



геодетске услуге • пројектовање • инжењеринг • извођење • ентеријер

# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"БЛОК 16" у Шапцу

(измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на  
кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац)

ЕЛАБОРАТ ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА

Шабац, јун 2023. године



**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

ГРАД ШАБАЦ

**ФИНАНСИЈЕР ПЛАНА:**

„WESTGRADNJA“ д.о.о. Шабац

---

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**



**INVEST • PROJEKT**

„Инвест Пројект“ д.о.о.

Краљице Марије 2а, 15 000 Шабац

**ДИРЕКТОР:**

Славољуб Николић, дипл.инж.геод.

---

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Вукашин Николић, дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ И  
ТЕХНИЧКА ОБРАДА:**

Вукашин Николић, дипл.инж.арх.

Бранка Темуновић Николић, сипл.инж.арх.

Славољуб Николић, дипл.инж.геод.

Александар Медић, инж.геод.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Вукашин Николић, дипл.инж.арх.

„ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ“ доо  
ДИРЕКТОР:

Славољуб Николић, дипл.инж.геод.



## САДРЖАЈ:

### А. ОПШТИ ДЕО

- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

### Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I	УВОД	1
II	ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	1
III	КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	1
IV	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	1
V	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	1
VI	ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	1
VII	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	1

### В. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из плана вишег реда
2. План постојеће намене
3. План претежне намене површина

### Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ИНТЕРЕСА ЗА ИЗРАДУ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

- *Одлука о изради Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-268/2022-14 од 29.09.2022. године;*
- *Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-269/2022-14 од 29.09.2022. године.*



## **ОПШТИ ДЕО**



На основу члана Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 54/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) доносим:

## РЕШЕЊЕ

### О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изради Урбанистичког плана:

#### **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац)**

НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА: 6405/1, 6405/2, 6404/1, 6407/1, 6405/3, 6398/4, 6398/5, део 6460/2, део 6407/2, део 6408, део 6409/4, део 6372, део 6398/1 КО Шабац.

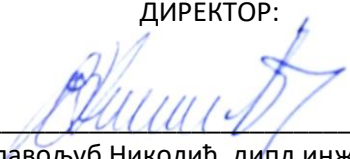
#### **ОДРЕЂУЈЕ СЕ**

**дипл.инж.арх. ВУКАШИН НИКОЛИЋ**  
**бр.лиценце: 223А09820**

Именовани испуњава услове прописане у погледу стручне спреме и праксе да може самостално да руководи израдом Урбанистичког плана.

Именовани је дужна да се при изради предметне документације придржава техничких прописа, норматива и стандарда сходно одредбама Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 54/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21).

ДИРЕКТОР:

  
Славољуб Николић, дипл.инж.геод.



## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ У ФАЗИ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА

У складу са чланом 38. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и са чланом 27. став 2. тачка 4) Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19),

**ВУКАШИН НИКОЛИЋ, дипл.инж.арх.**

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је, у домену надлежности и одговорности обрађивача планског документа, **Елаборат за потребе раног јавног увида, Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), на катастарским парцелама: 6405/1, 6405/2, 6404/1, 6407/1, 6405/3, 6398/4, 6398/5, део 6460/2, део 6407/2, део 6408, део 6409/4, део 6372, део 6398/1 КО Шабац, урађен у складу са Планом генералне регулације "Шабац" - ревизија ("Сл.лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 18/15, 23/15, 16/18, 5/19, 17/19, 20/19, 13/21 и 25/21), Законом и прописима донетим на основу Закона.**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

У Шапцу, 02.06.2023.

Вукашин Николић, дипл.инж.арх.  
лиценца бр. 223 А098 20



## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## ЕЛАБОРАТ ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА ЗА ИЗРАДУ

### ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЛОК 16" у Шапцу

(измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац)

## Б ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### І УВОД

Елаборат за потребе израде Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац) - у даљем тексту: ПДР, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 54/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон, 9/20 и 52/21) и чланова 37. и 38. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19).

Носилац израде ПДР је ГРАД ШАБАЦ. Наручилац израде плана и финансијер је Предузеће "WEST GRADNJA" д.о.о. Шабац. Џ

Изради ПДР се приступа на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-268/2022-14 од 29.09.2022. године и Одлуке да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-269/2022-14 од 29.09.2022. године.

#### І.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду ПДР чине:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 54/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон, 9/20 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019);
- Правилник 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);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-268/2022-14 од 29.09.2022. године;



- Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-269/2022-14 од 29.09.2022. године.

## I.2 ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду ПДР је План генералне регулације "Шабац" - ревизија ("Сл.лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 18/15, 23/15, 16/18, 5/19, 17/19 и 20/19).

## II ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Оквирном границом обухвата ПДР-а обухваћене су катастарске парцеле: 6405/1, 6405/2, 6404/1, 6407/1, 6405/3, 6398/4, 6398/5, део 6460/2, део 6407/2, део 6408, део 6409/4, део 6372, део 6398/1 КО Шабац. У току израде нацрта ПДР може бити коригована граница обухвата.

Површина предметних катастарских парцела и делова катастарских парцела у обухвату односно оријентациона површина обухвата ПДР-а износи око 60 ари.

Према имовинско-правном статусу земљишта, катастарске парцеле у обухвату, као и делови катастарских парцела у обухвату Плана се могу сагледати из следеће табеле:

Број кат. парцеле	Имаоци права на парцели	Удео	Врста права	Облик својине
6405/1	WEST-GRADNJA Д.О.О.	21/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЈОВАНОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) МИЛОРАД	2/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЈОВАНОВИЋ (МИЛОРАД) АЛЕКСАНДРА	2/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЛАЗИЋ (ЗОРАН) ДРАГАНА	4/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЛАЗИЋ (ЗОРАН) СЛОБОДАНКА	4/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЛАЗИЋ (ЗОРАН) ЧЕДОМИР	4/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЛАЗИЋ (СЛОБОДАН) ВЕРА	5/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЛАЗИЋ (ЧЕДОМИР) СЛОБОДАН	4/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	МАРЦОЈЕВИЋ (АЛЕКСАНДАР) ЛИДИЈА	33/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ПАНДУРЕВИЋ (ДРАГОРАД) ДЕЈАН	8/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ПОПОВИЋ (ДРАГОРАД) ТАЊА	8/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	РУМЛ (МИОДРАГ) ЈОВАН	16/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	РУМЛ (МИОДРАГ) МИРЈАНА	17/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
6405/2	"ИНТЕР-КОП" Д.О.О.	21/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЈОВАНОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) МИЛОРАД	2/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЈОВАНОВИЋ (МИЛОРАД) АЛЕКСАНДРА	2/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЛАЗИЋ (ЗОРАН) ДРАГАНА	4/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЛАЗИЋ (ЗОРАН) СЛОБОДАНКА	4/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЛАЗИЋ (ЗОРАН) ЧЕДОМИР	4/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЛАЗИЋ (СЛОБОДАН) ВЕРА	5/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ЛАЗИЋ (ЧЕДОМИР) СЛОБОДАН	4/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	МАРЦОЈЕВИЋ (АЛЕКСАНДАР) ЛИДИЈА	33/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
	ПАНДУРЕВИЋ (ДРАГОРАД) ДЕЈАН	8/128	СВОЈИНА	ПРИВАТНА

