



Град Шабач

КАТАЛОГ ЛОКАЦИЈА

ПОЛОЖАЈ И ЛОКАЦИЈСКЕ ПРЕДНОСТИ

Град Шабац се налази у северозападној Србији. Географски положај града је веома повољан, јер се налази на важним саобраћајним правцима: друмским, железничким и речним и у близини великих градова Београда и Новог Сада.

Град се налази уз Државни пут IБ реда бр. 21, Државни пут IБ реда бр. 26, Државни пут IIА реда бр.124 и Државни пут IIБ реда бр.322.

Поред града протиче река Сава.

Град је железничком пругом повезан са пругом Београд – Загреб.

Од аеродрома “Никола Тесла” Београд, удаљен је око 60км.

Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр.21 и Државног пута I реда бр. 19 планирана је изградња ауто пута Нови Сад-Рума-Шабац-Лозница, са изградњом новог моста на реци Сави код Шапца. Овим путем, остварила би се веза града са Босном и Херцеговином на западу и коридором X на северу.

До изградње планираног ауто-пута, најближа веза града са ауто-путем Београд-Загреб - Коридор X, остварује се преко Државног пута IIА реда бр. 124, Шабац – Сремска Митровица, у дужини од 24км.

На реци Сави у оквиру комплекса “Зорка” постоји пристаниште. Планирана је и изградња међународне луке, уз коју се развија логистички центар са интермодалним терминалима, преко којих ће лука бити повезана са коридором X и коридором VII, тзв. Дунавски коридор.

ПОТЕНЦИЈАЛИ

Град Шабац има у власништву око 467ха, (почетних 600ха умањених за 130ха који су придодати Сава парку) земљишта, од чега је Планом генералне регулације “Шабац”-ревизија, око 367ха слободног земљишта намењено за радну зону, односно за изградњу привредно-производних објеката, док је око 100ха намењено за изградњу објеката комуналне инфраструктуре. Назив радне зоне је “Северо-западна радна зона” и она представља велику **greenfield** локацију, изузетне локацијске конкурентности.

Зона је од центра града удаљена 5 km, од аутопута Београд – Загреб 20 km, од железничке станице 5 km, речног пристаништа на Сави 7 km. Зона располаже изграђеном инфраструктуром (прилазни пут, водовод, фекална и атмосферска канализација, високонапонска електро мрежа, дистрибутивна гасна мрежа, ТТ инфраструктура);

У протеклих десет година, град Шабац је уложио око 10 милиона евра у изградњу објеката комуналне инфраструктуре, односно у комунално опремање грађевинског земљишта у радној зони како би се створили услови за привлачење инвеститора.

У режиму слободне зоне се налази 208ха земљишта.

