

На основу члана 27. и 35. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11), Просторног плана РС ("Сл. гласник" бр.88/10) и чланова 47. Статута Општине Богатић ("Сл. лист општине Шабац, Владимирци, Коцељева и Богатић" бр. 29/08), Скупштина општине Богатић, на својој седници одржаној дана _____ 2012. године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "СТОЧНА ПИЈАЦА" У БОГАТИЋУ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

I 1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА

Основни циљ израде урбанистичког плана је утврђивање јавног интереса и парцела намењених јавном коришћењу и услова за изградњу објеката на осталом грађевинском земљишту, чиме би се омогућило ефикасно решавање имовинско-правних односа на локацији.

Правни основ за израду Плана детаљне регулације садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС", бр. 31/10, 69/10 и 16/11),
- Одлуке о приступању ПДР "Сточна пијаца" у Богатићу ("Сл. лист општине Богатић 17/2011),
- Одлуке да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину ПДР "Сточна пијаца у Богатићу" ("Сл. лист општине Богатић 17/2011).

Плански основ за израду ПДР је садржан у:

- Плану генералне регулације за насељено место Богатић ("Сл. лист општине Богатић", бр. 9/2010).

План мора бити усаглашен и са одредбама других закона и подзаконских аката којима се непосредно или посредно регулишу различите активности у простору: Закон о заштити животне средине; Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину; («Сл.гласник РС», бр. 135/04); Закон о културним добрима («Сл. гласник РС», бр. 71/94); Правилник о уређењу сточних пијаца, вашара, сајмова, изложби и догона («Сл.гласник РС», бр. 31/78) и др.

Граница ПДР обухвата катастарске парцеле бр. 5583-пут, 5584, 5585, 5586/1, 5586/2, 5587-пут, 4790-пут, 2346, 2345, 2344 и 2343 К.О. Богатић, површине од око 6.12,00ха.

Концепт плана за потребе израде плана детаљне регулације садржи:

- 1) предвиђено грађевинско подручје са предлогом одређивања површина јавне намене;
- 2) поделу на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама;
- 3) планиране трасе, коридоре, регулацију површина јавне намене и мрежу јавне комуналне инфраструктуре.

Планом се предвиђа:

- утврђивање намене јавног и осталог грађевинског земљишта

- успостављање оптималне регулације мреже саобраћајних површина, уз максимално уважавање пре свега фактичког стања, као и прописаних урбанистичких стандарда и норматива, а у циљу обезбеђивања колског приступа свим објектима, разграничења колских и пешачких површина и максимално могућег броја места за стационарни саобраћај.
- дефинисање регулационих, техничких и нивелационих решења за грађевинске парцеле и услова за парцелацију и изградњу објеката на тим парцелама.

II ПЛАНСКИ ДЕО

II 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

II 1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ

Циљ израде урбанистичког плана је утврђивање правила грађења и правила уређења на предметној локацији, у складу са донетом Одлуком о приступању изради плана и усвојеним Концептом плана.

ПДР-ом је предвиђено:

- изградња објекта у функцији Сточне пијаце на кат.п.бр. 2345;
- изградња објекта у функцији Топлана на кат.п.бр. 2346;
- реконструкција и изградња објеката у зони спорта и рекреације на кат.п.бр. 2344;
- дефинисање саобраћајних површина;
- изградња објеката на осталом грађевинском земљишту;

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

Задржава се основна намена простора:

Сточна пијаца **ЗПС6е**, спорт и рекреација **ОПС1** (спортски терен), комунална инфраструктура Топлана **ЗПС6а** и пословање и становање радне (производне) зоне са становањем **ЗПС3**.

Основна подела по намени се односи на дефинисање површина јавне намене и намена осталог грађевинског земљишта.

Површине јавне намене у оквиру границе обухвата, по намени, чине:

- саобраћајне површине: колске, бицикличке и пешачке површине
- топлана
- сточна пијаца
- спортски терен

На осталом грађевинском земљишту дефинисане су следеће намене:

- радне (производне) зоне са становањем - пословање и становање.

