



**ЈП Инфраструктура Шабац, Шабац**  
**Служба за просторно и урбанистичко**  
**планирање**

# **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БЕНСКА БАРА - ИСТОК“ У ШАПЦУ**

**ЕЛАБОРАТ ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА**



ШАБАЦ, март 2023.год.

**ИНВЕСТИТОР:**

Град Шабац

**ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА**

ЈП Инфраструктура Шабац, Шабац

**СЛУЖБА ЗА ПРОСТОРНО  
И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ**

Јана Богдановић, маст.инж.арх.  
Никола Марковић, грађ.тех.

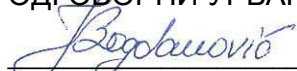
**СЛУЖБА ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ:**

Наташа Стојановић, дипл.инж.геод.  
Звонко Кузмановић, инж.геод.  
Љубомир Спасојевић, геометар

**СПОЉНА САРАДЊА:**

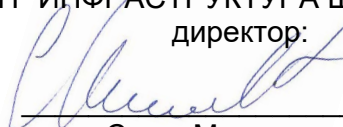
Предузеће за инжењеринг,  
консалтинг, пројектовање и изградњу  
„СЕТ“ д.о.о. Шабац

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**



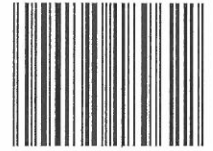
Богдановић Јана, маст.инж арх.

ЈП "ИНФРАСТРУКТУРА ШАБАЦ"  
директор:



Саша Максимовић,  
дипл.имж.маш.





Регистар привредних субјеката  
БД 106442/2021

Дана, 27.12.2021. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће Инфраструктура Шабац Шабац, матични број: 17107461, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Саша Максимовић

доноси

### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће Инфраструктура Шабац  
Шабац

Регистарски/матични број: 17107461

и то следећих промена:

#### Промена законских заступника:

##### Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Милица Павловић  
ЈМБГ: 3105984777016  
Функција у привредном субјекту: в.д. директора  
Начин заступања: самостално

Уписује се:

- Име и презиме: Саша Максимовић  
ЈМБГ: 1711976772013  
Функција у привредном субјекту: в.д. директора  
Начин заступања: самостално

## Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 22.12.2021. године регистрациону пријаву промене података број БД 106442/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

---

Миладин Маглов

На основу чланова 36 и 38 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 испр., 64/10 -одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одл.УС, 50/13-одл.УС, 98/13 - одл. УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21), в.д. директора Јавног предузећа Инфраструктура Шабац, Шабац, дана 02.03.2022. донео је следеће:

**РЕШЕЊЕ  
О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

Јавно предузеће  
Инфраструктура Шабац  
Број: 598-04  
03.03.2022. године  
Шабац

1. За одговорног урбанисту архитектонске струке на изради Плана детаљне регулације „Бенска бара - Исток“ у Шапцу, одређује се **Јана Богдановић, дипл.инж.арх, Мастер**, запослена у ЈП Инфраструктура Шабац, бр. лиценце 221 A075 22 издате од Инжењерске коморе Србије у складу са законом.
2. Решење ступа на снагу са даном доношења а примењује се од дана уручења руководиоцу израде пројекта из тачке 1. овог решења.

**Образложење**

У смислу чланова 36 и 38 Закона о планирању и изградњи, израдом одговарајућег планског документа руководи одговорни урбаниста. Одговорни урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем одговарајуће струке, односно лице са високом школском спремом одговарајуће струке и најмање пет година одговарајућег радног искуства, које има стручне резултате на изради докумената урбанистичког планирања и одговарајућу лиценцу издату у складу са Законом о планирању и изградњи.

Руководилац израде плана из тачке 1. овог решења испуњава све услове у складу са законом.

На основу свега наведеног, директор предузећа је донео одлуку као у диспозитиву овог решења.

ЈП Инфраструктура Шабац, Шабац

В.д. директора:



Саша Максимовић, дипл.инж.маш.





Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-01538/2021-07

Датум: 9.2.2022. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднела Јана С. Богдановић, из Шапца, ул. Бранимира Ћосића бр. 50, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

## РЕШЕЊЕ

**I УТВРЂУЈЕ СЕ** да је Јана С. Богдановић, ЈМБГ 2807992777034, мастер инжењер архитектуре из Шапца, ул. Бранимира Ћосића бр. 50, положила стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

**II ИЗДАЈЕ СЕ** лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221А07522, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

## Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера,

регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-00936/2021-07 од 9.6.2021. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. и 162. став. 1. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Јана С. Богдановић из Шапца, ул. Бранимира Тосића бр. 50, дана 30.8.2021. године, поднела је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, копију извода из матичне књиге рођених; копију дипломе о завршеним основним академским студијама првог степена на Факултету техничких наука у Новом Саду, Универзитета у Новом Саду, студијски програм – Архитектура и урбанизам, број: 012-Б-464/А од 27.1.2016. године; копију дипломе о завршеним мастер академским студијама другог степена на Факултету техничких наука у Новом Саду, Универзитета у Новом Саду, студијски програм – Архитектура, број: 012-МС-460/А од 18.5.2018. године; доказ о радном искуству – потврде послодаваца: Јавно предузеће „Инфраструктура“ Шабац од 18.8.2018. године, Јавно урбанистичко предузеће „План“ Шабац, бр. 01-1564 од 1.12.2017. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 21.12.2021. године, именована је положила стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење изградом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних

инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Лиценцирани архитекта урбаиниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

**ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.



**МИНИСТАР**

**Томислав Момировић**



У складу са чланом 27, став 1, Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" 32/19), дајем

### ИЗЈАВУ

Да је елаборат за рани јавни увид ПДР "Бенска бара - Исток" у Шапцу, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/2020 и 52/2021) и прописима донетим на основу Закона.

21.03.2023.

Одговорни урбаниста:

  
Богдановић Јана, маст.инж.арх.



# **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**



# ЕЛАБОРАТ ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЕНСКА БАРА - ИСТОК" У ШАПЦУ

## I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### УВОД

Елаборат за потребе израде Плана детаљне регулације „Бенска бара – Исток“ у Шапцу (у даљем тексту ПДР), ради се на основу одредби члана 45а Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 испр, 64/10 -одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одл. УС, 50/13-одл. УС, 98/13 - одл. УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020 и 52/2021) и чланова 36 и 37 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 64/15).

За потребе раног јавног увида Обрађивач (Јавно предузеће „Инфраструктура Шабац“ Шабац) је израдио елаборат који се састоји из текстуалног и графичког дела.

### I 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПДР

ПДР обухвата део урбанистичког блока 17 и 21. Површина обухвата ПДР износи 2,18 ха и обухвата зону између улица Кајмакчаланска, Јосе Куртовића, планирани продужетак Улице краља Драгутина. Подручје је у контактної зони вишепородичног становања Бенска бара.

Граница обухвата плана је приказана на графичком прилогу. Коначна граница обухвата ПДР ће се дефинисати Нацртом Плана, у складу са законом.

### I 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

**Правни основ** за израду ПДР садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019- др. закон, 9/2020 и 52/21);
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл. гласник РС”, бр. 32/19);
- Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Сл. гласник РС”, бр. 22/15);
- Правилника о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања (“Сл. гласник РС”, бр. 105/20);
- Статута града Шапца (“Службени лист општина: Шабац, Богатић, Владимирци и Коцељева” бр. 5/19);
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације „Бенска бара - Исток“ у Шапцу (“Службени лист општина: Шабац, Богатић, Владимирци и Коцељева”, бр. 34/21);
- Одлуке да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину за ПДР „Бенска бара - Исток“ у Шапцу (“Службени лист општина: Шабац, Богатић, Владимирци и Коцељева”, бр. 34/21).