	ПОПОВИЋ (ДРАГОРАД) ТАЊА РУМЛ (МИОДРАГ) ЈОВАН РУМЛ (МИОДРАГ) МИРЈАНА	8/128 17/128 16/128	СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА	ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА
6404/1	"ИНТЕР-КОП" Д.О.О. МАРЦОЈЕВИЋ (АЛЕКСАНДАР) ЛИДИЈА ПАНДУРЕВИЋ (ДРАГОРАД) ДЕЈАН ПОПОВИЋ (ДРАГОРАД) ТАЊА РУМЛ (МИОДРАГ) ЈОВАН РУМЛ (МИОДРАГ) МИРЈАНА	3.С. 3.С. 3.С. 3.С. 3.С. 3.С.	СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА	ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА
6407/1	ЈОВАНОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) МИЛОРАД ЈОВАНОВИЋ (МИЛОРАД) АЛЕКСАНДРА ЛАЗИЋ (ЗОРАН) ДРАГАНА ЛАЗИЋ (ЗОРАН) СЛОБОДАНКА ЛАЗИЋ (ЗОРАН) ЧЕДОМИР ЛАЗИЋ (СЛОБОДАН) ВЕРА ЛАЗИЋ (ЧЕДОМИР) СЛОБОДАН РЕПУБЛИКА СРБИЈА	1/12 1/12 2/12 2/12 2/12 2/12 2/12 2/12	ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. СВОЈИНА	       ДРЖАВНА РС
6405/3	"ИНТЕР-КОП" Д.О.О. ЈОВАНОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) МИЛОРАД ЈОВАНОВИЋ (МИЛОРАД) АЛЕКСАНДРА ЛАЗИЋ (ЗОРАН) ДРАГАНА ЛАЗИЋ (ЗОРАН) СЛОБОДАНКА ЛАЗИЋ (ЗОРАН) ЧЕДОМИР ЛАЗИЋ (СЛОБОДАН) ВЕРА ЛАЗИЋ (ЧЕДОМИР) СЛОБОДАН МАРЦОЈЕВИЋ (АЛЕКСАНДАР) ЛИДИЈА ПАНДУРЕВИЋ (ДРАГОРАД) ДЕЈАН ПОПОВИЋ (ДРАГОРАД) ТАЊА РУМЛ (МИОДРАГ) ЈОВАН РУМЛ (МИОДРАГ) МИРЈАНА	21/128 2/128 2/128 4/128 4/128 4/128 5/128 4/128 33/128 8/128 8/128 17/128 16/128	СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА СВОЈИНА	ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА ПРИВАТНА
6398/4	WEST-GRADNЈА Д.О.О.	1/1	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
6398/5	ГРАД ШАБАЦ	1/1	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА
6460/2 део	ГРАД ШАБАЦ	1/1	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА
6407/2 део	ЈОВАНОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) МИЛОРАД ЈОВАНОВИЋ (МИЛОРАД) АЛЕКСАНДРА ЛАЗИЋ (ЗОРАН) ДРАГАНА ЛАЗИЋ (ЗОРАН) СЛОБОДАНКА ЛАЗИЋ (ЗОРАН) ЧЕДОМИР ЛАЗИЋ (СЛОБОДАН) ВЕРА ЛАЗИЋ (ЧЕДОМИР) СЛОБОДАН РЕПУБЛИКА СРБИЈА	1/12 1/12 2/12 2/12 2/12 2/12 2/12 2/12	ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. ПРАВО КОР. СВОЈИНА	       ДРЖАВНА РС
6408 део	ДАМЊАНОВИЋ (СЛАВКО) ЂОРЂЕ	1/1	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
6409/4 део	ГРАД ШАБАЦ РЕПУБЛИКА СРБИЈА	1/1 1/1	КОРИСНИК СВОЈИНА	ДРЖАВНА РС
6372 део	ГРАД ШАБАЦ ЖИГИЋ (ЈОВАН) СПАСОЈЕ Т.П. "НАМА" А.Д	8495/8705 192/8705 18/8705	ДРЖАЛАЦ ДРЖАЛАЦ ДРЖАЛАЦ	ДРЖАВНА РС ДРЖАВНА РС ДРЖАВНА РС

6398/1 део	ГРАД ШАБАЦ	1/1	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА
---------------	------------	-----	---------	------------------

Предметне парцеле, као и делови предметних парцела се налазе у оквиру грађевинског подручја града Шапца.

Локација се налази на углу, између улица Кнеза Лазара и улице Јосе Куртовића и представља почетак зоне вишепородичног становања виших густина – Бенска бара.

### III КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Површина обухвата ПДР се налази у оквиру урбанистичког блока 16 и дела урбанистичког блока 17. Према Плану генералне регулације "Шабац" - ревизија ("Сл.лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 18/15, 23/15, 16/18, 5/19, 17/19 и 20/19).

Изменом и допуном постојећег урбанистичког плана ИДПДР „Ф-3“ (Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Коцељева и Владимирци“, бр. 12/08), планирана је изградња једног вишепородичног стамбеног објекта (урбанистички блок број 16, важећи урбанистички план). С обзиром да је финансијер (и правни следбеник претходног финансијера израде урбанистичког плана) склопио уговор о купопродаји непокретности (ОПУ: 140-2020) са носиоцима права на објектима и земљишту у суседству, извршио препарцелацију и исту спровео у катастру непокретности, поднео је захтев да се постојећи план измени и допуни и да се обухват прошири на новоформиране кат.п.бр. 6398/4 и 6398/5 КО Шабац.

Узимајући у обзир да је ИД ПДР “Ф-3“ (Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Коцељева и Владимирци“, бр. 15/03) престао да важи доношењем Плана генералне регулације "Шабац" - ревизија ("Сл.лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 18/15, 23/15, 16/18, 5/19, 17/19 и 20/19), да су донете друге одлуке о изради урбанистичких планова у суседству, овај план користи назив “план детаљне регулације“.

У даљем тексту се дају карактеристични изводи из правила уређења и правила грађења за постојеће и планиране намене унутар обухвата Плана. У графичком прилогу бр.01 - „Извод из плана вишег реда“ је приказано шире подручје локације са границом обухвата ПДР.