Основна правила уређења површина по зонама су следећа:

- Сточна пијаца **ЗПС6е** - На сточним пијацама се врши промет ситне и крупне стоке, на одвојеним просторима у складу са важећим законским одредбама;
- спорт и рекреација **ОПС1** (спортски терен) - Постојећи спортско-рекреативни објекти и терен се задржава. У овој зони се планирају следеће интервенције: уређење целог комплекса, реконструкција и доградња постојећег објекта или изградња новог, постављање трибина, подизање заштитног зеленила и др.; уређење простора око игралишта и обезбеђење колског прилаза игралишту и паркинг простора;

- комунална инфраструктура Топлана ЗПСба и друге комуналне делатности (комунални објекти) – након усвајања концепције загревања насеља, биће одређени капацитети и просторно функционално решење уређења ове зоне.

Детаљнија правила уређења дата су уз услове грађења за сваку појединачну зону.

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

ЗПСбе		СТОЧНА ПИЈАЦА
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА		
<p>Сточна пијаца мора имати: утоварно - истоварну рампу, простор за смештај стоке, везове, кавезе, простор за изолацију болесних животиња и сточну вагу. Промет робе на сточној пијаци се врши из возила, наменских боксова и са везова. На сточној пијаци се могу продавати и занатски производи везани за садржај делокруга рада пијаце: ужарски производи, делови механизације, половне машине, алати, саднице и др.</p> <p>Дозвољено је постављање тржница (затворених делова пијаца, тезги, надстрешница, јавних wc-а, објеката управе, санитарне и ветеринарске заштите и сл. Прилаз сточној пијаци је приступном улицом која се улива у улицу Бранка Ђонлића. На самом улазу у пијацу, налази се објекат дезинфекционог корита (2). Организација простора пијаце је дефинисана у складу са потребама инвеститора, максимално задржавајући постојеће стање, из економских разлога.</p>		
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		
намена објеката	<p>Сектор Г: доминантно</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Г.47.8. Трговина на мало на пијацама и тезгама. <p>Компатибилно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Г.46.11 Посредовање у продаји пољопривредних сировина, живих животиња, текстилних сировина и полупроизвода • Г.46.2 Трговина на велико пољопривредним сировинама и животињама • Сектор Н: Н.82. канцеларијско административне и друге помоћне пословне активности 	
правила парцелације	Површина постојеће парцеле задовољава дефинисане неопходне површине за функционисање пијаца у складу са потребама. Минимална површина је 15 ha.	
приступ парцелама	<p>Пијаца мора бити заштићена оградом и имати посебан улаз за транспортна возила и улазе за кориснике пијачних услуга. Пијаце имају одговарајуће прилазе продајним објектима ради снабдевања робом, опрему за вршење промета робе и услуга, просторије за управу пијаце и органе који врше инспекцијски надзор на пијаци и јавни санитарни чвор. Све парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.</p> <p>Свим објектима је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.</p>	
услови за изградњу објеката	подземне етажe	Нису дозвољене.
	индекс заузетости парцеле	60%
	индекс изграђености	0,6
	удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 4,5m удаљени од међа.
	кровови	На главним објектима су дозвољене све врсте кровова. На осталим објектима се препоручују коси кровови, нагиба кровних равни од највише 33°.
	подкровља	Нису дозвољена.