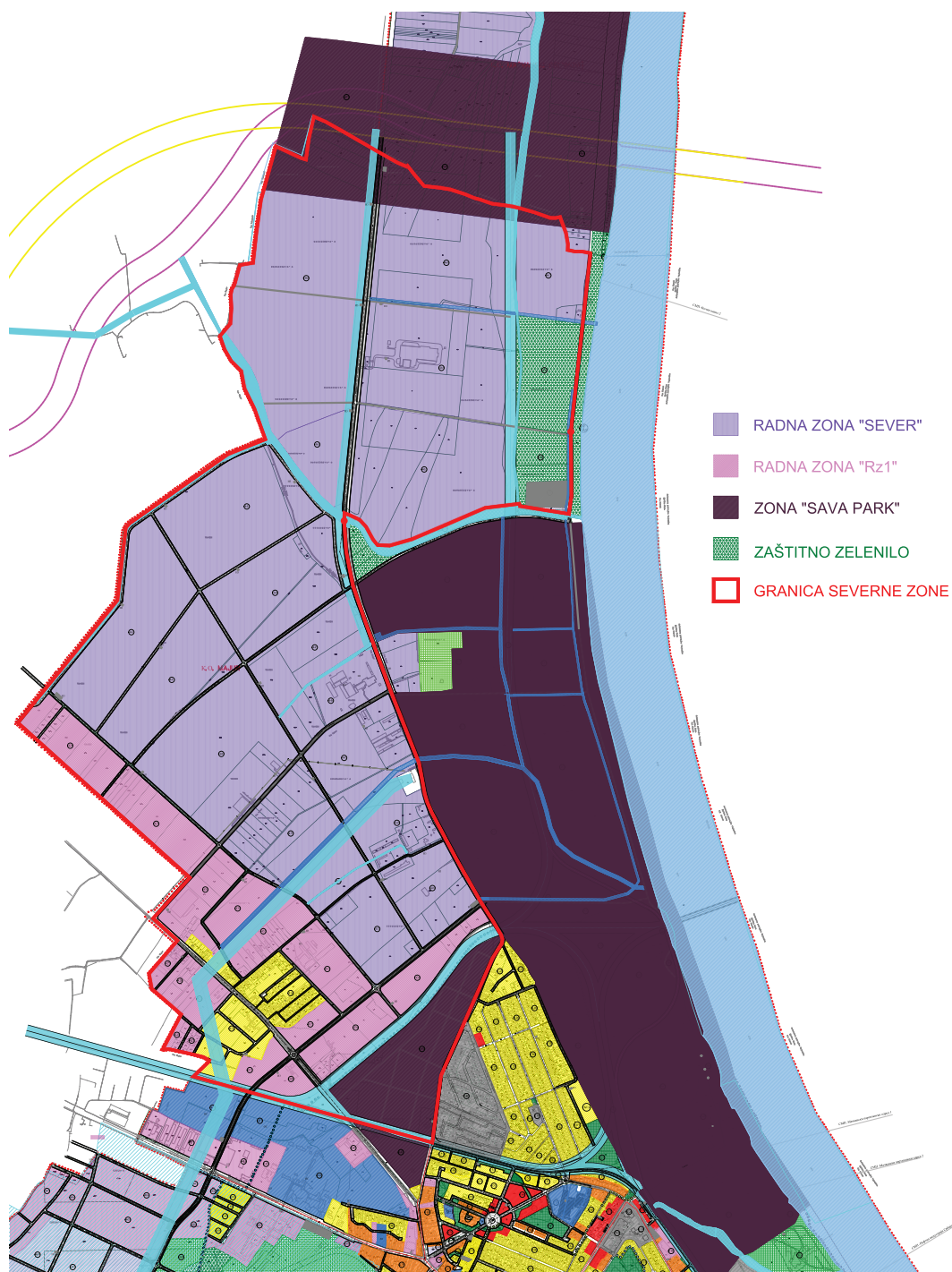
КАРАКТЕРИСТИКЕ

“Северо-западна радна зона” је подељена у две целине, северни и западни део.

СЕВЕРНИ ДЕО РАДНЕ ЗОНЕ

Укупна површина слободног земљишта са којим Град располаже у Северној зони износи око 302ха. Земљиште се налази у јавној својини града Шапца.

Комунална инфраструктура је изграђена дуж саобраћајница: Северна трансверзала 1, Северна трансверзала 2 и Северна трансверзала 3, односно дуж Државног пута који повезује



Шабац са Сремском Митровицом, као и у улици Нова 9 и Нова 4.

Куповином парцела већих површина, дуж пута Шабац – Сремска Митровица, инвеститор има могућност изградње пристаништа на реци Сави, за сопствене потребе.

У северном делу радне зоне планирана намена земљишта дефинисана је као:

•Радна зона “Север” – РзС

У овој зони могућа је: индустријска производња, мали производни погони, складишта, сервиси, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном. У овој зони је доминантна и пре поручљива прехранбена производња и складишта. Како је зона велика, у њој се могу наћи и друге намене које не могу вршити штетне утицаје на доминантну намену. У оквиру ове зоне дозвољена је и изградња индустријских паркова, енергетских и комуналних објеката и постројења уз дефинисање строгих услова заштите животне средине, изградња објеката спорта и рекреације и изградња других инфраструктурних објеката (нпр. хелиодрома, спортског или привредног аеродрома и сл.).

За парцеле које се налазе непосредно уз коридоре индустријских колосека, могуће је прикључење на исте. За парцеле које се налазе непосредно уз зону зелених површина приобаља, могуће је преко истих, обезбедити цевоводе за претакање течности и флуида са бродова.