**ИЗВОД ИЗ ПГР ШАБАЦ-РЕВИЗИЈА ("Сл.лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 18/15, 23/15, 16/18, 5/19, 17/19 и 20/19)**

**Блок бр: 16**

**Назив: "Ф - 3"**

**Плански документ: ИД ПДР "Ф-3" (12/08)**

**Доминантна намена: С1** (градске и стамбене зоне већих густина, максимално 6 надземних етажа)

Усмеравајуће одредбе: Објекат није изграђен. План се задржава или се мења у складу са доминантном наменом. Ова површина се може укључити у површину блока бр. 17 за који је обавезна израда ПДР у ком случају планирати дистрибутивну ТС 20/0.4kV "Шаран 2" на локацији опредељеној Изменом и допуном ПДР-а или у непосредној близини.

Блок бр: 17

Назив: "Ф-3"

Плански документ: **Обавезна израда ПДР**

Доминантна намена: **С1**(градске и стамбене зоне већих густина, максимално 6 надземних етажа), **С1+** (градске и стамбене зоне већих густина, минимално 6 надземних етажа, максимална висина није ограничена); **Рз2** (радна зона унутар доминантно стамбених зона), **ЈО** (објекти јавне намене), **ЈП** (површине јавне намене), **ЗП** (зелене површине), **И** (инфраструктурне мреже и објекти).

Усмеравајуће одредбе: 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.

## **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 100м 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

### **Намена објеката**

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.

### **Правила парцелације**

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.

### **Приступ парцелама**

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.

### **Услови за изградњу објеката**

#### Подземне етаже

Подземне етаже 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.

#### Индекс заузетости

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. Дефинисани индекси заузетости се не односе на блок 41 где изузетно могу бити и већи.

#### Индекс изграђености

Максимално 3,7. ПДР се може дефинисати објекат=парцела при чему се изграђеност од 3,7 односи на површину блока. Дефинисани индекси изграђености се не односе на блок 41 где изузетно могу бити и већи.

#### Грађевинске линије

У складу са општим одредбама 010 и просторне целине у којој се парцела налази, односно у складу са одредбама које се утврде ПДР.

#### Удаљеност од међа и суседа

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:

- Удаљеност од бочних суседних међа за објекте у непрекинутом низу:
  - објекат се поставља на обе бочне међне линије до дубине од 17м;
  - изградња објеката на дубини већој од 17м се изводи по правилима за слободностојећи објекат;
  - 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 3,0м од међе формирајући са једне стране полуотворени светларник, отворен ка улици или дворишту, који се завршава на минималном растојању од 2,0м од одговарајуће ивице отвора на међи.
  - Уколико на суседном објекту постоји изведен светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
  - 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.
- Удаљеност од бочних суседних међа за објекте у прекинутом низу:
  - објекат се поставља на једну бочну међу а од друге се удаљава 4,5м, до дубине од 17м;
  - изградња објеката на дубини већој од 17м се изводи по правилима за слободностојећи објекат;
  - 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.
  - Прекинути низ објеката је могуће претворити у непрекинути низ уз сагласност суседа.
- Удаљеност од бочних суседних међа за слободностојеће објекте:
  - минималне бочне удаљености су 4,5м према једној међи која обезбеђује приступ парцели а према другој  $h/4$  венца објекта.
- Удаљеност од задње међе:
  - За све типове објеката минимална удаљеност од задње међе износи  $h/2$  венца објекта.

### Спратност

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+). Дефинисана максимална спратност се не односи на блок 41.

### Максимални број стамбених јединица

У складу са општим одредбама 007, односно у складу са одредбама које се утврде ПДР.

### Паркирање

У складу са општим одредбама 018. Дозвољена је изградња и јавних гаража.

### Уређење слободних површина

За нову изградњу, обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 20% унутар сопствене парцеле, осим за блок 41 где се не условљава. Обавезно је одредити место за контејнер у складу са правилима уређења II 1.6.11 Систем за евакуацију отпада.

### Интервенције на постојећим објектима

У складу са посебним условима за сваки појединачни блок.

### Изградња других објеката на парцели

Није дозвољена изградња других објеката на парцели ако то није дефинисано урбанистичким планом.

У унутрашњости парцеле се не могу постављати монтажно демонтажни пословни објекти.

### Помоћни објекти и гараже

Помоћни простор формирати унутар објекта.

### Објекти чија је изградња забрањена

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.).

### ОПШТЕ ОДРЕДБЕ 018

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 m2 корисног простора
Поште	1 пм	150 m2 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 локације и затечено стање.

\*\*Напомена: 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.

## ЈП- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

### ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Површине јавне намене могу постојати и на земљишту које није означено као површина јавне намене ако се то утврди ПДР.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### Намена објеката

Доминантна намена је дефинисана основном делатношћу. Компатибилне намене су све оне које утичу на подизање стандарда делатности. Становање није дозвољено.

#### Правила парцелације

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.

## САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

У обухвату плана се налази део парцела намењених за јавну површину, преко којих је планирано је продужење Улице Јосе Куртовића и формирање раскрснице са улицом Кнеза Лазара.



## **IV ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

Предметна локација се налази у западној Србији, у граду Шапцу, на у зони ужег градског центра, на почетку источне стране насеља вишепородичног становања „Бенска бара“. Насеље је формирано у виду отворених блокова са слободностојећим објектима, као насеље високих густина становања.

Парцелама на којима се планира вишепородично становање се може приступити из улица Кнеза Лазара и Јосе Куртовића. Постоји денivelација на самој локацији планираној за површине осталих намена и улицу Јосе Куртовића у односу на улицу Кнеза Лазара, која износи нешто више од 1м, што се може видети на графичким прилозима. Денivelација са разликом у висини од око 3м се налази оријентационо на граници катастарских парцела 6405/1 и 6398/4. Ове разлике потребно је нивелационо уклопити како би се комплетна локација функционално саобраћајно повезала.

Простор у обухвату плана је делимично изграђен. Доминантна намена постојећих објеката је становање, спратности П, као и један угоститељски објекат који није у функцији. Сви објекти су лошег бонитета, а одређени објекти су видно дотрајали и нису погодни за употребу.

У складу са одлуком да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-269/2022-14 од 29.09.2022. године и прибављеног Мишљења Одељења за инспекцијске и стамбено комуналне послове градске управе Шабац бр. 501-04-5/2020-08 од 13.03.2020.године дефинисано је да није потребна израда Стратешке процене утицаја на животну средину ПДР.

Мишљење је донето на основу 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 и 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 и 23/15), 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.









## V ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Непосредан повод за израду ПДР је доношење - Одлука о изради Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-268/2022-14 од 29.09.2022. године.

Разлог израде ПДР је утврђивање услова за изградњу објекта на кат.п.бр. 6405/1, 6405/2, 6404/1, 6407/1, 6405/3, 6398/4, 6398/5, део 6460/2, део 6407/2, део 6408, део 6409/4, део 6372, део 6398/1 КО Шабац, дефинисање услова за изградњу нових објеката вишепородичног становања чији ће габарити бити интегрисани у визуелни идентитет насеља Бенска бара. Кроз процес израде плана ће се проверити могућност изградње стамбене куле у оквиру слободних површина (зона С1+). Капацитети објекта ће примарно бити условљени могућношћу обезбеђења паркинг простора и зелених површина, јавних површина, дечијих игралишта, као и потенцијала инфраструктурних мрежа и објекта.