ПДР «СТОЧНА ПИЈАЦА У БОГАТИЋУ

	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објеката и са партерних површина није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимално приземље (П)
паркирање	У оквиру постојећих пијаца се не могу формирати паркинг простори. Простор за паркирање је неопходно обезбедити на јавним површинама у непосредној близини локација.	
уређење слободних површина	Пијачни платои морају имати одговарајућу подлогу (бетон, асфалт) које омогућавају чишћење и прање површина. Обзиром на зону у којој се налазе, пијаце обавезно морају имати решено одвођење отпадних вода (фекални и кишни). Могуће је и постављање хала за продају производа Зелене површине заузимају 25% површине комплекса. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора. Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима масти и уља. У оквиру површине пијаце постављање су чесме за воду.	
интервенције на постојећим објектима	Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.	
ограђивање парцела	Ограда комплекса пијаца је транспарентна, висине максимално 220cm.	
посебни услови	Сва пијаце се морају обезбедити основном инфраструктуром. Примењују се и сви услови који се односе на специфичну функцију пијаца. Објекти се морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад, а све у складу са важећим Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр. 18/97).	
објекти чија је изградња забрањена	Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У случају промена закона о класификацији делатности, односно, промена ознака група и делатности, прерасподеле и преименовања појединих делатности или увођења нових, могућност смештаја истих у простору одредиће се на основу садржајне и правне сличности и следбености овде пописаних делатности и група делатности. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима.	

ОПС1	СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>Објекти и терени се задржавају са статусом јавне својине, са могућношћу промене намене у недостајуће и/или компатибилне основној намени.</p> <p>Дозвољена је изградња и нових објеката ове намене. У овим зонама је могућа изградња објеката који су компатибилне намене са општом наменом спорта и рекреације: дечија и спортска игралишта, купалишта, спортске дворане, јавна и друга паркиралишта, угоститељски објекти и сл. Искључиво је забрањено: становање, пословање (сем пословања у функцији спорта, рекреације, туризма и угоститељства) и производне делатности.</p> <p>Изградња на већ формираној парцели, која има приступ на јавни пут, може се вршити на основу Извода из Плана.</p> <p>Зелене површине у Зони распоредити тако да створе сенку на јужним експозицијама и служе као заштита од ветра, саобраћаја и активности на суседним парцелама.</p>	
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
намена објеката	<p>Сектор Р: доминантно</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Р.93 Спортске, забавне и рекреативне делатности <p>Компатибилно:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Сектор Ф: Грађевинарство али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта

ПДР «СТОЧНА ПИЈАЦА У БОГАТИЋУ

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Сектор Г: Г.47.6 Трговина на мало; предметима за културу и рекреацију у специјализованим продавницама ○ Сектор Х: Саобраћај и складиштење и то: Х. 50.10. Поморски и приобални превоз путника; Х.50.3 Превоз путника унутрашњим пловним путевима; Х.51.10 Ваздушни превоз путника ○ Сектор И: Услуге смештаја и исхране али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта ○ Сектор Ј: Информисање и комуникације али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта ○ Сектор Н: Административне и помоћне услужне делатности и то: Н.77.21 Издајмљивање и лизинг опреме за спорт и рекреацију; Н.77.34 Издајмљивање и лизинг опреме за водени транспорт Н. 81 Услуге одржавања објеката и околине; Н.82. канцеларијско административне и друге помоћне пословне активности ○ Сектор П: Образовање али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта ○ Сектор Q: Здравствена и социјална заштита али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта ○ Сектор С: Остале услужне делатности и то: С.94 Делатности удружења; С.96.04. Делатност неге и одржавања тела 	
правила парцелације	Задржава се постојећа парцела.	
приступ парцелама	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора омогућити приступ прозивпожарном возилу.</p> <p>Свим објектима је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.</p>	
услови за изградњу објеката	подземне етажe	Подземне етажe нису дозвољене.
	индекс заузетости парцеле	20%
	индекс изграђености	0,3 - 0,4
	удаљеност од међа и суседа	Објекат треба да буде најмање 4,5m удаљен од објеката на суседним парцелама (1,5 и 2,5m од суседних међа). Уколико је објекат удаљен мање од 1,0m од бочне границе грађевинске парцеле, укључујући и изградњу на међној линији са суседном/им парцелама, потребно је прибавити сагласност власника / корисника суседне/их парцела за градњу. Уколико је објекат удаљен мање од 2,5m од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парапетом.
	кровови	Дозвољене су све врсте кровних конструкција.
	подкровља	Поткровља нису дозвољена.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимална спратност објеката је приземље (П), сем за објекте спортских сала и дворана. Испод трибина се може формирати пословни простор.
паркирање	У складу са нормативима за основну намену.	
уређење слободних површина	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 40% површине сваке парцеле. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора.	
интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се реконструкција постојећих објеката под условима који су дефинисани за изградњу нових.	
изградња других објеката на	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене која је дефинисана првим ставом посебних услова. Дозвољено је и постављање монтажних – демонтажних објеката изнад спортских терена ("балон" сале	

