба да допринесе подизању визуелног-естетског критеријума као и функционалног, при чему треба обратити пажњу на саобраћајне потребе истих које не смеју додатно оптеретити зону уз поштовање услова из паркирања и гаражирања возила.

У овим зонама није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења. Делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину. Пословни простор се формира у приземљу и могуће на првом спрату објеката (за стамбено пословне објекте). Дозвољене делатности су: услужног занатства < јавне делатности, канцеларијско пословање, трговина, мањи простори за спорт (теретане, фитнес сале и др) и сл. из групе производног занатства са додатно условљеном уникатном или ограниченом производњом.

У постојећим блоковима, планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати, сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта.

Парцеле објеката се не ограђују.

Није дозвољено облагање фасада рустично обрађеним каменом, бојење флуоросцентним бојама и исписивање реклама по истим. Рекламе и панои који се постављају у овој зони морају бити репрезентативни и задовољити високе естетске критеријуме.

Лифтови се могу поставити у оквиру габарита објекта или граница сопствене парцеле.

На идејна решења фасада објеката до регулација, рекламних паноя на објектима, надстрешница, излога и сл. који се граде до регулације улица обавезно је прибавити мишљење органа и организација чије су надлежности дефинисане општинским одлукама или решењима.

**III Зона "Навип" (стамбено пословни објекти на углу Карађорђево, Кнеза Милоша и Краљице Марије (претежно обухваћено УП "Навип"))**

Урбанистички пројекат "Навип" у Шапцу (353-2-81/08-11 од 06.10.2008.) се примењује сем у делу парцелације површина јавне намене и површина у јавној употреби. Дозвољава се изградња спратне (поткровне) етажне над објектом чији је део означен са. 22, у свему у складу са габаритом и обликовањем дела објекта који је означен са 25. Максималан број стамбених јединица по дограђеном делу објекта је 2.

Табела 5: Физичка структура зоне

Бр. обј.	Намена	Спратност	Пов. основе*	Разв. пов*	Бр. станова
20	стамбено пословни	По+П+М+3+ Пк1+Пк2+К	1.110	7.752	39
21	стамбено пословни	По+П+4+Пк	345	2.070	36
22	стамбено пословни	П+3+Пк	156	780	12
23	стамбено пословни	П+3+Пк	156	780	12
24	стамбено пословни	П+3+Пк	156	780	12
25	стамбено пословни	П+3+Пк	156	780	12
Укупно			2.079	12.942	123

* оријентационо дефинисане величине!!!

Табела 6: Урбанистички параметри зоне

Површина зоне	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Густина становања
0,45 ха	46%	2,87	765 ст/ха

Парцеле објекта се не ограђују.

Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.

Није дозвољено облагање фасада рустично обрађеним каменом, бојење флуоросцентним бојама и исписивање реклама по истим. Рекламе и панои који се постављају у овој зони морају бити репрезентативни и задовољити високе естетске критеријуме.

Лифтови у објектима који их немају се могу поставити у оквиру габарита објекта или граница сопствене парцеле.

На идејна решења фасада објекта до регулација, рекламних панова на објектима, надстрешница, излога и сл. који се граде до регулације улица обавезно је прибавити мишљење органа и организација чије су надлежности дефинисане општинским одлукама или решењима.

IV Зона "Карађорђево" (стамбено пословни објекти између улица Карађорђево и Краљице Марије)

У циљу обезбеђења услова да се за сваку грађевинску парцелу мора обезбедити колски приступ на јавну површину минималне ширине 3,0 м, делови саобраћајнице која је била планирана предходним урбанистичким плановима је задржана на деоницама где је то било неопходно.

У оквиру ове зоне су предвиђене највеће интервенције и њихов преглед је дат у табели, уз напомену да је у сваком случају дозвољена промена намене стамбеног простора у пословни.