Урбанистички параметри који важе у овој зони су:

- индекс заузетости мах. 60%,
- индекс изграђености мах. 1,2.
- обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле.

Минимална површина новоформиране катастарске парцеле може бити 10 ари.

•Радна зона поред државних путних праваца – Рз1

У овој зони је могућа: занатска производња, сервиси, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном. Индустријска производња није дозвољена.

Урбанистички параметри који важе у овој зони су:

- индекс заузетости мах. 60%,
- индекс изграђености мах. 2,5.
- Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле.

•Минимална површина новоформиране катастарске парцеле може бити 7 ари. ализовани у складу са законом.

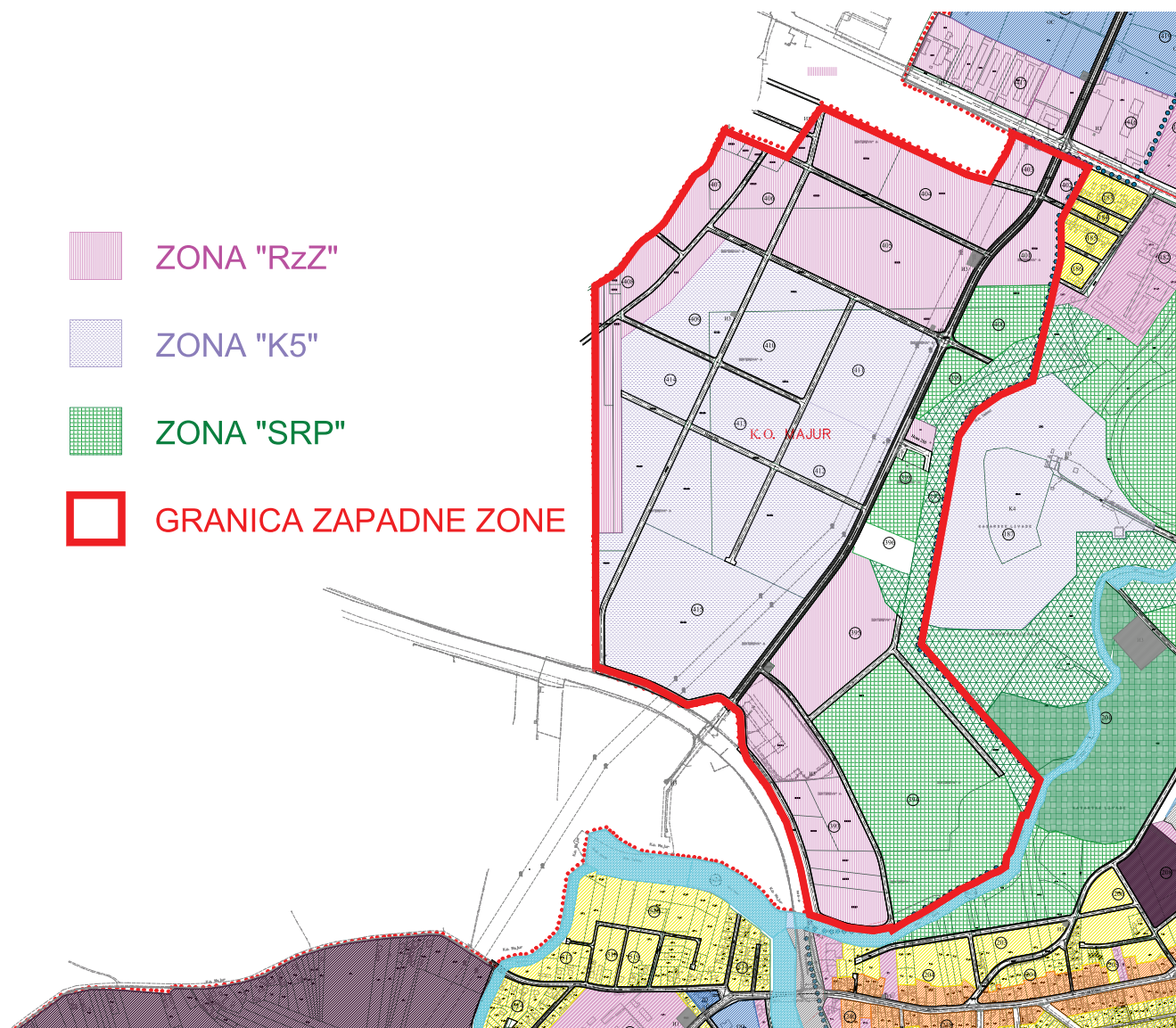
ЗАПАДНИ ДЕО РАДНЕ ЗОНЕ

Укупна површина слободног земљишта са којим Град располаже у западном делу радне зоне износи 65ha. Земљиште се налази у јавној својини града Шапца.

Комунална инфраструктура је изграђена дуж саобраћајница: Западна трансверзала која је део Државног пута који повезује Шабац са Сремском Митровицом.

У западном делу радне зоне планирана намена земљишта дефинисана је као:

• Радна зона "Запад" - РзЗ



У овој зони је могућа изградња објеката: комерцијалних садржаја, сајма, пијаца и објеката спорта и рекреације.

Урбанистички параметри који важе у овој зони су:

- индекс заузетости мах. 60%,
- индекс изграђености мах. 1,2.
- Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле.
- Минимална површина новоформиране катастарске парцеле може бити 10 ари.

• Комуналне делатности - К5

Постојеће локације: вашаришта кванташке пијаце, ауто пијаце, "бувље" и сточне пијаце се затвар ају. Нова локација комплекса пијаца и сајма је дефинисана и налази се у зони "Запад". У оквиру те површине организоваће се: кванташка пијаца (око 8,0 ха), робна пијаца (око 2,0 ха), ауто пијаца (1,0 ха, најбоље у зони испод далековода, на делу паркинга) и сточна пијаца (око 7,0 ха). Површине су дате оквирно и могу се мењати по потреби корисника простора при чему се препоручује да кванташка, ауто и сточна пијаца буду до зоне Сајма, како би пијачни простор могао да буде у функцији Сајма (изложбе