парцели	и сл.).
помоћни објекти	Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачног објекта или као засебни објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 m ² .
ограђивање парцела	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 cm. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.
посебни услови	Главне фасаде објеката дефинисати према саобраћајницама.
објекти чија је изградња забрањена	Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У случају промена закона о класификацији делатности, односно, промена ознака група и делатности, прерасподеле и преименовања појединих делатности или увођења нових, могућност смештаја истих у простору одредиће се на основу садржајне и правне сличности и следбености овде пописаних делатности и група делатности. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

ЗПС6а	ТОПЛАНА И ДРУГЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ (комунални објекти)
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
<p>Локација се опредељује поред локације пољопривредног сајма-сточне пијаце.</p> <p>На локацији је забрањена градња до доношења ПДР-а и усвајања концепције загревања насеља.</p> <p>Према ГП За потребе загревања насеља неопходно је израдити генерални пројекат загревања кроз који би се дефиниале укупне потребе и извршила процена и избор адекватног система и енергента.</p> <p>Планом је опредељена локација за изградњу топлане, улови би се дефинисали кроз урбанистички пројекат након израде генералног пројекта топлификације насеља. Друге комуналне делатности и градња комуналних објеката на овој локацији дозвољена је према потребама и захтевима општине, имајући у виду да је градња топлане приоритет.</p>	

II 1.3. САОБРАЋАЈ

Предметна локација Сточне пијаце у Богатићу оивичена је са две саобраћајнице на које има приступ преко помоћних приступних саобраћајница. Са источне стране оивичена је улицом Бранка Ђонлића која спада у примарне саобраћајнице и поклапа се са деоницом државног пута II реда ДП II -209 Црна Бара-Богатић. На ову улицу предметна локација сточне пијаце има приступ преко постојеће помоћне саобраћајнице О1-Т2, која је нивелационо и регулационо неуређена.

Са северне стране предметна локација је оивичена улицом Нова 5 која је нивелационо и регулационо неуређена и неизграђена. Приступ са предметне локације на ову улицу могућ је преко постојећег неуређеног пута са западне стране комплекса.

У оквиру предметне локације није решено питање стационарног саобраћаја па се у време пијачних дана ствара гужва услед хаотичног паркирања различитих типова возила.

Овим планом је предвиђена изградња комплекса сточне пијаце са интерним саобраћајницама, као и изградња ободне саобраћајнице улице Нова 5 на северној страни комплекса и приступних саобраћајница.

Ободна саобраћајница на северу предметног комплекса улица Нова 5 планирана је у регулационој ширини од 16.00 м са коловозом двостраног попречног нагиба ширине 6.00 м, зеленим појасом ширине по 2.00 м са обе стране коловоза, бицикличким стазама од по 1.00 м између зеленог појаса и тротоара, и тротоарима ширине по 2.00 м са обе стране коловоза.

Приступна саобраћајница на западној страни комплекса преко које је омогућен приступ на улицу Нова 5, планирана је као колско-пешачка са коловозом ширине 5.00 м, а уједно преко ње је омогућен и приступ постојећем фудбалском терену са јужне стране комплекса. Њена траса је дефинисана осовинским тачкама О3-О4.

Приступна саобраћајница О1-Т2 преко које је омогућен директан приступ на улицу Бранка Ђонлића, планирана је у регулационој ширини од 15.00 м у оквиру које је планиран коловоз ширине 6.00 м, простор за управно паркирање путничких возила са леве стране коловоза од 5.00 м и тротоара са обе стране улице до регулације ширине по 2.00 м (попречни профил 1-1). У склопу ове приступне саобраћајнице са њене леве стране гледано ка улици Бранка Ђонлића, планирано је 50 места за управно паркирање путничких возила димензија 5 x 2.5 м.