**Плански основ** за израду ПДР је садржан је у одредбама:

- План генералне регулације „Шабац“ – ревизија („Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева“, бр. 18/15, 23/15, 16/18, 05/19, 17/19, 20/19, 13/21 и 25/21).

**Документација од значаја за израду ПДР:**

- Измена и допуна Плана детаљне регулације „Део блока 21“ (комплекс Аман) у Шапцу („Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева“, бр. 11/19).

**I 2.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА**

Према Плану генералне регулације „Шабац“ – ревизија („Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева“, бр. 18/15, 23/15, 16/18, 05/19, 17/19, 20/19, 13/21 и 25/21), за подручје у обухвату овог плана је обавезна израда плана детаљне регулације.

Забрањена је изградња свих врста нових објеката у овим зонама до доношења ПДР сем ако у посебним условима за појединачне блокове није другачије назначено. На постојећим објектима су могуће једино радови на адаптацији и инвестиционом одржавању као и опремање инфраструктурним мрежама и објектима.

Ревизијом ПГР су дефинисане зоне предвиђене за обавезну израду планова детаљне регулације. Приликом дефинисања граница обухвата планова детаљне регулације дозвољена су одступања од границе зона које су планом предвиђене за даљу планску разраду, као и одступања у смислу израде једног или више планова детаљне регулације у оквиру зоне, у зависности од накнадно утврђених граница постојећих или планираних функционалних целина у оквиру планираних намена, конкретних траса планираних и нових саобраћајница и планиране железничке пруге и других фактора који могу утицати на границе обухвата планова детаљне регулације. Прецизне границе обухвата планова детаљне регулације дефинисаће се у току његове израде, уз дозвољена одступања од предложених границе зона.

Посебним правилима грађења за појединачне блокове, условне доминантне намене по блоковима:

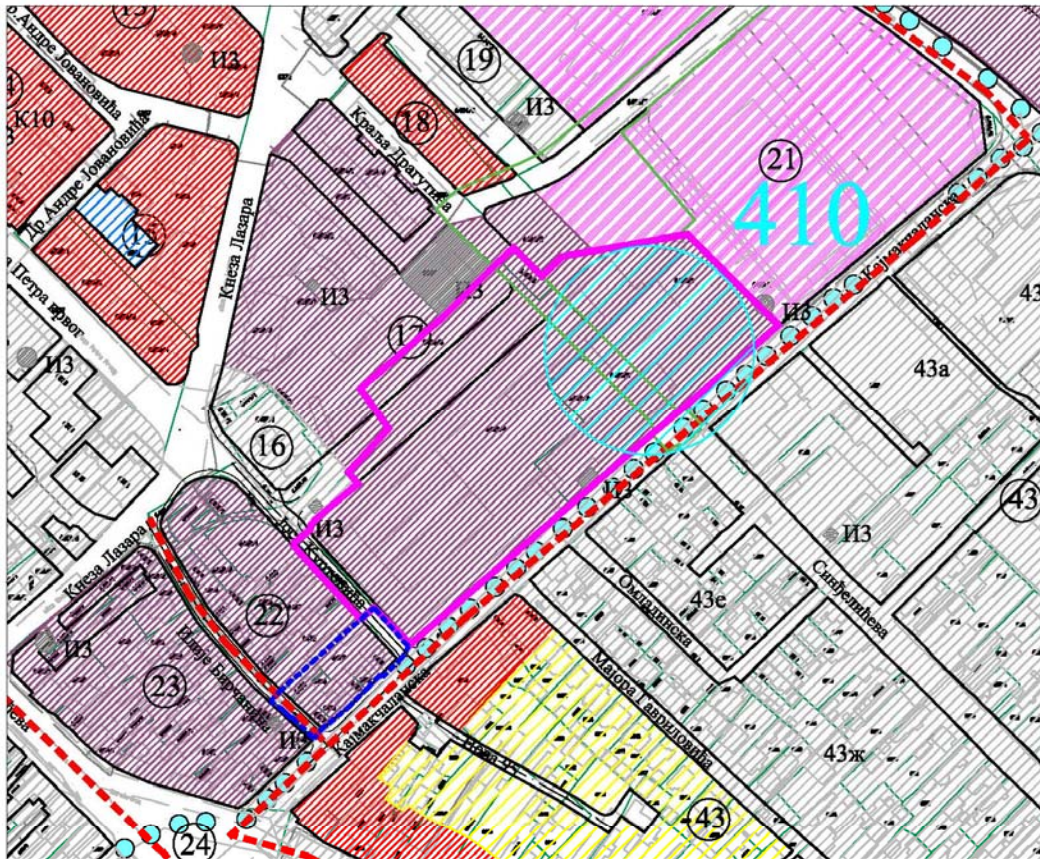
- блок 17 („Ф-3“) – С1, С1+ (градске и стамбене зоне већих густина), Рз2 (радна зона унутар доминантно стамбених зона), ЈО, ЈП (објекти и површине јавне намене, ЗП (зелене површине) и И (објекти, мреже и коридори инфраструктуре);







- блока 21 - Рз2 (радна зона унутар доминантно стамбених зона).

У случају потребе за интервенцијама на објектима, примењују се одредбе ПГР – Ревизија: Могуће текуће и инвестиционо одржавање. Могућа уградња лифтова у стамбене зграде и у том циљу је дозвољено унаћење површине јавне намене. Могуће постављање косе кровне конструкције максимално до 10% нагиба. У случају легализације делова дограђених етажа (када је прибављена сагласност сувласника), дозвољена доградња целе етажне. У таквим случајевима се подразумева да су доградње делови постојећих стамбених јединица, односно, да број нових станова последње етажне и уз обавезу обезбеђења паркинг простора.

Дуж улице Кајмакчаланска обавезна је изградња објеката у непрекинутом низу.

Према подацима надлежног завода за заштиту споменика културе, могуће је да се на локацији налази археолошко налазиште, те треба прибавити посебне услове приликом израде ПДР.



-  Планови који се примењују и планови у изради
-  Обавезна израда ПДР (нов предлог)
- ИЗ: графо станице
-  Обухват ИДПДР Аман
-  Обухват ПДР Бенска Бара - Исток у Шапцу
-  Обухват ПДР део блока 22
-  Археолошка налазишта и локалитети
- 410 - назив локалитета: Бенска бара (Јела); гробље/некропола;  
припадност: вишеслојни неолит, гвоздено доба

Слика 1: Извод из ПГР (План намене површина) са границом обухвата ПДР

047. С1+

ГРАДСКЕ И СТАМБЕНЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА

**ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

Претежно се ради о постојећим објектима спратности више од шест надземних етажа. Нове зоне за изградњу ових објеката су у блоковима 17 и 41 а изградња ће се дефинисати ПДР или УП.

У овој зони се планирају следеће интервенције на јавним површинама: уређење површина јавне намене: улица и тротоара, површина око и испред објеката, постављање споменика, спомен обележја и скулптура; обнова и уређење зелених површина, и опремање урбаним мобилијаром (стазе, клупе, осветљење, игралишта за децу, мањих спортских игралишта и др.); обезбеђење јавног паркинг простора и др; реконструкција јавних објеката, а по потреби доградња, надзиђивање или изградња нових (објекти предшколске установе, спортски терени и др.); комунално опремање и побољшање хигијенских услова. Постављање привремених објеката на јавним површинама дефинисаће се програмом постављања привремених објеката. Јавне површине 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.