У обухвату ПДР није планирана нова намена у односу на основни план, већ корекција граница зона изградње вишепородичних стамбених објекта у складу са повећањем површине изградње.

Проширење обухвата и корекција зона је у складу са одредбама плана генералне регулације и могућношћу да се приликом израде плана детаљне регулације за урбанистички блок 17, површина блока 16 припоји истом.

На основу специфичности предметне локације коначан циљ представља комплетирање зоне ужег градског центра са формирањем стамбеног објекта који представља улаз у насеље „Бенска бара“, уклапа се у урбани идентитет поменутог насеља и повећава стандард становања унутар централне градске зоне.

Конкретан циљ израде ПДР је утврђивање граница површине јавне намене, дефинисање површина осталих намена, уређење и изградња унутар урбанистичког блока, дефинисање грађевинских линија и урбанистичких параметара ради изградње стамбеног објекта и дефинисање параметара ради формирања објекта који се обликовно и функционално уклапа у урбанизам насеља „Бенска бара“.

## **VI ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ**

### **ПРЕДЛОГ НАМЕНЕ ПОВРШИНА**

На предметном подручју у обухвату ПДР-а, планским решењем, планирана је следећа намена земљишта:

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА – које обухватају делове парцела постојећих саобраћајница које се налазе у обухвату ПДР, као и површине јавних намена које се планирају као слободне, у виду трга или парка, слободне за све становнике.

У обухвату плана су делови улица Кнеза Лазара и Јосе Куртовића, као и планирано повезивање наведених улица, које је планирано ПГР „Шабац – ревизија“.

Регулационе линије су преузете из ПГР „Шабац – ревизија“.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА обухватају површине намењене за СТАНОВАЊЕ, тачније стамбена зона веће густине становања. У оквиру зоне, односно у оквиру објекта је могуће формирање целина других намена које су компатибилне основној намени – формирање пословних простора у приземљу, као и формирање дечијег игралишта у оквиру блока. Компатибилне намене које се могу појавити у оквиру објекта су административно пословање, разне комерцијалне делатности, угоститељство, здравство, образовање, култура, рекреација и слично. Делатности компатибилних намена које имају лоше утицаје на животну средину нису дозвољене.

Зона становања је планирана у складу са градском зоном већих густина С1+, ПГР „Шабац – ревизија“. Даље наведени услови и параметри могу бити кориговани приликом израде нацрта ПДР.

Планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта, слободностојећег, који може функционисати са више засебних улаза (неколико ламела), спратности до П+16. Максималан број етажа се дефинише у складу са капацитетима локације и са потребним удаљеностима од суседних објеката.

Дефинисана је максимална зона изградње објекта, која ће од регулационих линија и граница парцела ка суседним парцелама бити удаљена минимум 5м. Објекат ће од суседних објеката бити удаљен за половину висине вишег објекта.

Грађевинска линија са југозападне и југоисточне стране је удаљена 5м од регулационе линије. Објекат ће бити постављен на грађевинску линију, односно иза грађевинске линије.

Грађевинској парцели је обезбеђен директан приступ на површину јавне намене, минималне ширине 4,5м.

У делу приземља објекта ће бити пословни простор.

Подземне етаже објекта ће заузимати већу површину од надземних делова објеката, при чему хоризонтални габарит подземних етажа не сме да прелази границе грађевинске парцеле.

Предвидеће се минимално 15% незастртих зелених површина у оквиру сопствене парцеле. Формираће се дечије игралиште и одредити место за контејнер у оквиру парцеле.

### **ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА**

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

#### **ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА (С1+)**

- индекс заузетости: максимално 60% површине парцеле, а у оквиру дефинисане максималне зоне изградње објекта

- 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 културе = 30 седишта, све у оквиру сопствене парцеле, без могућности паркирања на површинама јавне намене

- спратност макс. П+16, уз обавезно поштовање удаљености половине висине објекта од постојећих објеката

- зелене површине: минимално 15%

- дечије игралиште минималне површине 50m<sup>2</sup>

### **ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ**

У обухвату плана планирана бруто развијена површина објекта би износила максимално 14000m<sup>2</sup>.

Оријентациони број станова је 220, док је оријентациона површина пословног простора у приземљу објекта око 600m<sup>2</sup>.

На предметној парцели у подруму (на два нивоа) и слободној површини грађевинске парцеле, могуће је обезбедити око 250 паркинг места.



## VII ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су формирање почетка насеља Бенска бара, кроз обликовну трансформацију предметног подручја, уређење грађевинског земљишта у оквиру ужег градског центра, повећање атрактивности подручја, стицање услова за изградњу стамбеног објекта и повећање стандарда становања, обезбеђење потребне инфраструктуре локацији, као и уређење јавних површина.

Што се тиче интереса власника земљишта и финансијера израде плана, циљ је да се реше имовински односи на терену, да се поруше стари и безусловни објекти и да се на локацију уради квалитетан и савремен објекат.

### Б ГРАФИЧКИ ДЕО

- |                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| 1. Извод из плана вишег реда      | Р 1:10000 |
| 2. План постојеће намене површина | Р 1:1000  |
| 3. План претежне намене површина  | Р 1:1000  |

### В ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-268/2022-14 од 29.09.2022. године;
- Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-269/2022-14 од 29.09.2022. године.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Вукашин Николић, дипл.инж.арх.

„ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ“ доо  
ДИРЕКТОР:

Славољуб Николић, дипл.инж.геод.