Интерне саобраћајнице у оквиру самог комплекса сточне пијаце дефинисане су као колско-пешачке и приказане у графичком прилогу „План нивелације и регулације Р=1:500“. Планиране ширине коловоза свих интерних саобраћајница су 6.00 м, осим саобраћајница дефинисаних осовинским тачкама О8-О12 и О5-О13 чија је ширина 8.00 м, чиме се омогућава комфорији проток саобраћаја у оквиру предметног комплекса.

Трасе саобраћајница су дефинисане у простору геодетским координатама осовинских и темених тачака а нивелациони положај је дефинисан котама нивелете на осовинским тачкама. Пешачки саобраћај је усклађен са одредбама из Плана Генералне регулације којим се предвиђа да саобраћајнице у склопу основне уличне мреже обавезно садрже бар један тротоар минималне ширине 1.80 м да би се омогућило несметано кретање лица са посебним потребама. Положај тротоара, њихове димензије и урбана опрема која се дуж њих поставља треба да обезбеде пуну физичку заштиту пешака од осталих видова саобраћаја.

II 1.4. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водовод

Водоснабдевање односно испорука санитарне воде са јавног система водоснабдевања на локацији која је обухваћена изградом Планом детаљне регулације Сточне Пијаце у Богатићу омогућено је преко изграђене водоводне мреже ПЕ $\varnothing 70$ мм од чворног места у шахти спајања са водоводном мрежом ПВЦ $\varnothing 110$ мм у улици Бранка Ђонлића (десна страна). Тачни подаци о овом прикључку у смислу геопозицирања на графичкој подлози, приликом израде овог пројекта нису били познати.

У коридору зелене површине (улица Бранка Ћонлића-лева страна) укопан је фекални канализациони колектор РЕНД $\varnothing 600\text{мм}$, будућег канализационог система канализације Богатић.

Као што је напоменуто у предходном тексту о постојећем стању водоводне мреже, предметно подручје се снабдева водом преко изграђене водоводне мреже ПЕ $\varnothing 70\text{мм}$ од чворног места у шахти спајања са водоводном мрежом ПВЦ $\varnothing 110\text{мм}$ у улици Бранка Ћонлића (десна страна).

Ова врста прикључка не може задовољити пожарне услове у смислу минималног пречника водоводне мреже од $\varnothing 100\text{мм}$. Сходно томе исту је потребно реконструисати као и дати нови прикључак већег пречника.

На графичком прилогу “ План водовода и канализације” дат је предлог трасе будуће водоводне мреже која је повезана у прстен минималног пречника $\varnothing 100\text{мм}$. Такође је дат распоред противпожарних хидраната на максималном растојању од 80м.

Приликом израде пројектне документације неопходно је придржавати се уславао од стране ЈКП “Богатић” бр 563/2011 од 29.12.2011.год који су саставни део овог Плана детаљне регулације.

Канализација

Одвођење фекалних отпадних вода на предметном подручју одводи се градском канализационом мрежом. У коридору зелене површине (улица Бранка Ћонлића-лева страна) укопан је фекални канализациони колектор РЕНД $\varnothing 600\text{мм}$, будућег канализационог система канализације Богатић.

На предметном подручју предвиђена је изградња канализационе мреже минималног профила $\varnothing 200\text{мм}$ са падом мин 0.4% као што је приказано на графичком прилогу “ План водовода и канализације”. Планирана канализација је предвиђена као фекална и у првој фази испуштање је планирано у водонепропусну септичку јаму до тренутка пуштања у рад црпне станице која је везана на главни канализациони колектор РЕНД $\varnothing 600\text{мм}$ из правца Богатића. На платоима који су предвиђени за чишћење спирањем водом предвиђени су таложнице са 2’3 коморе. Запремину септичке јаме, као таложнице одредити на основу хидрауличког прорачуна. Пре спирања површина платоа који су намењени за продају стоке, стајски отпад је неопходно ручно отклонити. С обзиром да је предвиђена канализација искључиво фекална, по Генералном плану одвођења отпадних вода за насеље Богатић, дозвољава се упуштање малих количина атмосферских вода ради испирања канализационих цеви. Тако ове воде за испирање можемо упустити у предвиђену канализацију.