Ако се на парцели гради објекат за 20 и више станова а у радијусу од 100m нема дечијег игралишта за узраст 0-6 година на површини јавне намене, обавеза инвеститора је да обезбеди површину од 50m<sup>2</sup> за ту намену на сопственој парцели.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

<b>Намена објеката</b>	Преовлађујућа намена у овој зони је: становање, пословање и јавне делатности. За нове објекте је препоручљиво формирање пословног простора у приземљима објеката. Одобравају се и једнофункционални објекти када се ради о делатностима и промена постојећих намена у намене које су дефинисане општим правилима 001.	
<b>Правила парцелације</b>	У условима постојеће изграђености: објекат=парцела под условом да је обезбеђен приступ преко површине јавне намене. За нове објекте, минимална величина парцеле се дефинише планом детаљне регулације осим ако је другачије дефинисано посебним условима за блок.	
<b>Приступ парцелама</b>	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ до површине јавне намене, минималне ширине 4,5m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.	
<b>Услови за изградњу објеката</b>	<b>Подземне етаж</b>	Подземне етаж објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле и обезбеђује условљену незастрту зелену површину.
	<b>Индекс заузетости</b>	Максимално 60% за нову изградњу, односно 100% на подручјима постојећих блокова (објекат=парцела). ПДР се може дефинисати објекат=парцела при чему се заузетост од 60% односи на површину блока.
	<b>Индекс изграђености</b>	Максимално 3,7. ПДР се може дефинисати објекат=парцела при чему се изграђеност од 3,7 односи на површину блока.
	<b>Грађевинске линије</b>	У складу са општим одредбама 010 и просторне целине у којој се парцела налази, односно у складу са одредбама које се утврде ПДР.
	<b>Удаљеност од међа и суседа</b>	Објекти се према суседним међама постављају у складу са општим одредбама 010 и просторне целине у којој се парцела налази и границама максималних унутрашњих грађевинских линија ако су дефинисане графичким прилогом. У случају да максималне границе зоне изградње објеката нису дефинисане, примењују се следећа правила: <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Удаљеност од бочних суседних међа за објекте у непрекинутом низу:</u><ul style="list-style-type: none"><li>- објекат се поставља на обе бочне међне линије до дубине од 17m;</li><li>- изградња објеката на дубини већој од 17m се изводи по правилима за слободностојећи објекат;</li><li>- изузетак од правила изградње у непрекинутом низу може представљати стечено право отвора на међи. Ако се ради о отвору са високим парапетом, обавезно се формира затворен или полуотворен светларник у зависности од положаја отвора. Димензије светларника се одређују у складу са важећим правилником. За отворе са другим висинама парапета објекат се удаљава минимално 3,0m од међе формирајући са једне стране полуотворени светларник, отворен ка улици или дворишту, који се завршава на минималном растојању од 2,0m од одговарајуће ивице отвора на међи.</li><li>- Уколико на суседном објекту постоји изведен светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.</li></ul></li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Уколико се објекат гради на међи са објектом који припада зони ниже спратности, према међи је обавезно формирање везног елемента у односу на суседну максимално планирану висину. Ако је разлика у спратности већа од једне етаже, није дозвољено формирање забатног зида без отвора према суседу већ се условљава повлачење од међе и формирање фасаде.</li> <li>• <u>Удаљеност од бочних суседних међа за објекте у прекинутом низу:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекат се поставља на једну бочну међу а од друге се удаљава 4,5m, до дубине од 17m;</li> <li>- изградња објеката на дубини већој од 17m се изводи по правилима за слободностојећи објекат;</li> <li>- у случајевима када инвеститор не може да добије сагласност ни једног бочног суседа за постављање објекта на међу, објекат се изводи по правилима за изградњу слободностојећег објекта.</li> <li>- Прекинути низ објеката је могуће претворити у непрекинути низ уз сагласност суседа.</li> </ul> </li> <li>• <u>Удаљеност од бочних суседних међа за слободностојеће објекте:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минималне бочне удаљености су 4,5m према једној међи која обезбеђује приступ парцели а према другој h/4 венца објекта.</li> </ul> </li> <li>• <u>Удаљеност од задње међе:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- За све типове објеката минимална удаљеност од задње међе износи h/2 венца објекта.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Спратност</b>	Минимално шест надземних етажа (П+5, П+4+Пк/Пс). Максималан број етажа се дефинише ПДР у складу са капацитетима појединачних локација (посебни услови за блокове који имају ознаку С+).
<b>Максимални број стамбених јединица</b>	У складу са општим одредбама 007, односно у складу са одредбама које се утврде ПДР.

Паркирање	Намена	Број паркинг места**	Јединица
	Становање	1 пм	стан
	Становање социјално угрожених категорија становништва	0,7 пм	стан
	Банке, здравствена, пословна, образовна или административна установа	1 пм	70 m <sup>2</sup> корисног простора
	Трговина на мало	1 пм	100 m <sup>2</sup> корисног простора
	Поште	1 пм	150 m <sup>2</sup> корисног простора
	Ресторани и кафане	1 пм	8 столица
	Хотел (према категорији)	1 пм	до 10 кревета
	Спортска хала	1 пм	40 гледалаца
	Бископ, дом културе	1 пм	30 седишта
	Производни, магацински и индустријски објекти	1 пм	20 запослених

\* Напомена: сем ако другачије није наведено у тексту плана за појединачне



	<p>локације и затечено стање</p> <p><b>**Напомена:</b> у случају добијања децималног броја код потребе обезбеђења паркинг места, примењује се математичко правило заокруживања, до 0,5 на мањи број а од 0.51 на већи број.</p> <p>Дозвољена је изградња и јавних гаража.</p>
<b>Уређење слободних површина</b>	За нову изградњу, обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 20% унутар сопствене парцеле. Обавезно је одредити место за контејнер у складу са правилима уређења II 1.6.11 Систем за евакуацију отпада.
<b>Интервенције на постојећим објектима</b>	У складу са посебним условима за сваки појединачни блок.
<b>Изградња других објеката на парцели</b>	Није дозвољена изградња других објеката на парцели ако то није дефинисано урбанистичким планом. У унутрашњости парцеле се не могу постављати монтажно демонтажни пословни објекти.
<b>Помоћни објекти и гараже</b>	Помоћни простор формирати унутар објекта.
<b>Објекти чија је изградња забрањена</b>	Забрањена је изградња објеката и по посебним условима дефинисаним поглављем «Инжењерско геолошки услови» и одговарајућим графичким прилогом. Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су изричито забрањене и дефинисане у поглављу "намена површина". У овој зони су забрањене и делатности одлагања отпада. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите изворишта, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

<b>057. Рз2</b>	<b>РАДНА ЗОНА УНУТАР ДОМИНАНТНО СТАМБЕНИХ ЗОНА</b>	
<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b>		
Ови услови се односе на постојеће радне и услужне комплексе који се налазе непосредно уз или у стамбеним градским зонама. У овој зони се планирају следеће интервенције на јавним површинама: решавање проблема одвођења атмосферских и подземних вода; комунално опремање и побољшање хигијенских услова; изградња и реконструкција постојећих мрежа и објеката инфраструктуре, асфалтирање путева, уређење тротоара, подизање дрвореда; формирање и уређење других јавних површина.		
<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>		
<b>Намена објеката</b>	У овим зонама је могућа: производња, сервиси, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном. Производња у капацитетима који имају било какве негативне утицаје на животну средину није дозвољена. Становање је дозвољено унутар постојећих комплекса, односно, дозвољена је промена радне зоне у зону становања.	
<b>Правила парцелације</b>	Минимална површина новоформиране парцеле је 7,0 ари. Максимална површина није ограничена. Све нове 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. За директно прикључење на државни пут поступиће се у складу са важећим законским прописима.	
<b>Услови за изградњу објеката</b>	<b>Подземне етаже</b>	Не препоручују се због високог нивоа подземних вода али у случају да инвеститор примени посебне техничке мере, исте могу да заузимају већу површину на парцели од надземних



		делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле и обезбеђује условљене незастрете зелене површине.
<b>Индекс заузетости</b>		Максимално 60%.
<b>Индекс изградњености</b>		Максимално 2,5.
<b>Грађевинске линије</b>		У складу са општим одредбама 010 и просторне целине у којој се парцела налази. Нови објекти се могу постављати искључиво на планом дефинисану грађевинску линију.
<b>Удаљеност од међа и суседа</b>		У складу са општим одредбама 010 и противпожарним условима. Објекат треба да буде најмање 4,0m удаљен од објеката на суседним парцелама (1,0 и 3,0m 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 3,0m од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парпетом. Минимална удаљеност може додатно бити коригована противпожарним условима, заштитним зонама специфичних технологија и еколошким елаборатима.
<b>Спратност</b>		Максимална светла висина објеката је до три надземне етаже (П+2). Могући су архитектонски акценти објеката висине више до 12m.
<b>Паркирање</b>		У складу са општим одредбама 018.
<b>Уређење слободних површина</b>		Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 10% површине сваке парцеле на којој се налази постојећи објекат. 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. За нове комплексе, обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле и озелењен паркинг.
<b>Интервенције на постојећим објектима</b>		Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.
<b>Изградња других објеката на парцели</b>		Могу се градити други објекти исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.
<b>Објекти чија је изградња забрањена</b>		Унутар ове зоне не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". Забрањена је изградња објеката и по посебним условима дефинисаним поглављем «Инжењерско геолошки услови» и одговарајућим графичким прилогом. У овој зони су забрањене и делатности одлагања отпада. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите изворишта и сл.). <b>Забрањена је изградња свих објеката за које се проценом утицаја докаже да могу имати негативне последице на становање у суседству.</b>



067. ЈП		ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b>		
Површине јавне намене могу постојати и на земљишту које није означено као површина јавне намене ако се то утврди ПДР.		
<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>		
<b>Намена објеката</b>	Доминантна намена је дефинисана основном делатношћу. Компатибилне намене су све оне које утичу на подизање стандарда делатности. Становање није дозвољено.	
<b>Правила парцелације</b>	Услови за парцелацију се односе искључиво на формирање нових парцела у типичним зонама. Површине парцела могу бити и мање или веће уколико се то дефинише урбанистичким планом. Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,0 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила. Свим објектима је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.	

У обухвату плана се налази археолошки локалитет број 410 – назив локалитета: Бенска бара (Јела); гробље/некропола; припадност: вишеслојни неолит, гвоздено доба (03).

Мере заштите и услови чувања, одржавања и коришћења археолошких локалитета:

1. Археолошки локалитети се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћено прекопавања, ископавања и дубока заоравања (преко 30cm);
2. У случају трајног уништавања или нарушавања археолошког локалитета због инвестиционих радова, спроводи се заштитно ископавање о трошку инвеститора;
3. Инвеститор објекта је дужан да обезбеди средства за остраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива предходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта – до предаје добра на чување овлашћеној уставној заштите;
4. У непосредној близини археолошких локалитета инвестициони радови спроводе се уз повећане мере опреза и присуство и контролу надлежних служби заштите (надлежног завода за заштиту споменика културе);
5. Уколико би се током радова наишло на археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да се предузму мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
6. Забрањују се привремено или трајно депоновање смећа и земље и других материјала на и у близини археолошких локалитета;
7. Дозвољава се инфраструктурно опремање простора археолошких локалитета и његово уређење према посебним условима и стручним мишљењима које доноси надлежни завод за заштиту споменика културе;
8. Забрањено је вађење и одвожење камена, земље и грађевинског материјала са археолошких локалитета.

Документација од значаја за израду ПДР:

Изменом и допуном Плана детаљне регулације „Део блока 21“ (комплекс Аман) у Шапцу (“Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцелјева”, бр. 11/19) се формирало продужетак Улице краља Драгурина. Регулација улице се преузима из важећег документа.





- **Регулација улице Краља Драгутина**

У оквиру овог плана планирано дефинисање правила за парцелацију земљишта и формирање продужетка улице Краља Драгутина до повезивања са Кајмакчаланском улицом. Ова интервенција омогућава колски приступ парцелама мешовите намене. Тиме се повећава постојећа површина јавне намене у обухвату плана. Саобраћајне површине се пројектују и изводе у складу са техничким условима за пројектовање саобраћајних површина уз обавезу испуњавања услова за приступ противпожарног возила свим објектима у зони. Пре асфалтирања саобраћајница (поплочавања), морају бити постављени сви неопходни инфраструктурни водови. У оквиру ових површина је могуће постављати дрвореде, жардињере и травнате површине, у складу са просторним могућностима, као и бицикличке стазе.

#### **Саобраћајна инфраструктура**

У оквиру плана планирано је формирање продужетка Улице Краља Драгутина до повезивања са Кајмакчаланском улицом. Планирана саобраћајница је ширине је 6.00 m са двостраним нагибом од осовине ка ивицама коловоза. Бицикличке стазе предвиђене су са обе стране саобраћајнице чији профили износе по 1.00 m, а профили пешачких стаза су око 2.50 m.

### **І 3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

Предметни блок заузима ободну зону ужег градског центра који није у потпуности формиран и регулационо и нивелационо. Развојем насеља „Бенска бара“ нагло се прекинуо континуитет претходног урбаног ткива, а новоформирано ткиво није у потпуности уклопљен у простор. Ова зона са блоком магацинског простора функционише као баријера између различитих типологија блокова, између отвореног блока стамбеног насеља великих густина и делимично затвореног стамбеног блока ниских густина становања. Између блока постоје и нивелационе разлике које је потребно изнивелисати да би се блокови адекватно повезали.

Простор у обухвату плана је у потпуности изграђен. Доминантна намена је пословање и складиштење у објектима спратности П+1+Пк и П+Пк, који су углавном лошег бонитетског стања, осим трговинског објекта „Ептон“. Унутрашњост блока је неуређена и неприступачна, локација старе „Јеле“.



Слика 2 и 3: Приказ постојећег стања, низ магацинског простора уз Кајмакчаланску улицу



*Слика 4 и 5: Приказ постојећег стања, низ магаџинског простора уз Кајмакчаланску улицу*



*Слика 6 и 7: Приказ постојећег стања, трговински објекат „Енмон“ уз Кајмакчаланску улицу*



*Слика 8 и 9: Приказ постојећег стања, низ објеката уз Кајмакчаланску улицу*





Слика 10 и 11: Приказ постојећег стања, магаџински простор из правца Улице краља Драгутина



Слика 12 и 13: Приказ постојећег стања, магаџински простор уз Улицу Јосе Куртовића

#### І 4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПДР

На основу специфичности предметне локације принципи просторног развоја се заснивају на дефинисању коначног циља који се представља кроз подизање развијености и повећање стандарда рада и становања унутар централне градске зоне која је делимично девастирана.

Општи циљ и визија израде предметног ПДР-а је потреба за детаљном планском разрадом подручја ради стварања планских предуслова за остваривање јавног интереса, правила уређења и грађења предметног простора на подручју централног градског подручја, саобраћајно и инфраструктурно опремање, дефинисање капацитета изградње у складу са могућностима простора, планским и инфраструктурним условљеностима и инвестиционим потенцијалима.

Конкретан циљ израде ПДР-а је утврђивање граница површине јавне намене, дефинисање намене површина, уређење и изградња унутар урбанистичких блокова (правила уређења и грађења), дефинисање грађевинских линија у односу на планирану хоризонталну и вертикалну регулацију, дефинисање морфологије свих објеката у обухвату плана у циљу стварања обликовног просторног израза.