Табела 7: Физичка структура зоне

Бр. обј.	Намена и планирано стање:	Спратност	Пов. основе*	Разв. пов.*	бр. станова**
26	стамбено пословни; објекат под заштитом, све интервенције у складу са условима надлежног завода	П+2+Пк	240	720	4
27	стамбено пословни; надзиђивање до П+1+Пк	П+1+Пк	75	225	2
28	пословно стамбени; надзиђивање до П+1+Пк	П+1+Пк	75	225	2
70***	пословно стамбени; паркирање на сопственој или сувласничкој парцели	П+3+Пк	64	190	2
29	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	П+2+Пк	96	290	4
30	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	П+2+Пк	130	520	22
31	стамбени; уклања се				
32	пословни; задржава се; у случају реконструкције, могућа доградња приземне линије до планиране грађевинске	П	72	72	/
33	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	По+П+2+Пк	144	720	4
34	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	По+П+2+Пк	132	600	3
35	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	П	60	60	1
35а	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	П+Пк	60	60	1
36	стамбени; уклања се				
37	пословни (низ помоћних објеката претворених у посл. простор); уклањају се				
71***	стамбено пословни; планирати изградњу пасажа за колски приступ у унутрашњост парцеле; паркирање на сопственој/сувласничкој парцели	По+П+2+Пк	121	450	6
38	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	П+2+Пк	120	480	4
39	стамбено пословни; могућа реконструкција и доградња или уклањање и изградња новог објекта				
39а	стамбено пословни	П+2+Пк	132	530	6
39б	стамбени/пословни	П	72	72	1
40	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	П+2	156	468	6



41	стамбени, уклања се				
42	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	П+2+Пк	130	520	4
43	помоћни; уклања се				
44	помоћни; уклања се				
72***	стамбено пословни; могућа изградња две ламеле; обавеза обезбеђења минимално два паркинг / гаражна места	П+2+Пк	120	480	8
45	пословни; задржава се; могућа реконструкција и доградња стамбено пословног објекта	П+1+Пк	60	180	2
46	стамбено пословни; могућа доградња етаже	П+2	180	540	4
47	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	П+2	130	390	3
48	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању; помоћни део објекта се уклања	П	70	70	2
49	пословни; задржава се у изведеном стању	П	18	18	/
50	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	П+2+Пк	156	625	6
51	стамбени; задржава се; могућа реконструкција и доградња стамбено пословног објекта; обавезна изградња пасажа у партеру; без обавезе обезбеђења паркинг простора	П+2+Пк	132	530	8
52	стамбени; надзиђивање до П+1+Пк	П+1+Пк	60	180	2
53	стамбени; надзиђивање до П+1+Пк	П+1+Пк	90	270	3
54	пословни; задржава се; могућа реконструкција и доградња	П+1+Пк	117	350	4
55	пословно стамбени; објекат под заштитом, све интервенције у складу са условима надлежног завода (могућност формирања поткровне етаже)	П+1+Пк	144	290	1
56	стамбени и помоћни (низ) се задржава у делу који је дефинисан грађевинским линијама	П	82	82	3
57	стамбени и помоћни (низ) се задржава у оквиру планом дефинисаног габарита	П	50	50	2
58	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању, без могућности	П+2+Пк	96	385	6



	колског приступа задњем делу објекта				
59	стамбени; уклања се				
60	стамбени; уклања се				
61	стамбени; уклања се				
73***	стамбено пословни; планирати изградњу пасажа за колски приступ у унутрашњост парцеле; могућа изградња јединственог објекта; обавеза обезбеђења минимално два паркинг / гаражна места	По+П+2+Пк	154	600	6
62	стамбени; уклања се				
63	пословно стамбени, уклања се	П	330	330	1
74***	стамбено пословни; обавезно формирање пасажа у партеру; обавеза обезбеђења минимално шест паркинг / гаражних места	По+П+2+Пк	310	1200	9
64	помоћни; уклања се				
65	помоћни (рушевина), уклања се				
66	стамбено пословни; задржава се у изведеном стању	П+2+Пк	144	580	4
67	стамбени; уклања се				
68	стамбени; уклања се				
69	пословни; уклања се				
75***	стамбено пословни; могућа изградња више ламела у оквиру дефинисаног габарита; обавеза обезбеђења минимално четири паркинг / гаражних места	По+П+2+Пк	240	960	7
Укупно			4.562	14.202	154

* оријентационо дефинисане величине!!!