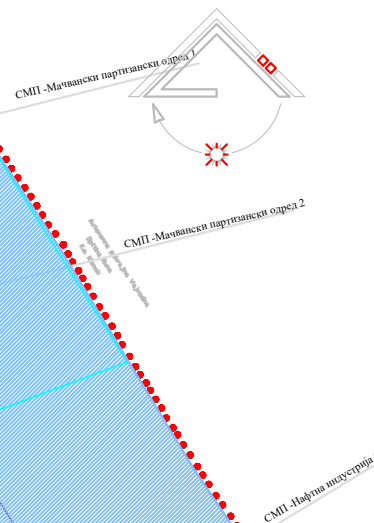








## **ГРАФИЧКИ ДЕО**

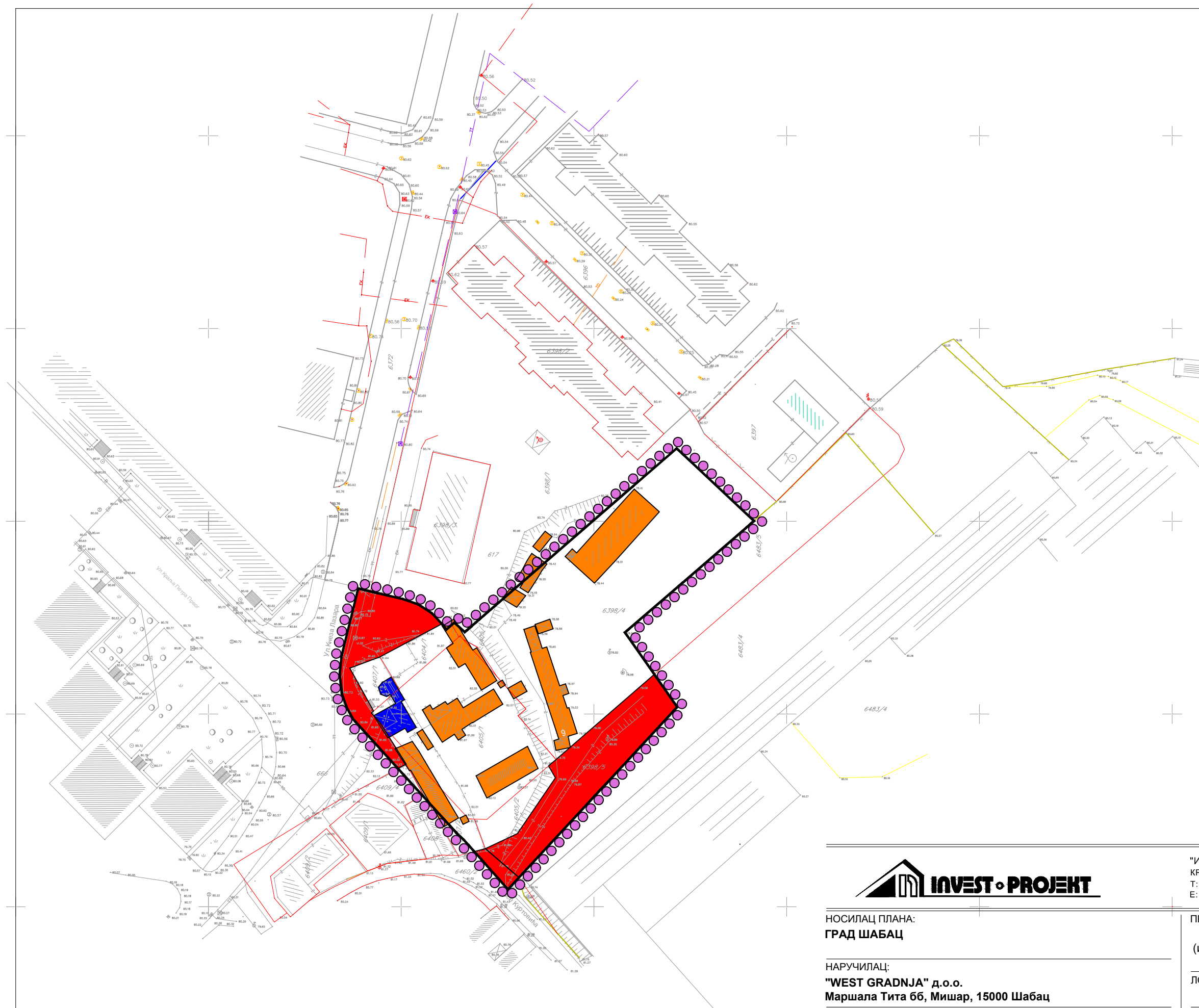
1. *Извод из ПП града Шапца*
2. *План постојеће намене*
3. *План претежне намене површина*

# Извод ПГР "Шабац" - ревизија и граница обухвата ПДР



-  ГРАНИЦА ИДПДР "Ф-3"
-  ГРАНИЦА кат. парц.бр. 6398/4 и 6398/5
-  ГРАНИЦА ПДР "БЛОК 16"
-  ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПДР-а

*Alucent*



**ЛЕГЕНДА:**

-  ПРЕДЛОГ ГРАНИЦЕ ПДР
-  СТАМБЕНИ И ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ планирани за уклањање
-  ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ планирани за уклањање
-  ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ



"ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ" д.о.о.  
 КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 2А, 15000 ШАБАЦ  
 Т: 015/304-535; 015/304-536 Ф: 015/342-510  
 Е: office@investprojekt.rs

НОСИЛАЦ ПЛАНА:  
**ГРАД ШАБАЦ**

НАРУЧИЛАЦ:  
**"WEST GRADNJA" д.о.о.**  
**Маршала Тита бб, Мишар, 15000 Шабач**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: *Вукашин Николић, дипл.инж.арх.*

САРАДНИЦИ: *Бранка Темуновић Николић, дипл.инж.арх.*

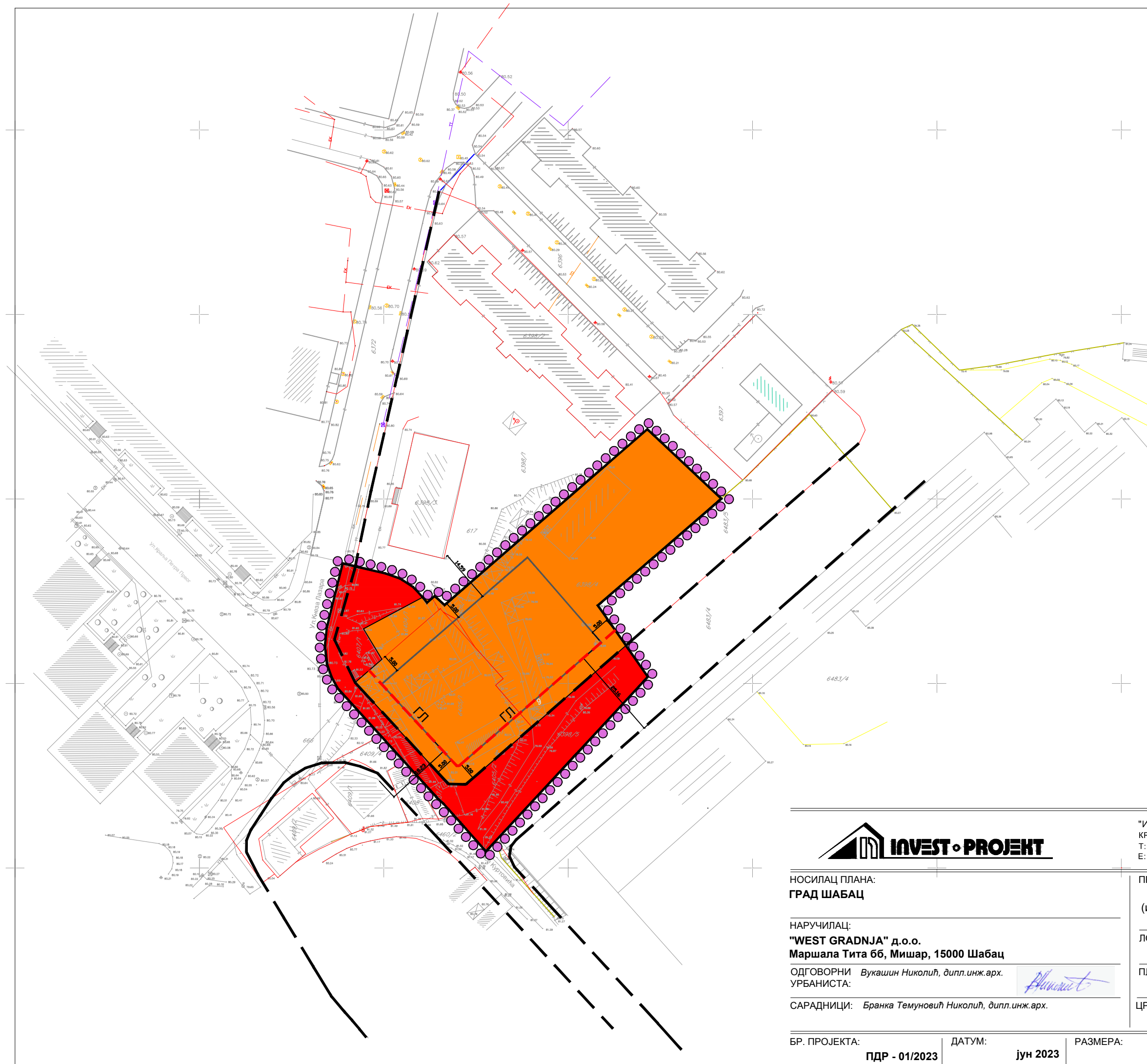
ПРЕДМЕТ:  
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЛОК 16" у Шапцу**  
 (измена и допуна ИДПДР "Ф-3" са проширењем обухвата на кат.парц.бр. 6398/4 и 6398/5 К.О. Шабач)