## I 5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

### I 5.1. ПРЕДЛОГ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Предлог намене површина је приказан на графичком прилогу „Граница ПДР-а са планираном претежном наменом површина“.

У оквиру граница плана, **површину јавне намене** чини део саобраћајнице Јосе Куртовића и планирани продужетак Улице краља Драгутина. Улице које тангирају предметни простор су у обухватима других важећих планских докумената, Улица Кајмакчаланска се налази у обухвату Плана детаљне регулације „Доњи Шор 2“, део улице Јосе Куртовића у плану који је у изради ПДР „Део блока 22“. Планирани продужетак Улице краља Драгутина је дефинисан Изменом и допуном ПДР „Део блока 21“ (Комплекс Аман) у Шапцу. Регулације улица и коте нивелете биће преузете из наведених планских докумената.

Слободне површине у оквиру целине А планирају се као површине у јавној употреби, приступачне за све грађане. У овој зони се планира уређење простора са увођењем нових садржаја, опремање урбаним мобилијаром и просотрним инсталацијама које ће представљати омаж песникињи Јели Спиридоновић Савић. Простор се планира пројектовати тако да особама са посебним потребама омогућава несметан приступ и кретање. Кроз нацрт плана, површина ће бити усклађена са режимом коришћења.

Регулационе линије ће бити прецизније дефинисане у току нацрта плана и усклађене са постојећом матрицом.

Компатибилне намене су мреже и објекти инфраструктуре, паркинг површине, зелене површине и други објекти и површине јавне намене. Минимални степен комуналне опремљености за функцију становања су приступне саобраћајнице, ел. енергија, водовод и канализација.

У оквиру граница плана, **површину остале намене** чине градске и стамбене зоне већих густина, због јединствене концепције простора. Преовлађујућа немана у овој зони је становање, пословање и јавне делатности. Планирани објекти треба да се уклопе у контекст насеља Бенска бара, како у волуметријском, тако и у функционалном смислу. За нове објекте је препоручљиво формирање пословног простора у приземљима објеката, али је могуће и формирање пословног простора на свим осталим нивоима уз одвајање вертикалних комуникација намењених становању. Одобравају се и једнофункционални објекти када се ради о делатностима које су дефинисане компатибилним наменама.

Компатибилне намена су: административно пословање, угоститељство, здравство, образовање, култура, рекреација и сл. Делатности компатибилних намена у капацитетима који имају било какве утицаје на животну средину, нису дозвољене. Зоне становања су подељене у две целине:

#### ЦЕЛИНА А

- **ГРАДСКЕ И СТАМБЕНЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА (С1+)**
  - Планирана изградња вишепородичних стамбених објеката, у непрекинутом низу, спратности максимално П+15 уз могућност фазне изградње. Максималан број етажа се дефинише ПДР у складу са капацитетима локације.
  - Грађевинска линија за изградњу нових објеката износи око 10m од регулације.
  - Удаљеност између два суседна објекта на парцели мора бити  $h/2$  венца објекта.
  - Грађевинске парцеле морају имати директан приступ на површину јавне намене, минималне ширине 4,5m, сем ако то није условљено другим прописима.



- За нове објекте дозвољава се формирање пословног простора у приземљима објеката, али и на осталим етажама уз одвајање вертикалне комуникације од вертикалне комуникације за становање. Одобравају се и једнофункционални објекти или ламеле објеката.
- Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину од надземних делова објеката, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.
- Обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 15% у оквиру сопствене парцеле. Обавезно је одредити место за контејнер у оквиру парцеле.
- Није дозвољена изградња других објеката на парцели (помоћни простор формирати унутар објекта).

## ЦЕЛИНА Б

- ГРАДСКЕ И СТАМБЕНЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА (С1)
  - Планирана изградња вишепородичних стамбених објеката, у непрекинутом низу, спратности максимално П+6+Пс уз могућност фазне изградње.
  - Број стамбених јединица је условљен корективним факторима (паркирање, обезбеђење минималних незастртих зелених површина и услови за обезбеђење структуре и површине станова у зони).
  - Грађевинска линија за изградњу нових објеката износи 10m од регулације улице Кајмакчаланска. Максимална грађевинска линија за изградњу нових објеката износи 5m од регулације Улице краља Драгутина.
  - Удаљеност од бочних и задњих ивица суседа  $h/2$  венца објекта, али не мање од 5m.
  - Грађевинске парцеле морају имати директан приступ на површину јавне намене, минималне ширине 4,5m, сем ако то није условљено другим прописима.
  - За нове објекте дозвољава се формирање пословног простора у приземљима објеката, али и на осталим етажама уз одвајање вертикалне комуникације од вертикалне комуникације за становање. Одобравају се и једнофункционални објекти или ламеле објеката.
  - Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину од надземних делова објеката, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.
  - Обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 15% у оквиру сопствене парцеле. Обавезно је одредити место за контејнер у оквиру парцеле.
  - Није дозвољена изградња других објеката на парцели (помоћни простор формирати унутар објекта).

### I 5.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара који се дефинишу Планом детаљне регулације је у складу са максимално дефинисаним параметрима допуштеним ПГР „Шабац – ревизија“.

- ГРАДСКЕ И СТАМБЕНЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА (С1+)
  - индекс заузетости: максимално 60%
  - индекс изграђености: максимално 3,7
  - паркирање: 1 стан = 1 паркинг место; 1 пм банке, здравствена, пословна, образовна или административна установа = 70m<sup>2</sup> корисног простора; 1 пм трговина на мало = 100m<sup>2</sup> корисног простора; 1пм ресторани и кафане = 8 столица; 1 пм бископ, дом култур = 30





седишт, све у оквиру сопствене парцеле, без могућности паркирања на површинама јавне намене

- спратност макс. П+15
- зелене површине: минимално 15%

- **ГРАДСКЕ И СТАМБЕНЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА (С1)**

- индекс заузетости: максимално 60%
- индекс изграђености: максимално 3,7
- паркирање: 1 стан = 1 паркинг место; 1 пм банке, здравствена, пословна, образовна или административна установа = 70m<sup>2</sup> корисног простора; 1 пм трговина на мало = 100m<sup>2</sup> корисног простора; 1пм ресторани и кафане = 8 столица; 1 пм бископ, дом култур = 30 седишт, све у оквиру сопствене парцеле, без могућности паркирања на површинама јавне намене
- спратност макс. П+6+Пс
- зелене површине: минимално 15%

### I 5.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ПОВРШИНЕ

У оквиру новоформираних блокова, изградило би се укупно:

- Блок А – око 46095m<sup>2</sup> БРГП
- Блок Б – око 14635m<sup>2</sup> БРГП

### I 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Реализацијом предвиђених планских интервенција стичу се услови за дефинисање изградње вишепородичних стамбених објеката и комплетно уређење локације, активирање грађевинског земљишта, његово уређење и оживљавање локација у централном градском језгру, продужетак насеља Бенске баре. Овом интервенцијом стварају се и атрактери за шири гравитациони круг корисника.