Приликом израде пројектне документације неопходно је придржавати се уславао од стране ЈКП “Богатић” бр 563/2011 од 29.12.2011.год који су саставни део овог Плана детаљне регулације.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА и ТТ

На простору Урбанистичког плана лоцирана је једна трафо-станица 20/0,4кV"Богатић 26" постављена на ојачаном бетонском стубу висине 11,0м.Трафо-станица 20/0,4кV"Богатић 26" се електричном енергијом снабдева путем далековода 20кV са далаковода 20кV постављеног у регулацији улице Бранка Ћонлића (пут Богатић-Црна Бара).Од поменуте трафо-станице постављена је ниско-напонска мрежа са два самоносива кабловска снопа до пута Богатић-Црна Бара и Ал-Че ниско-напонска мрежа према к.п.број 2337 КО Богатић.

Поставити један кабл ниског напона од трафо-станице до кабловског дистрибутивног, ормана односно главног мерно-разводног ормана(ГМРО) лоцираног у објекту број 1.

Из главног мерно-разводног ормана поставити подземни ниско-напонски кабл за снабдевање електричном енергијом светилки спољне расвете, које су приказане у графичком прилогу. Од трафо-станице 20/0,4кV "Богатић 26" до премпумпне станице поставити два ниско-напонска кабла. Планиране подземне ниско-напонске каблове поставити у земљи ров на дубини минимално 0,7м. При полагању електро каблова 0,4кV употребити постељицу од ситнозрнасте земље из откопа рова или постељицу од песка, упозоравајуће траке и пластичних штитника. Ископ рова може бити ручни и машински, уз претходно обележавање на терену траса свих постојећих подземних инсталација, од стране РГЗ Службе за катастар Богатић. Ископу треба да присуствују овлашћена лица из јавних комуналних предузећа која поседују и одржавају инсталације у обухвату плана (Електродистрибуција Шабац, ЈКП "Водовод-Богатић", Предузеће за телекомуникације ТЕЛЕКОМ-СРБИЈА А.Д. Београд, ИЈ "Шабац"). У зонама укрштања треба остварити прописана вертикална растојања. Пре затрпавања рова, трасе каблова и дубине полагања геодетски снимити и проследити РГЗ Служба за катастар Богатић, како би се траса електро каблова 0,4кV увела у катастар подземних инсталација.

У зони коловоза и колско-пешачких површина, подземни каблови се провлаче кроз заштитне PVC (PE) цеви $\varnothing 110-130\text{mm}$, које се постављају са горњом ивицом на дубини од минимално 1.0м од пројектоване коте коловоза. Слободне крајеве цеви заштитити од продора земље и влаге гуменим заптивкама.

Према условима Електродистрибуције бр.01-3835 од 17.01.2012.г. наш бр. 01.02.2012.г. и 01-3838 од 29.12.2011.г. и Телеком Србија бр.5000-401502/1 СЂ од 21.12.2011 наш бр.01-1043 од 22.12.2011.г.

II 1.5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА

Пројектом парцелације је накнадно могуће поделити парцеле, по функционалним целинама. Свака новоформирана парцела мора имати обезбеђен директан приступ на јавну саобраћајницу и развојене прикључке на инфраструктурне мреже и објекте. За потребе парцелације и препарцелације је неопходно донети одговарајуће пројекте парцелације и препарцелације. У случају поделе парцела, обавезна је подела сразмерно капацитетима постојећих или планираних објеката на њима;

- 1) За Сточне пијаце, минимална површина је парцеле је 15 ha.
- 2) За зону спорт и рекреација ОПС1 (спортски терен), Минимална површина парцеле за нове спортске комплексе је 10,0 a.
- 3) Радне (производне) зоне са становањем ЗПСЗ Минимална површина парцеле 4,5 a.