ЛОКАЦИЈА:  
 к.п.бр.6405/1, 6405/2, 6404/1, 6407/1, 6405/3, 6398/4, 6398/5 и делови к.п.бр. 6460/2, 6407/2, 6408, 6409/4, 6372 и 6398/1 К.О. Шабач






ПЛАН: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
 ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ЦРТЕЖ: **ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА**

БР. ПРОЈЕКТА: <b>ПДР - 01/2023</b>	ДАТУМ: <b>јун 2023</b>	РАЗМЕРА: <b>1:1000</b>	ЛИСТ: <b>02</b>	ИЗМЕНА:
---------------------------------------	---------------------------	---------------------------	--------------------	---------



ЛЕГЕНДА:

-  ПРЕДЛОГ ГРАНИЦЕ ПДР
-  ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ
-  ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
-  МАКСИМАЛНА ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+16
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



"ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ" д.о.о.  
 КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 2А, 15000 ШАБАЦ  
 Т: 015/304-535; 015/304-536 Ф: 015/342-510  
 Е: office@investprojekt.rs

НОСИЛАЦ ПЛАНА:  
**ГРАД ШАБАЦ**

НАРУЧИЛАЦ:  
**"WEST GRADNJA" д.о.о.**  
**Маршала Тита бб, Мишар, 15000 Шабац**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
*Вукашин Николић, дипл.инж.арх.*



САРАДНИЦИ: *Бранка Темуновић Николић, дипл.инж.арх.*

ПРЕДМЕТ:  
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЛОК 16" у Шапцу**  
 (измена и допуна ИДПДР "Ф-3" са проширењем обухвата на кат.парц.бр. 6398/4 и 6398/5 К.О. Шабац)

ЛОКАЦИЈА:  
 к.п.бр.6405/1, 6405/2, 6404/1, 6407/1, 6405/3, 6398/4, 6398/5 и делови к.п.бр. 6460/2, 6407/2, 6408, 6409/4, 6372 и 6398/1 К.О. Шабац

ПЛАН:  
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
 ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ЦРТЕЖ:  
**ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНА ПОВРШИНА**

БР. ПРОЈЕКТА: <b>ПДР - 01/2023</b>	ДАТУМ: <b>јун 2023</b>	РАЗМЕРА: <b>1:1000</b>	ЛИСТ: <b>03</b>	ИЗМЕНА:
---------------------------------------	---------------------------	---------------------------	--------------------	---------



## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- *Одлука о изради Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-268/2022-14 од 29.09.2022. године;*
- *Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу (измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.парц.бр.6398/4 и 6398/5 КО Шабац), бр. 351-00-269/2022-14 од 29.09.2022. године.*

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" број 05/19), Скупштина града Шапца, на седници од 29.09.2022. године, донела је:

**О Д Л У К У**  
**ДА СЕ НЕ ИЗРАЂУЈЕ СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ**  
**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЛОК 16" У ШАПЦУ**  
(Измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.п.бр. 6398/4 и 6398/5 КО Шабац)

**Члан 1.**

Доношењем ове одлуке, не израђује се стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу који представља измену и допуно постојећег урбанистичког плана ИДПДР „Ф-3“ (Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Коцељева и Владимирци", бр. 12/08) већим делом у граници обухвата плана, осим у подручју који тренутно припада кат.парц.бр. 6483/4 и 6460/2 и са проширењем обухвата на кат.п.бр. 6398/4 и 6398/5 КО Шабац (у даљем тексту, ПДР).

**Члан 2.**

Границом ПДР обухваћене су: 6405/1, 6405/2, 6404/1, 6407/1, 6405/3, 6398/4, 6398/5, део 6460/2, део 6407/2, део 6408, део 6409/4, део 6372, део 6398/1 КО Шабац. Површина обухвата ПДР износи око 60 ари. Након извршене анализе а у складу са конкретним потребама на локацији и сагледавању шире околине, дефинисани обухват планског документа нацртом плана може бити коригован.

**Члан 3.**

Одлука да се не израђује стратешка процена се доноси на основу мишљења Одељења за инспекцијске и стамбено комуналне послове градске управе Шабац (бр. 501-04-5/2020-08 од 13.03.2020. године) 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.

Према Плану генералне регулације "Шабац" - ревизија ("Сл. лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 18/15, 23/15, 16/18, 5/19, 17/19 и 20/19), посебним правилима грађења за појединачне блокове, условене су доминантне намене по блоковима:

**Блок бр: 16**

**Назив: "Ф - 3"**

**Плански документ: ИД ПДР "Ф-3" (12/08)**

**Доминантна намена: С1** (градске и стамбене зоне већих густина, максимално 6 надземних етажа)

**Усмеравајуће одредбе:** Објект неће изграђен. План се задржава или се мења у складу са доминантном наменом. Ова површина се може укључити у површину блока бр. 17 за који је обавезна израда ПДР у ком случају планирати дистрибутивну ТС 20/0.4kV "Шаран 2" на локацији одређеној Изменом и допуном ПДР-а или у непосредној близини.