### II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Граница ПДР-а са планираном претежном наменом површина
2. Шематски приказ концептуалног решења (израдило предузеће за инжењеринг, консалтинг, пројектовање и изградњу „СЕТ“ д.о.о. Шабац)

Одговорни урбаниста:

Богдановић Јана, маст.инж.арх

ЈП "Инфраструктура Шабац"

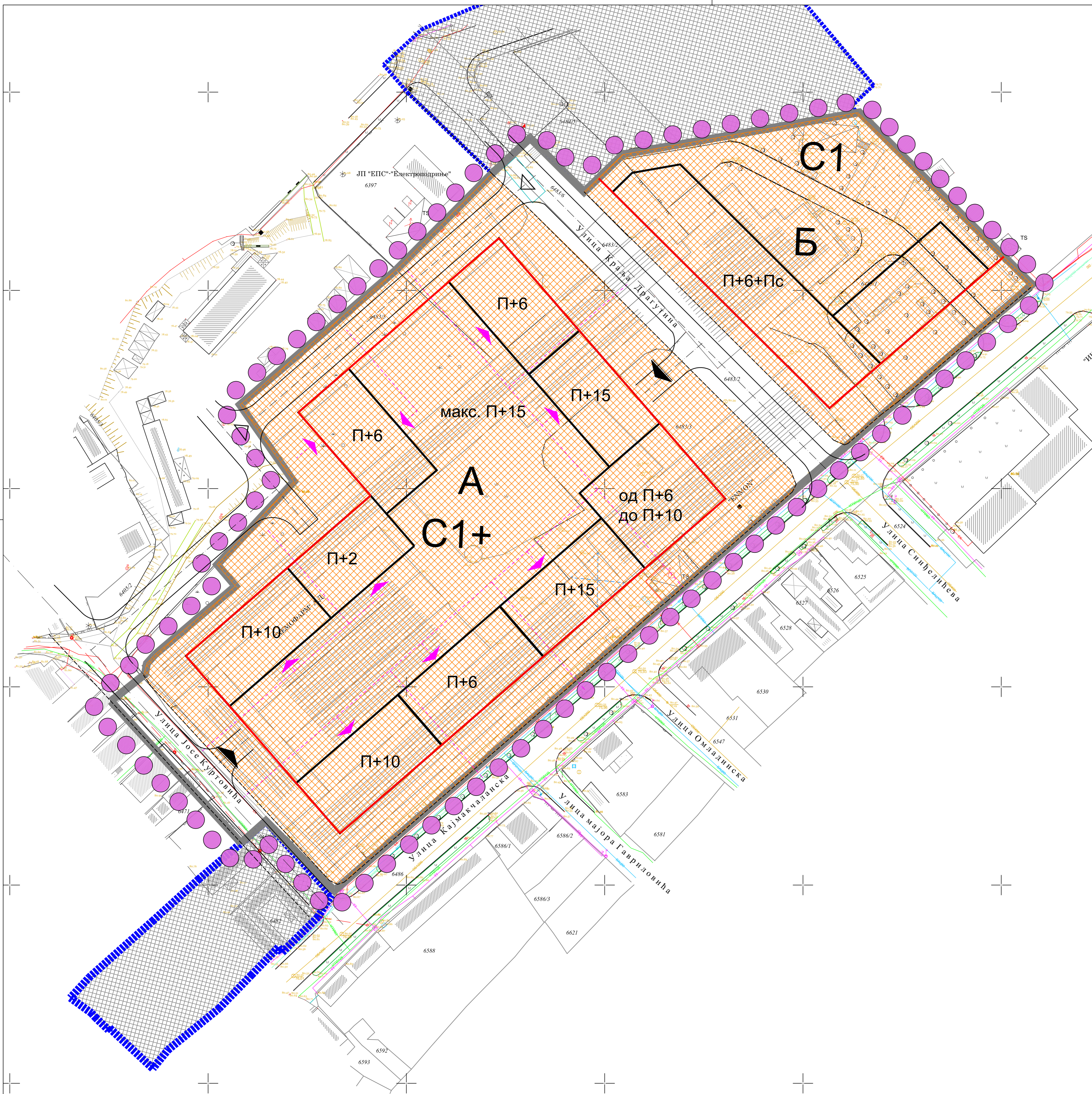
директор:

Саша Максимовић, дипл.инж.маш.



## **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**





**Легенда:**

- А Б Целине
- Градске и стамбене зоне већих густина С1+
- Градске и стамбене зоне већих густина С1
- Предлог планираних габарита објеката
- Пешачки продори кроз блок
- Колски улаз/илаз на парцели
- Колски улаз/илаз у подземну гаражу
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Обухват ПДР у непосредном окружењу
- Обухват Плана детаљне регулације

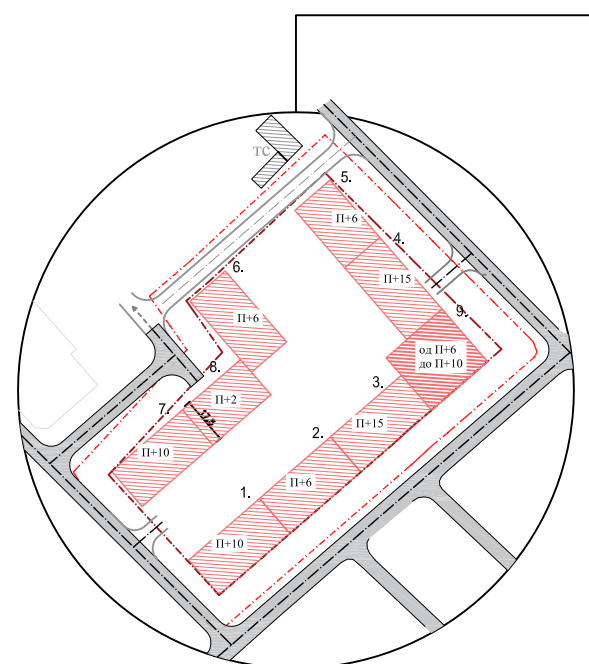


ЈП Инфраструктура Шабац, Шабац, Служба за просторно и урбанистичко планирање			
	ИМЕ И ПРЕЗИМЕ	ПОТПИС	ИНВЕСТИТОР:
ОДГ. УРБАНИСТА	Јана Богдановић, маг. инж. арх.	<i>J. Bogdanovic</i>	Град Шабац
ОБРАДА ФАЗЕ	Јана Богдановић, маг. инж. арх.		Објекат:
ТЕХНИЧКА ОБРАДА	Никола Марковић, грађ. техн.	<i>N. Markovic</i>	План детаљне регулације "Бара исток" у Шапцу
ДАТУМ	2023. год.		
врста плана	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (РАНИ ЈАВНИ УВИД)		
књига бр.	лист бр.	размера	цртеж-фаза
	1	1 : 500	Граница ПДР-а са планираном претежном наменом површина



# ШЕМАТСКИ ПРИКАЗИ КОНЦЕПТУАЛНОГ РЕШЕЊА

## ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ



**Легенда:**

- граница обухвата
- грађевинска линија (на 10m од границе парцеле)
- габарити објекта

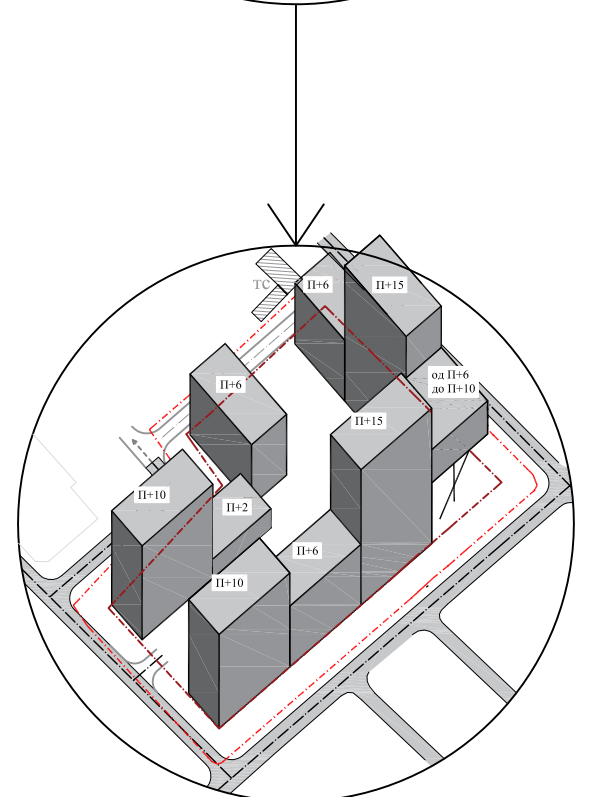
**Урбанистички параметри:**

Спратност: **П+15**  
 Процент заузетости: **max 60%**  
 Индекс изграђености: **3.5**  
 Зелене површине: **10%** (унутар сопствене парцеле)  
 Грађевинска линија: **10m** од границе парцеле