II 1.6. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

У обухвату ПДР следеће парцеле су намењене за јавне површине: Сточна пијаца ЗПСбе кат.парц. бр.2345 и 2343, спорт и рекреација ОПС1 (спортски терен) кат.парц.бр.2344, комунална инфраструктура – саобраћајнице: кат.парц.бр.5583, 5587, 4790 и 4789 Топлана ЗПСба и комуналне делатности (комунални објекти) кат.парц. 5584.

II 1.7. ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Одсек за ванредне ситуације у Шапцу је утврдио предходне услове за заштиту од пожара бр. 217-1/703/11 од 21.12.2011.г. према којима треба спровести следеће посебне услове:

- саобраћајнице унутар објеката и улазе (излазе) пројектовати на тај начин да се обезбеди несметана евакуација, на основу чл. 29. и 41. Заштити о заштити од пожара,

- приступне саобраћајнице и платое око објеката пројектовати за несметан прилаз ватрогасних возила,
- предвидети спољашњу хидрантску мрежу цевног развода,
- Предвидети унутрашњу хидрантску мрежу, мин Ø100
- пре почетка изградње објекта прибавити сагласност на израђену техничку документацију (Главне пројекте) од стране Одељења за ванредне ситуације у Шапцу,
- у колико се у објектима планира производња или складиштење запаљивих течности и гасова, потребно је прибавити сагласност на предложену локацију објеката у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима,
- предвидети безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара, на основу члана 29. Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр.111/09),
- у Главном пројекту прецизно дефинисати намену објеката,
- предвидети и друге мере заштите од пожара предвиђене важећим прописима.

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.

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

Урбанистичке мере за заштиту животне средине и здравља људи и животиња

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 "Сточна пијаца у Богатићу" ("Сл. лист општине Богатић 17/2011).

У оквиру пословних објеката не могу се одвијати делатности које производе буку, дим, гасове нити било које друге штетне последице на околину.

Министарство здравља Републике Србије, сектор за јавно здравље и санитарну инспекцију издало је решење бр. 530-353-33/2011-10 од 30.12.2011.г., у ком се утврђује да су испуњени санитарно хигијенски услови локације за изградњу Сточне пијаце.

Правилник о уређењу сточних пијаца, вашара, сајмова, изложби и догона («Сл.гласник РС», бр. 31/78) и други прописи везани за регулисање ветеринарских активности, потребно је примењивати на простору, а првенствено на делу Сточне пијаце.

Заштита културног наслеђа

У складу са Планом генералне регулације за насељено место Богатић ("Сл. лист општине Богатић", бр. 9/2010), предметне парцеле не улазе ни у једну амбијенталну зону нити у оквиру истих постоје објекти који уживају неки вид заштите.

Инжењерско геолошки услови

Потребно је израдити детаљна инжењерско-геолошка истраживања којим ће се утврдити детаљни услови терена, у случају планирања коришћења геотермалне енергије.

II 1.8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом пројектовања и изградње јавних површина 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).

Објекти пословне намене морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

Услови се посебно односе на поштовање планираних регулационих ширина саобраћајница, минималне ширине тротоара, постављање упуштених ивичњака и рампи као и несметан приступ зеленим површинама и објектима за рекреацију.

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. У складу са Законом о планирању и изградњи, енергетска својства ће бити утврђена посебним сертификатима и на начин како закон и одговарајући правилници дефинишу.

Циљ је да се омогући и подстакне одговорно, рационално и дугорочно одрживо коришћење енергије. Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Повећање енергетске ефикасности подразумевај масовнију примену комбиноване производње топлотне и електричне енергије (такозвана когенеративна постројења) и увођење нових технологија и материјала који воде побољшању енергетске ефикасности.