стоке и пољопривредних производа). Препоручује се да се паркинг простор формира у заштитној зони далековода и да се користи и као ауто пијаца. Пијачна управа може бити изграђена као централни објекат за потребе целог комплекса, или за сваку пијацу појединачно. Предлаже се изградња централног објекта како би се функционалније користио сам продајни простор. На кванташкој пијаци се промет роба врши са обележених продајних места за возила која се налазе искључиво на асфалтираном делу пијаце.

Урбанистички параметри који важе у овој зони су:

- индекс заузетости мах. 60%,
- индекс изграђености мах. 1.

Новоформиране катастарске парцеле се могу дефинисати у складу са стандардима сваке комуналне делатности и функционалним целинама.

• Спортско рекреативне површине – СРП

У овој зони је могућа изградња: спортско рекреативних центара са комерцијалним делатностима СРЦ и спортско рекреативних површина јавне намене СРП

СРЦ: Ови комплекси представљају мултифункционалне целине које треба да омогуће фазну изградњу примарно, спортских објеката на локацијама и коришћење у свим годишњим добима. Уз сталне и повремене спортске манифестације, у оквиру комплекса се могу формирати простори за: административно – комерцијалне делатности, угоститељски садржаји, смештајни капацитети (хотели, мотели, хостели и др.), у којима се могу одвијати конференције, симпозијуми, конгреси, скупови, вечања, предавања, изложбе, концерти, разне ревије и сл.

Урбанистички параметри који важе у овој зони су:

- индекс заузетости мах. 60%,
- индекс изграђености мах. 1,5.

Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле. Уколико се изводе травнати терени, удео зелених површина је 10%.

Минимална површина новоформиране катастарске парцеле може бити 10 ари.

ПОГОДНОСТИ ЗА ИНВЕСТИТОРЕ

Град је у могућности да формира парцеле према потребама инвеститора.

За инвеститоре који су заинтересовани за куповину парцела које у овом тренутку нису потпуно комунално опремљене, постоји могућност продаје и таквих парцела, уз договор са Градом о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре.

Режим слободне зоне корисницима обезбеђује фискалне и финансијске погодности.