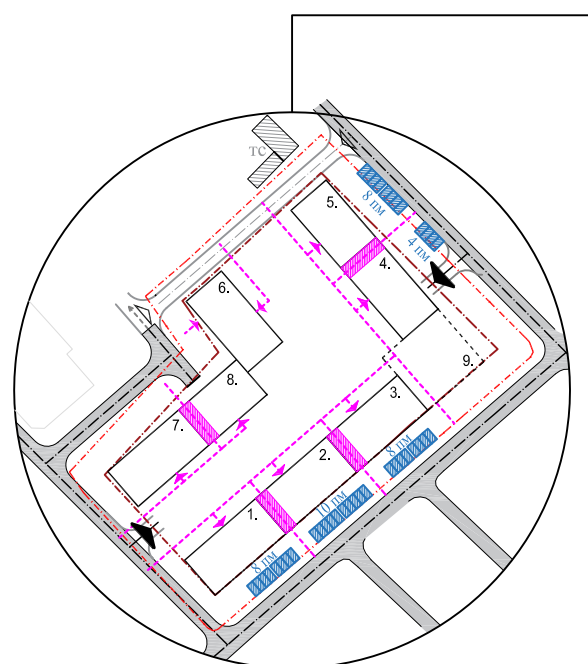
**Остварене вредности:**

БРГП			
ОБЈЕКАТ	Заузетост	Бр. надземних етажа	БРГП
Објекат 1	570	11	6270
Објекат 2	570	7	3990
Објекат 3	570	16	9120
Објекат 4	570	16	9120
Објекат 5	570	7	3990
Објекат 6	462	7	3234
Објекат 7	570	11	6270
Објекат 8	467	3	1401
Објекат 9	675	4	2700
<b>ЗАУЗЕТОСТ УКУПНО:</b>	<b>5024</b>	<b>БРГП УКУПНО:</b>	<b>46095</b>

Површина обухвата: **14 938 m<sup>2</sup>**  
 БРГП: **46 095 m<sup>2</sup>**  
 Процент заузетости: **33.63 %** (око 5 025 m<sup>2</sup>)  
 Индекс изграђености: **3.08**  
 Зелене површине: **29%** (око 4 450 m<sup>2</sup>)  
(Површина парцеле - заузетост подземне гараже - паркинг у партеру - интерне саобраћајнице)  
 Процењени број стамбених јединица: **око 400 станова**



## САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ



**Пешачки саобраћај:**

- пешачки пролази (пасажи)
- линије кретања
- ▲ стамбени улази у објекте

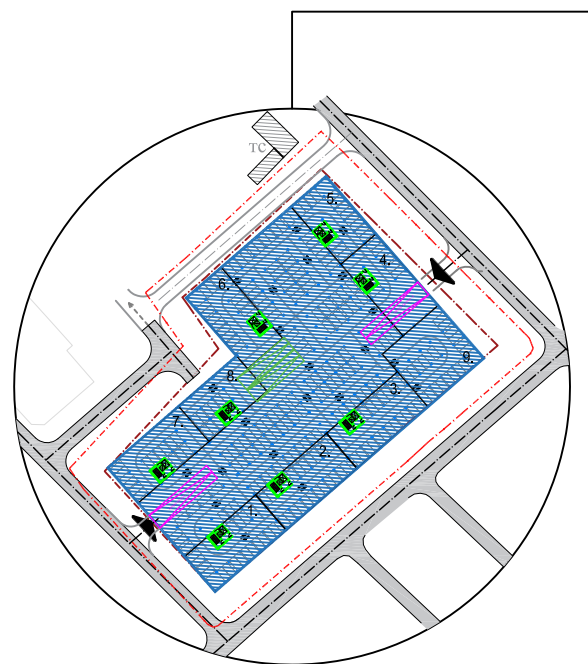
**Колски саобраћај:**

- јавне саобраћајнице
- интерне саобраћајнице
- колски улаз/излаз на парцели
- ▲ улаз/излаз у подземну гаражу

**Стационарни саобраћај:**

- паркинг у партеру (38 ПМ)

## ПАРКИНГ НА ДВЕ ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ



**Легенда:**

- габарит подземне гараже
- ▲ улаз/излаз у подземну гаражу
- вертикалне комуникације (оријентационо)

$P_{\text{брutto}} = 9\,486 \text{ m}^2$  (63 % заузетости парцеле)

На две подземне етаже могуће је остварити око 450 паркинг места (нека паркинг места ће бити укинута за ПП степеништа, техничке просторије и сл.)



### **III ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПДР-а;  
ОДЛУКА ДА СЕ НЕ ИЗРАЂУЈЕ СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА  
ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПДР-а

На основу члана члана 35. став 7 и члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исп, 64/10-одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13-одл. УС, 50/13-одл. УС, 98/13-одл. УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), члана 39. Статута града Шапца ("Сл.лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева" бр. 5/19), Скупштина града Шапца, на седници од 16.12.2021. године, донела је:

## **ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БЕНСКА БАРА – ИСТОК“ У ШАПЦУ**

### **Члан 1.**

Доношењем ове одлуке приступа се изради Плана детаљне регулације „Бенска бара – исток“ у Шапцу (у даљем тексту, ПДР).

### **Члан 2.**

Плански основ за израду ПДР-а је План генералне регулације „Шабац“ – ревизија („Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 18/15, 23/15, 16/18, 05/19, 17/19, 20/19, 13/21 и 25/21) (у даљем тексту, ПГР), и Измена и допуна Плана детаљне регулације Аман у Шапцу („Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 11/19);.

ПДР обухвата урбанистичке блокове: део блока број 17 и 21 који представљају локације које су познате под називом „Стара Јела“ и блокове број 22 и 23 који су били обухваћени некадашњим урбанистичким планом „Шаран“. Оријентациона површина обухвата ПДР износи око 4,4ха и омеђена је: Карађорђевог улицом и улицом кнеза Лазара, границама блока 43, границама кат.п.бр. 6483/1, 6483/6, 6483/4 и 6483/5 К.О. Шабац.

Након извршене анализе локације, а у складу са потребом за укључивањем релевантних субјеката у току израде плана – партиципацију, дефинисани оквирни обухват планског документа нацртом плана може бити коригован.

### **Члан 3.**

Према Плану генералне регулације „Шабац“ – ревизија („Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 18/15, 23/15, 16/18, 05/19, 17/19, 20/19, 13/21 и 25/21), за подручје у обухвату овог плана је обавезна израда плана детаљне регулације. Планом је условљена израде ажурне геодетске подлоге са тачном вертикалном представом терена, дефинисање новог блоковског идентитета имплементирањем савремених садржаја у складу са новим трендовима живљења и подизање развијености целе територије.

Посебним правилима грађења за појединачне блокове, условне су доминантне намене по блоковима:

- блок 17 (део): С1, С1+ (градске и стамбене зоне већих густина), Рз2 (радна зона унутар доминантно стамбених зона), ЈО (објекти јавне намене), ЈП (површине јавне намене), ЗП (зелене површине јавне намене), И (инфраструктурни објекти и мреже);
- блок 21 (део): Рз2 (радна зона унутар доминантно стамбених зона);
- блок 22: С1 (градске и стамбене зоне већих густина), С2 (опште стамбене и мешовите зоне у насељима средњих густина);
- блок 23: Ц1 – зона градског центра, С2 (опште стамбене и мешовите зоне у насељима средњих густина) и ИЗ (трафо станица).