Означавање нивоа енергетске ефикасности објеката подразумева минималне стандарде енергетске ефикасности нових и реконструисаних зграда, начин одређивања њихове енергетске класе, критеријуме потрошње топлотне, електричне и других облика енергије који се примењују при њиховој класификацији. Употребна дозвола не може се издати за зграду која не испуњава минималне стандарде енергетске ефикасности, а елаборатом се доказује да ће предвиђена употреба енергије бити у складу са стандардом. Све стамбене, односно пословне јединице у новоизграђеним објектима код којих је пројектовано прикључење на систем даљинског грејања морају бити опремљени уређајима који омогућавају регулисање потрошене топлотне енергије, односно регулисање температуре ваздуха у просторијама, као и уређајима који омогућавају мерење укупно предате количине топлотне енергије сваком стану, односно пословној јединици.

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: енергије биомасе, геотермална енергија и енергија ветра и сунчевог зрачења.

II 1.10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За зону ЗПСба – Топлана - се планира израда урбанистичког пројекта.

По потреби, трасе, коридори и профили свих инфраструктурних водова могу се накнадно разрадити кроз урбанистичке пројекте. *На локацији је забрањена градња до усвајања концепције загревања насеља.*

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

ПДР-ом се не предвиђа обавеза расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса за обим предвиђених измена основног плана.

II 1.12. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

II 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ЗПСЗ		РАДНЕ (ПРОИЗВОДНЕ) ЗОНЕ СА СТАНОВАЊЕМ
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА		
<p>Приликом обављања производње не могу вршити штетне емисије на околину, обзиром да је на овим парцелама дозвољено и становање.</p> <p>У овим зонама је могуће: становање, занатска производња, сервиси, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном.</p> <p>Дозвољава се употреба геотермалне енергије унутар комплекса за производне и енергетске потребе, уколико се прибаве и друга потребна одобрења.</p>		
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		
намена објеката	У овим зонама је могућа: занатска производња, сервиси, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном. Пословни простор је обавезан у приземљима објеката. Становање у овим зонама је дозвољено али максимално један стамбени објекат или апартманско становање у склопу пословног објекта. За парцелацију земљишта унутар зона као и за изградњу пословних објеката обавезна је израда. Пројеката парцелације и Урбанистичких пројеката и, ако намена и капацитети то захтевају, израда Процене утицаја објеката на околину.	
правила парцелације	Минимална површина парцеле 4,5 ара.	
приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 3,0 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.	
услови за изградњу објеката	спратност	Максимална спратност објеката је (По) П+1+Пк.
	грађевинска линија	Нови објекти се могу постављати искључиво на грађевинску линију која је мин 5.00м од регулационе.
	урбанистички параметри	Максимални индекс заузетости парцеле је 50% а максимални индекс изграђености парцеле је 1,2.
	удаљеност објекта од међних линија и других објеката	Објекат треба да буде најмање 3,7м удаљен од објеката на суседним парцелама (0,7 и 3,0м од суседних међа). Уколико је објекат удаљен мање од 0,7м од бочне границе грађевинске парцеле, укључујући и изградњу на међној линији са суседном/им парцелама, потребно је прибавити сагласност власника / корисника суседне/их парцела за градњу. Уколико је објекат удаљен мање од 3,0м од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парапетом. Формирати дрвореде у улицама ове типичне насељске целине.
	кровови	Кровови се препоручују коси, нагиба кровних равни од највише 45°. Поткровља могу имати назидак висок највише 1,80м. Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
паркирање	Паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг/гаражно место по једној стамбеној јединици, односно једно паркинг место на сваких 70м ² пословног простора. Паркирање теретних возила и опреме такође се мора обезбедити	

	на сопственој парцели.
--	------------------------

II 3. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР

Планирано стање:

1. Границе ПДР
2. Планирана намена површина са поделом на зоне
3. План нивелације и регулације
4. Попречни профили саобраћајница
5. Синхрон план инсталација

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Богатић".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БОГАТИЋ
ШАПЦА
Бр. _____

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Владимир Стевановић