**Блок бр: 17**

**Назив: "Ф-3"**

**Плански документ: Обавезна израда ПДР**

**Доминантна намена: С1** (градске и стамбене зоне већих густина, максимално 6 надземних етажа), **С1+** (градске и стамбене зоне већих густина, минимално 6 надземних етажа, максимална висина није ограничена); **Рз2** (радна зона унутар доминантно стамбених зона), **ЈО** (објекти јавне намене), **ЈП** (површине јавне намене), **ЗП** (зелене површине), **И** (инфраструктурне мреже и објекти).

**Усмеравајуће одредбе:** 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.

Основни циљ израде ПДР-а је дефинисање услова за изградњу нових објеката вишепородичног становања чији ће габарити бити интегрисани у визуелни идентитет насеља Бенска бара.

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, 23/15, 16/18, 5/19, 17/19 и 20/19), 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 предузеће "West Gradnja" д.о.о. Шабац. Носилац израде ПДР је надлежни орган локалне самоуправе. Финансијер је израду ПДР поверио предузећу "Инвест-пројект" д.о.о. Шабац.

**Члан 5.**

Ова Одлука је саставни део Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу.

**Члан 6.**

У складу са чланом 43. 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 и 9/20), ПДР 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: 351-00-269/2022-14  
29.09.2022.године



**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ**

**Немања Пајић**

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОДЛУКЕ ДА СЕ НЕ ИЗРАЂУЈЕ СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЛОК 16" У ШАПЦУ (Измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.п.бр. 6398/4 и 6398/5 КО Шабац)**

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/04 и 88/10), дефинисан је начин одлучивања о изради стратешке процене. За планове и програме на локалном нивоу, Одлуку о изради стратешке процене у складу са чланом 9. наведеног Закона, доноси орган који је надлежан за припрему програма и плана.

Пре доношења Одлуке прибављано је Мишљење Одељења за инспекцијске и стамбено комуналне послове градске управе Шабац бр. 501-04-5/2020-08 од 13.03.2020.године којим је дефинисано да није потребна израда Стратешке процене.

Мишљење је донето на основу 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 и на основу одредби Стратешке процене Просторног плана града Шапца (решење бр. 501-4-11/12-08 од 21.03.2012.) а која се примењује и за Просторни план Града Шапца, "Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" бр.7/12, поглавље VII 3.4. Смернице за израду стратешких процена на нижим хијерархијским нивоима.

У поглављу је наведено следеће: "Стратешком проценом Просторног плана Града Шапца ("Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" бр.7/12) на животну средину обухваћени су не само утицаји ППГ на животну средину, већ и утицаји постојећих извора загађивања из окружења. Припремљене мере и решења заштите животне средине из Стратешке процене су у потпуности интегрисане у просторни план."

Ова Одлука је саставни део Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу.

ПРЕДЛАГАЧ:  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
ГРАДА ШАПЦА

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 и 9/20), члана 39. Статута града Шапца ("Службени лист града Шапца" број 05/19), Скупштина града Шапца, на седници од 29.09.2022. године, донела је:

#### ОДЛУКУ

#### О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЛОК 16" У ШАПЦУ

(Измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.п.бр. 6398/4 и 6398/5 КО Шабац)

#### Члан 1.

Доношењем ове одлуке приступа се изради Плана детаљне регулације "БЛОК 16" у Шапцу који представља измену и допуно постојећег урбанистичког плана ИДПДР „Ф-3“ (Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Коцељева и Владимирци", бр. 12/08) већим делом у граници обухвата плана, осим у подручју који тренутно припада кат.парц.бр. 6483/4 и 6460/2 и са проширењем обухвата на кат.п.бр. 6398/4 и 6398/5 КО Шабац (у даљем тексту, ПДР).

Разлог израде ПДР је утврђивање правила уређења локације и правила изградње објеката у оквиру границе обухвата плана, дефинисање услова за изградњу неопходних инфраструктурних мрежа и објеката, као и дефинисање граница приступних површина јавне намене.

#### Члан 2.

Границом ПДР обухваћене су: 6405/1, 6405/2, 6404/1, 6407/1, 6405/3, 6398/4, 6398/5, део 6460/2, део 6407/2, део 6408, део 6409/4, део 6372, део 6398/1 КО Шабац. Површина обухвата ПДР износи око 60 ари.

Након извршене анализе а у складу са конкретним потребама на локацији и сагледавању шире околине, дефинисани обухват планског документа нацртом плана може бити коригован.

#### Члан 3.

Површина обухвата ПДР се налази у оквиру урбанистичког блока 16 и дела урбанистичког блока 17. Према Плану генералне регулације "Шабац" - ревизија ("Сл.лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 18/15, 23/15, 16/18, 5/19, 17/19 и 20/19), дефинисана је следећа намена површина (карактеристични изводи):

Блок бр: 16

Назив: "Ф - 3"

Плански документ: ИД ПДР "Ф-3" (12/08)

Доминантна намена: С1 (градске и стамбене зоне већих густина, максимално 6 надземних етажа)

Усмеравајуће одредбе: Објекат није изграђен. План се задржава или се мења у складу са доминантном наменом. Ова површина се може укључити у површину блока бр. 17 за који је обавезна израда ПДР у ком случају планирати дистрибутивну ТС 20/0.4kV "Шаран 2" на локацији опредељеној Изменом и допуном ПДР-а или у непосредној близини.

Блок бр: 17

Назив: "Ф-3"

Плански документ: Обавезна израда ПДР

Доминантна намена: С1(градске и стамбене зоне већих густина, максимално 6 надземних етажа), С1+ (градске и стамбене зоне већих густина, минимално 6 надземних етажа, максимална висина није ограничена); Рз2 (радна зона унутар доминантно стамбених зона), ЈО (објекти јавне намене), ЈП (површине јавне намене), ЗП (зелене површине), И (инфраструктурне мреже и објекти).

Усмеравајуће одредбе: 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.

#### Члан 4.

Израда ПДР ће се заснивати на следећим принципима планирања: рационално коришћење земљишта, одрживост планских решења, решавање имовинских односа, учешће јавности у доношењу планских решења и др.

Поред наведених принципа планирања, коришћења и уређења простора, израда ПДР ће се заснивати на поштовању интереса и захтева имаоца јавних овлашћења.



**Члан 5.**

Дугорочна визија уређења предметног простора је да буде: плански уређен, инфраструктурно опремљен, саобраћајно приступачан, интегрисан у окружење, са квалитетном животном средином.

Основни циљ израде ПДР-а је дефинисање услова за изградњу нових објеката вишепородичног становања чији ће габарити бити интегрисани у визуелни идентитет насеља Бенска бара.

**Члан 6.**

Рок за израду ПДР из члана 1. ове Одлуке износи осам месеци од дана ступања на снагу ове одлуке.

**Члан 7.**

Наручилац израде плана и финансијер је предузеће "West Gradnja" д.о.о. Шабац. Носилац израде ПДР је надлежни орган локалне самоуправе. Финансијер је израду ПДР поверио предузећу "Инвест-пројект" д.о.о. Шабац.