План детаљне регулације ће се радити на ажурној катастарско-топографској подлози у дигиталном облику, са катастром подземних вода.

#### **Члан 4.**

На основу специфичности предметне локације принципи просторног развоја се заснивају на дефинисању коначног циља који се представља кроз подизање развијености и повећање стандарда рада и становања унутар централне градске зоне која је делимично девастирана.

ПДР ће се заснивати на следећим начелима: одрживог развоја кроз интегрални приступ у планирању, рационално коришћење земљишта, подстицање мера урбане обнове и реконструкције, заштите непокретних културних добара, активно учешће заинтересованих лица у свим фазама израде плана, хоризонталне и вертикалне координације, а све у складу са чланом 3 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009- испр., 64/2010- одлика УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 9/2020 и 52/2021).

#### **Члан 5.**

Општи циљ и визија израде предметног ПДР-а је потреба за детаљном планском разрадом подручја ради стварања планских предуслова за остваривање јавног интереса, правила уређења и грађења предметног простора на подручју централног градског подручја, саобраћајно и инфраструктурно опремање, дефинисање капацитета изградње у складу са могућностима простора, планским и инфраструктурним условљеностима и инвестиционим потенцијалима.

Конкретан циљ израде ПДР-а је утврђивање граница површине јавне намене, дефинисање намене површина, уређење и изградња унутар више урбанистичких блокова (правила уређења и грађења), дефинисање грађевинских линија у односу на планирану хоризонталну и вертикалну регулацију, дефинисање морфологије свих објеката у обухвату плана у циљу стварања обликовног просторног израза.

#### **Члан 6.**

Рок за израду ПДР из члана 1. ове Одлуке износи годину дана од дана ступања на снагу ове одлуке. До усвајања ПДР, дозвољено је само текуће одржавање и реконструкција постојеће инфраструктуре.

#### **Члан 7.**

Наручилац израде плана и финансијер је град Шабац. Носилац израде ПДР-а је надлежни орган локалне самоуправе. Израда ПДР-а је поверена ЈП „Инфраструктура Шабац“ Шабац, Служби за просторно и урбанистичко планирање.

#### **Члан 8.**

Рани јавни увид и јавни увид ће се одржати у складу са члановима 45а и 50. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009- испр., 64/2010- одлика УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 9/2020 и 52/2021), у просторијама Одељења за урбанизам (Карађорђева бр. 27, 1 спрат).

#### **Члан 9.**

У складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) и члановима 45 и 46. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009- испр., 64/2010- одлика УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 9/2020 и 52/2021), саставни део ове Одлуке је и Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја плана на животну средину на основу Мишљења Одељења за инспекцијске и стамбено комуналне послове градске управе Шабац 501-4-49/2021-08 од 02.11.2021.год.

**Члан 10.**

Ова одлука се објављује у централном регистру планских докумената.

**Члан 11.**

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Сл. лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева“.

СКУПШТИНА ГРАДА ШАПЦА

Број: 351-00-354/2021-14  
16.12.2021.године

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ**

**ГРАДА ШАПЦА**



**Немања Пајић**



На основу члана 9, став 3 и члана 11. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) и члана 39. Статута града Шапца („Службени лист града Шапца“, бр. 5/19), Скупштина града Шапца, на седници од 16.12.2021. године, донела је:

### **ОДЛУКУ**

#### **ДА СЕ НЕ ИЗРАЂУЈЕ СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БЕНСКА БАРА – ИСТОК“ У ШАПЦУ**

##### **Члан 1.**

Доношењем ове одлуке, не израђује се стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације „Бенска бара – исток“ у Шапцу (у даљем тексту, ПДР)

##### **Члан 2.**

ПДР обухвата урбанистичке блокове: део блока број 17 и 21 који представљају локације које су познате под називом „Стара Јела“ и блокове број 22 и 23 који су били обухваћени некадашњим урбанистичким планом „Шаран“. Оријентациона површина обухвата ПДР износи око 4,4ха и омеђена је: Карађорђевоом улицом и улицом кнеза Лазара, границама блока 43, границама кат.п.бр. 6483/1, 6483/6, 6483/4 и 6483/5 К.О. Шабац, који је приказан на графичком прилогу који је саставни део ове одлуке. Након извршене анализе, а у складу са конкретним потребама на локацији и сагледавању шире околине, дефинисани обухват планског документа нацртом плана може бити коригован.

Границом ПДР обухваћене су следеће зоне које су дефинисане Планом генералне регулације „Шабац“ – ревизија („Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева“, бр. 18/15, 23/15, 16/18, 05/19, 17/19, 20/19, 13/21 и 25/21): зона С2 (опште стамбене и мешовите зоне у насељима средњих густина), С1, С1+ (градске и стамбене зоне већих густина), зона зона Рз2 (радна зона унутар доминантно стамбених зона), зона ЈО (објекти јавне намене), зона ЈП (површине јавне намене), зона ЗП (зелене површине јавне намене), зона И (инфраструктурни објекти и мреже).

##### **Члан 3.**

Одлука да се не израђује стратешка процена се доноси на основу мишљења Одељења за инспекцијске и стамбено комуналне послове градске управе Шабац 501-4-49/2021-08 од 02.11.2021.год. које је донето у складу са Критеријумима за утврђивање могућности значајних утицаја на животну средину планова и програма и доношење одлуке о изради стратешке процене из члана 5.ст.1 и 2, Прилог 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) у складу са планираном наменом површина у обухвату урбанистичког плана.

Плански основ за израду ПДР-а је План генералне регулације „Шабац“ – ревизија („Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева“, бр. 18/15, 23/15, 16/18, 05/19, 17/19, 20/19, 13/21 и 25/21) (у даљем тексту, ПГР) којим је дефинисано да се на овом подручју обавезна израда плана детаљне регулације. Такође плански основ је и Измена и допуна Плана детаљне регулације Аман у Шапцу („Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева“, бр. 11/19);

Конкретан циљ израде ПДР-а је утврђивање граница површине јавне намене, дефинисање намене површина, уређење и изградња унутар више урбанистичких блокова (правила уређења и грађења), дефинисање грађевинских линија у односу на планирану хоризонталну и вертикалну регулацију,

дефинисање морфологије свих објеката у обухвату плана у циљу стварања обликовног просторног израза.

На основу одредби Стратешке процене Генералног плана за Шабац и приградска насеља: Мајур, Јевремовац, П. Причиновић, Јеленчу и Мишар (решење бр. 501-4-25/08-08 од 27.03.2008.) а која се примењује и за План генералне регулације "Шабац" - ревизија ("Сл. лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 18/15, 23/1516/18, 05/19, 17/19, 20/19, 13/21 и 25/21), поглавље 6.1. Стратешке процене на нижим хијерархијским нивоима, дефинисано је да обавезу израде Стратешке процене утицаја на животну средину процењује надлежно одељење локалне самоуправе, у складу са законом и планираном наменом.

#### Члан 4.

Наручилац израде плана и финансијер је Град Шабац. Носилац израде ПДР је надлежни орган локалне самоуправе. Израда ПДР је поверена ЈП "Инфраструктура Шабац", Служби за просторно и урбанистичко планирање.

#### Члан 5.

Ова Одлука је саставни део Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације „Бенска бара – исток“ у Шапцу.

#### Члан 6.

Ова одлука се објављује у централном регистру планских докумената.

#### Члан 7.

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Сл. лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева".

СКУПШТИНА ГРАДА ШАПЦА

Број: 351-00-31/2021-14

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

ГРАДА ШАПЦА



Немања Пајић