** за планиране објекте је дат максималан број станова; за постојеће стање број станова је дат оријентационо

***планирана изградња нових објеката

Табела 8: Урбанистички параметри зоне

Површина зоне	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Густина становања*
0,96 ха	47%	1,47	450 ст/ха

* у условима максималне изградње стамбеног простора

За амбијенталну целине проглашену ПГР "Шабац", као и објекте који су проглашени као НКД и њихове заштићене околине, евидентирана НКД, и сви вредни објекти градске архитектуре, неопходно је поштовање услова које је дефинисао Завод за заштиту споменика културе "Ваљево", појединачних правних аката заштићених објеката и њихове непосредне околине, као и мера заштите дефинисаних овим планом.

Изградња помоћних објеката (шупа, летњих кухиња и сл.) и гаража у овој зони није допуштена. На постојећим објектима су дозвољени радови на инвестиционом одржавању. По реконструкцији пословног, или стамбеног објекта у зони, потребан помоћни простор се мора обезбедити у склопу објекта, а постојећи уклонити.



Није дозвољено облагање фасада рустично обрађеним каменом, силикатном опеком, бојење флуоросцентним бојама и исписивање реклама по истим. Рекламе и панои који се постављају у овој зони морају бити репрезентативни и задовољити високе естетске критеријуме.

На идејна решења фасада објеката до регулација, рекламних паноя на објектима, надстрешница, излога и сл. који се граде до регулације улица обавезно је прибавити мишљење органа и организација чије су надлежности дефинисане градским одлукама или решењима.

Постављање објеката типа: киосци, летње баште, јавни вц-и, рекламни панои и сл., у овој зони дефинисаће се посебним градским актом (Програмом постављања привремених објеката на површинама јавне намене).

Табела 9: Урбанистички параметри блока

Површина блока	Индекс заузетости	Индекс изградњености	Густина становања*
3,01 ха	37%	1,88	610 ст/ха

* у условима максималне изградње стамбеног простора

II 2.1. ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Услови за изградњу објеката	грађевинске линије	Максималне грађевинске линије објекта чија је изградња планирана овим ПДР су дефинисани графичким прилогом.
	удаљеност од међа и суседа стамб. обј.	Дефинисано графичким прилогом.
	кровови	Препоручује се изградња косих кровних конструкција на планираним објектима али се не условљава. У случају потребе за санацијом постојећих равних кровних конструкција, исти се могу санирати као равни кровови или са над њима може поставити кровна конструкција максималног нагиба косих површина од 10%
	подкровља	Подкровља се могу поставити уколико је то дефинисано тачком II 2.1 овог плана. У осталим, непоменутих случајевима, могуће је формирати подкровну етажу унутар постојећег висинског габарита објекта уколико постоје просторне могућности за то.
	максимална кота венца	За нове објекте, максимална кота венца се усклађује са максималном котом суседног, вишег објекта.
	максимална кота слемена	П+1+Пк макс. 11.70m П+2+Пк макс.14.70m Под подкровљем се подразумева подкровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за сваки појединачни објекат, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5 м од коте пода подкровља. Под подкровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8 м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5 м. Надкривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10 ⁰ , без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је надкривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не



		прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и подкровља и повученог спрата.
	спратне висине	Под приземљем се подразумева приземна етажа максималне спратне висине 4,2 м. Спратна висина подразумева и међуспратне слојеве. Кота пода приземља је до максимално 1,2м од коте терена а за пословање на регулацији мин. 0,15м од коте тротоара. Под спратом се подразумева спратна етажа максималне спратне висине 3,0 м. Максималне спратне висине за чисто пословне приземне и спратне етаже, може бити увећана за 10% а за јавне објекте и више. Под подкровљем се подразумева подкровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за сваки појединачни објекат.
	одвођење атмосфер. вода	Одвођење атмосферских вода се врши искључиво на сопствену парцелу или јавну површину.
Интервенције на постојећим објектима		Дозвољава се реконструкција и доградња постојећих објеката уколико је намена у складу са дефинисаном наменом у зони, уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара, и ако су задовољени други услови из ПДР. Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи, или технолошки процес, мења спољни изгледобјекта, или повећава број функционалних јединица. Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну, или техничку целину. На постојећим објектима могу се формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода подкровља до преломне линије баце је 2,2 м. У оквиру кровне баце се могу формирати излази на терасу или лођу. Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске ефикасности фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл). Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објекта на суседним парцелама. Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама. Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима. Ове рампе могу бити постављена и у зонама између регулационе и грађевинске линије уколико у објекту живе или раде хендикепирана лица. Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса се дозвољава само на објектима индивидуалног становања. Дограђивањем се не сме нарушити однос према суседним објектима, тј. према правилима о минималним растојањима објекта и општим правилима о градњи. У објектима