**Члан 8.**

Рани јавни увид и јавни увид ће се одржати у складу са члановима 45а и 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исп, 64/10-одл. УС, 24/1, 121/12, 42/13-одл. УС, 50/13-одл. УС, 98/13-одл. УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), у просторијама Одељења за урбанизам градске управе града Шапца.

**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 чланом 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 и 9/20), 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 бр. 501-04-5/2020-08 од 13.03.2020.године).

**Члан 10.**

У складу са чланом 43. 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 и 9/20), ПДР 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: 351-00-268/2022-14

29.09.2022.године



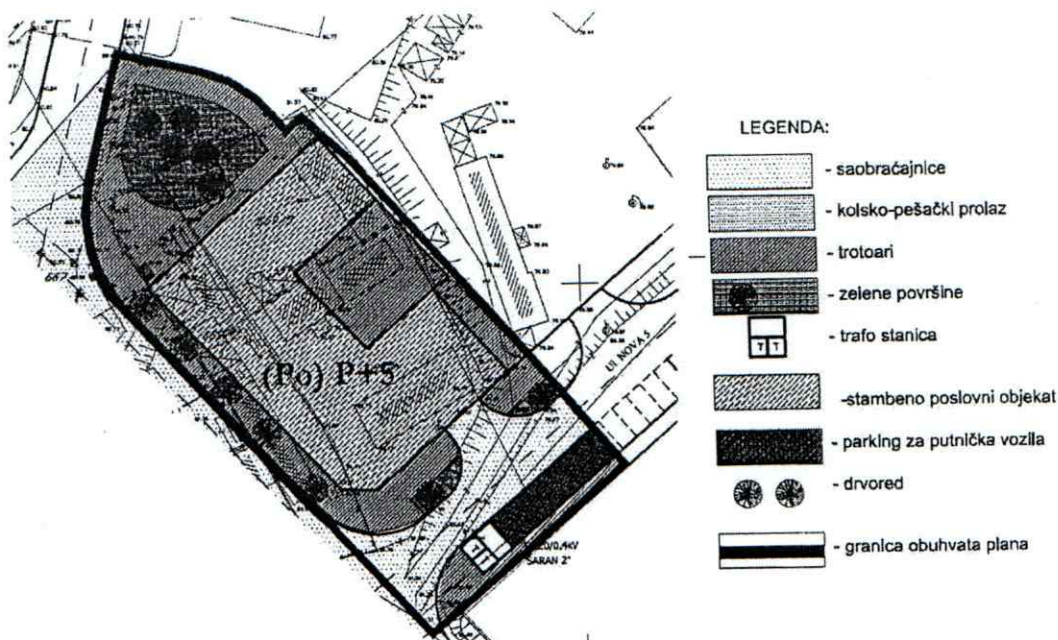
**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ**

**Немања Пајић**

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЛОК 16" У ШАПЦУ**  
(Измена и допуна ИДПДР „Ф-3“ са проширењем обухвата на кат.п.бр. 6398/4 и 6398/5 КО Шабац)

Процедури за доношење Одлуке о изради Плана детаљне регулације " БЛОК 16 " у Шапцу (у даљем тексту, ПДР), приступа се у складу са одредбама 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 и 9/20), а на основу захтева финансијера плана.

Изменом и допуном постојећег урбанистичког плана ИДПДР „Ф-3“ (Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Коцељева и Владимирци", бр. 12/08), планирана је изградња једног вишепородичног стамбеног објекта (урбанистички блок број 16, важећи урбанистички план).



Слика 1: Извод ИД ПДР "Ф-3", план намене површина

С обзиром да је финансијер (и правни следбеник претходног финансијера израде урбанистичког плана) склопио уговор о купопродаји непокретности (ОПУ: 140-2020) са носиоцима права на објектима и земљишту у суседству, извршио препарцелацију и исту спровео у катастру непокретности, поднео је захтев да се постојећи план измени и допуни и да се обухват прошири на новоформиране кат.п.бр. 6398/4 и 6398/5 КО Шабац.

Узимајући у обзир да је ИД ПДР "Ф-3" (Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Коцељева и Владимирци", бр. 15/03) престао да важи доношењем Плана генералне регулације "Шабац" - ревизија ("Сл.лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 18/15, 23/15, 16/18, 5/19, 17/19 и 20/19), да су донете друге одлуке о изради урбанистичких планова у суседству, овај план користи назив "план детаљне регулације".

Разлог израде ПДР је утврђивање услова за изградњу објекта на кат.п.бр. 6405/1, 6405/2, 6404/1, 6407/1, 6405/3, 6398/4, 6398/5, део 6460/2, део 6407/2, део 6408, део 6409/4, део 6372, део 6398/1 КО Шабац, дефинисање услова за изградњу нових објеката вишепородичног становања чији ће габарити бити интегрисани у визуелни идентитет насеља Бенска бара. Кроз процес израде плана ће се проверити могућност изградње стамбене куле у оквиру слободних површина (зона С1+) или неколико објеката (зона С1). Капацитети објеката ће примарно бити условљени могућношћу обезбеђења паркинг простора и зелених површина, као и потенцијала инфраструктурних мрежа и објеката.

У обухвату ПДР није планирана нова намена у односу на основни план, већ корекција граница зона

изградње вишепородичних стамбених објеката у складу са повећањем површине изградње.

Проширење обухвата и корекција зона је у складу са одредбама плана генералне регулације и могућношћу да се приликом израде плана детаљне регулације за урбанистички блок 17, површина блока 16 припоји истом.

Границом ПДР обухваћене су целе катастарске парцеле број: 6405/1, 6405/2, 6404/1, 6407/1, 6405/3, 6398/4 и 6398/5, као и део 6460/2, део 6407/2, део 6408, део 6409/4, део 6372 и део 6398/1 КО Шабац. Површина обухвата ПДР износи око 60 ари. Након извршене анализе, а у складу са конкретним потребама на локацији и сагледавању шире околине, дефинисани обухват планског документа нацртом плана може бити коригован.

Садржај ПДР-а ће бити усклађен са одредбама 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 и 9/20).

У складу са чланом 46. Закона о планирању и изградњи, на седници Комисије за планове града Шапца, одржаној 11.06.2020. године, дато је мишљење да може да се приступи изради Измене и допуне плана детаљне регулације.

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/04 и 88/10) и члана 46. и члана 27. став 6. 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 и 9/20), прибављено је мишљење Одељења за инспекцијске и стамбено комуналне послове градске управе Шабац (бр. 501-04-5/2020-08 од 13.03.2020.године). да није потребна израда стратешке процене утицаја плана на животну средину.

ПРЕДЛАГАЧ:  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
ГРАДА ШАПЦА

Слика 2: Извод ПГР "Шабац" - ревизија и граница обухвата ПДР