	<p>вишепородичног становања ове интервенције нису дозвољене осим ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.</p> <p>За објекте који су предвиђени за рушење у циљу реализације јавног интереса, дозвољено је само текуће одржавање.</p> <p>Спољно степениште мора бити надкривено (заклоњено од кише и снега).</p> <p>Дозвољава се адаптација, санација и инвестиционо одржавање објеката, у складу са Законом дефинисаним поступцима.</p> <p>Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара и културних добара која уживају предходну заштиту. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе.</p> <p>Отворене лође не могу да заузимају више од 1/4 површине уличне фасаде, осим да испред уличне фасаде постоји предбашта минималне ширине 4 м. Избачене терасе нису дозвољене на уличној фасади, осим у ширини дозвољеног препуста.</p> <p>Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини. Прозоре са високим парапетом оријентисати на дворишне фасаде, а код станова који су једнострано оријентисани, прозори са високим парапетом морају имати маску на фасади (зидану, металну...).</p> <p>У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта која не може бити флуоросцентна, шарена и сл.</p> <p>Препусти над јавним површинама могу бити максимално до 1/4 ширине тротоара али не шире од 60 цм.</p>
Уређење слободних површина	<p>У зонама I, II и III, све јавне површине се уређују као декоративне зелене површине. Препоручује се израда хортикултурних пројеката.</p> <p>У зони IV, уређење се врши у складу са избором појединачних инвеститора.</p>
Изградња других објеката на парцели	<p>Није дозвољена изградња других објеката на парцели осим оних који су дефинисани ПДР.</p>
Ограђивање парцела	<p>Ограђивање парцела у зонама I, II и III је забрањено.</p> <p>У зони IV је дозвољено постављање ограда по границама катастарских површина унутар зоне у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 50/11).</p> <p>Забрањено је постављање ограда на колско пешачким површинама које су овим планом дефинисане као јавне.</p> <p>На пасажима објеката који су дефинисани као површине у јавној употреби, није дозвољено је постављање капија. Капије које се могу постављати на осталим пасажима, морају се отворати искључиво ка сопственој парцели а никако према јавној површини.</p>
Посебни услови	<p>За нове објекте, реконструкцију и доградњу постојећих објеката, обавезно је формирање пословног простора у приземљима објеката на регулацији Карађорђевог улице као и обавезна изградња објеката у низу.</p> <p>Изузетак од овог правила су објекти који поседују неки вид заштите, као и постојећи слободностојећи објекти који су удаљени од суседа, а дограђују се према задњем дворишту. У случају доградње према регулацији постојећи слободностојећи објекти ће поштовати правило изградње на међи. За изградњу објеката у овим улицама, у низу, или прекинутом низу није потребна сагласност суседа, бочних међаша.</p>

Сви непоменути услови за изградњу објеката се утврђују у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 50/11).



II 3. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПДР

Саставни део ПДР су следећи графички прилози:

Постојеће стање:

1. Анализа постојећег стања

Планирано стање:

1. Границе ПДР
2. Планирана намена површина са поделом на зоне
3. План нивелације и регулације
4. Попречни профили саобраћајница
5. План парцелације са поделом на јавно и остало земљиште
6. План водовода и канализације
7. План електроенергетике, ТТ мреже, гасовода и КДС

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Плана детаљне регулације "Центар 8" ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Шапца"

**СКУПШТИНА ГРАДА ШАПЦА
ШАПЦА**

Бр. _____

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА

Прим. др. Слободан Мирковић

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО