

**ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ФИНАНСИЈСКО
ПОСРЕДОВАЊЕ ДРИНА ПРОЈЕКТ Д.О.О.**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ФМБ“ У ЖАБАРУ

ЕЛАБОРАТ ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА



ШАБАЦ, октобар 2023.год.

ИНВЕСТИТОР:

ФМБ

ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА

ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И
ФИНАНСИЈСКО ПОСРЕДОВАЊЕ
ДРИНА ПРОЈЕКТ Д.О.О.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И
ФИНАНСИЈСКО ПОСРЕДОВАЊЕ
ДРИНА ПРОЈЕКТ Д.О.О.

директор:



0 ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте



Регистар привредних субјеката

БД 98790/2013

Датум, 13.09.2013. 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), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Небојша Алексић
ЈМБГ: 0902981774519

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ФИНАНСИЈСКО ПОСРЕДОВАЊЕ ДРИНА-ПРОЈЕКТ ДОО ЉУБОВИЈА

са следећим подацима:

Пословно име:

ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ФИНАНСИЈСКО ПОСРЕДОВАЊЕ
ДРИНА-ПРОЈЕКТ ДОО ЉУБОВИЈА

Скраћено пословно име: ДРИНА-ПРОЈЕКТ ДОО ЉУБОВИЈА

Регистарски број/Матични број: 20956143

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 108226372

Правна форма: друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Љубовија, Његошева бб, Љубовија, 15320 Љубовија, Србија

Претежна делатност: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 10.000,00 RSD

Уплаћен: 10.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Небојша Алексић

ЈМБГ: 0902981774519

Подаци о улогу члана

Новчани улог

Уписан: 10.000,00 RSD

Уплаћен: 10.000,00 RSD

Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

- Име и презиме: Небојша Алексић

ЈМБГ: 0902981774519

Функција у привредном субјекту: Директор

Начин заступања: самостално

Директори:**Физичка лица:**

- Име и презиме: Небојша Алексић

ЈМБГ: 0902981774519

Датум оснивачког акта: 06.09.2013 године

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 06.09.2013 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 10.09.2013. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 98790/2013, за регистрацију:

**ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ФИНАНСИЈСКО ПОСРЕДОВАЊЕ
ДРИНА-ПРОЈЕКТ ДОО ЉУБОВИЈА**

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, 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, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).

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. 5/2012).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

• **РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14 и) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени ("Службени гласник РС", бр. 73/2019.) као:

О Д Г В О Р Н И У Р Б А Н И С Т А

за израду **пројекта** који је део плана детаљне регулације за 4, 5/1, 5/2, 5/3, 8/1, 8/2 и 9 КО Жабар, одређује се:

Миладин Милановић, д.и.а. 200 1420 13

Пројектант: Миладин Милановић,
„ДРИНА-ПРОЈЕКТ“ ДОО
Стојана Чупића бр.16, Љубовија

Одговорно лице/заступник : Миладин Милановић

Печат: Потпис:



Број техничке документације: 57-10/23

Место и датум: Шабац, октобар 2023



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Миладин И. Милановић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 05065049012

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1420 13

У Београду,
26. децембра 2013. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

Број: 02-12/2023-1096
Београд, 18.01.2023. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Миладин И. Милановић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1420 13

за

одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 29.01.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

• **ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

Одговорни урбаниста плана детаљне регулације, који је део је део плана детаљне регулације за 4, 5/1, 5/2, 5/3, 8/1, 8/2 и 9 КО Жабар:

Миладин Милановић, д.и.а. 200 1420 13

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
- да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант : Миладин Милановић д.и.а.

Број лиценце: 200 1420 13

Печат: Потпис:



Број техничке документације: 57-10/23

Место и датум: Шабац, октобар 2023

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	1
I 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПДР.....	1
I 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	1
I 2.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА.....	2
I 3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА.....	8
I 4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПДР.....	11
I 5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	12
I 5.1. ПРЕДЛОГ НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....	12
I 5.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА.....	12
I 5.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	14
I 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ НА УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	14

ЕЛАБОРАТ ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ФМБ" У ЖАБАРУ

І ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Елаборат за потребе израде Плана детаљне регулације „ФМБ“ у Жабару (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 (Друштво за пројектовање и финансијско посредовање „Дрина-Пројект“ д.о.о. Љубовија) је израдио елаборат који се састоји из текстуалног и графичког дела.

І 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПДР

ПДР обухвата целе катастарске парцеле број: 4, 5/1, 5/2, 5/3, 6, 8/1, 8/2 и 9 у КО Жабар. Површина обухвата ПДР износи око 5.05.05h и налази се уз Државни пут ІБ реда број 13.

Катастарска парцела бр. 6 КО Жабар се налази у грађевинском подручју насеља, а катастарске парцеле бр. 4, 5/1, 5/2, 5/3, 8/1, 8/2 и 9 КО Жабар се налазе изван грађевинског подручја, а овим планом је предвиђено проширење грађевинског подручја.

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

І2.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, 52/21 и 62/23);
- 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.32/08 и 33/16);
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације „ФМБ“ у Жабару ("Службени лист општина: Шабац, Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 351-00-575/2022-14);
- Одлуке да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину за ПДР „ФМБ“ у Жабару ("Службени лист општина: Шабац, Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 351-00-574/2022-14).

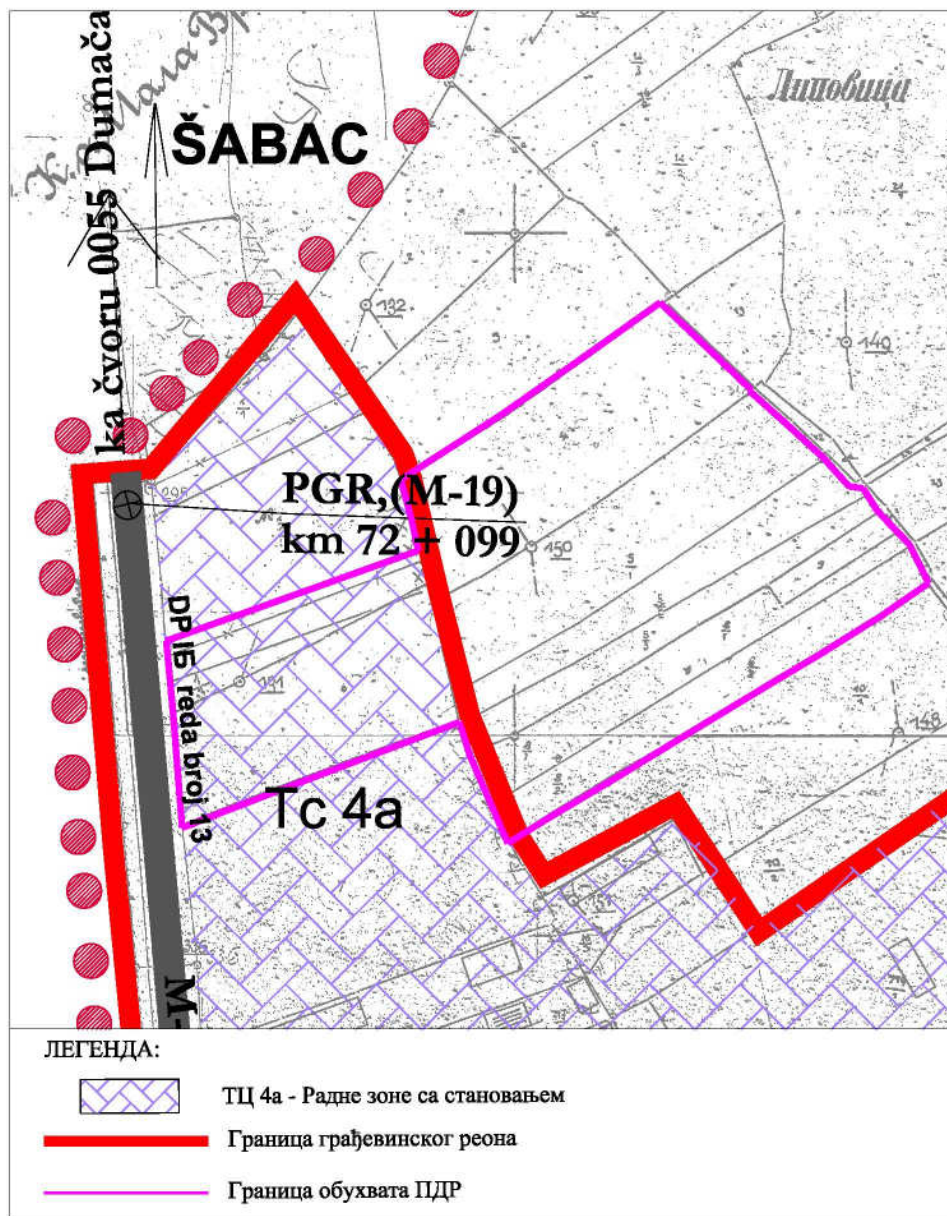
Плански основ за израду ПДР је садржан је у одредбама:

- Просторни план Града Шапца („Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева“, бр. 7/12 и 23/18).

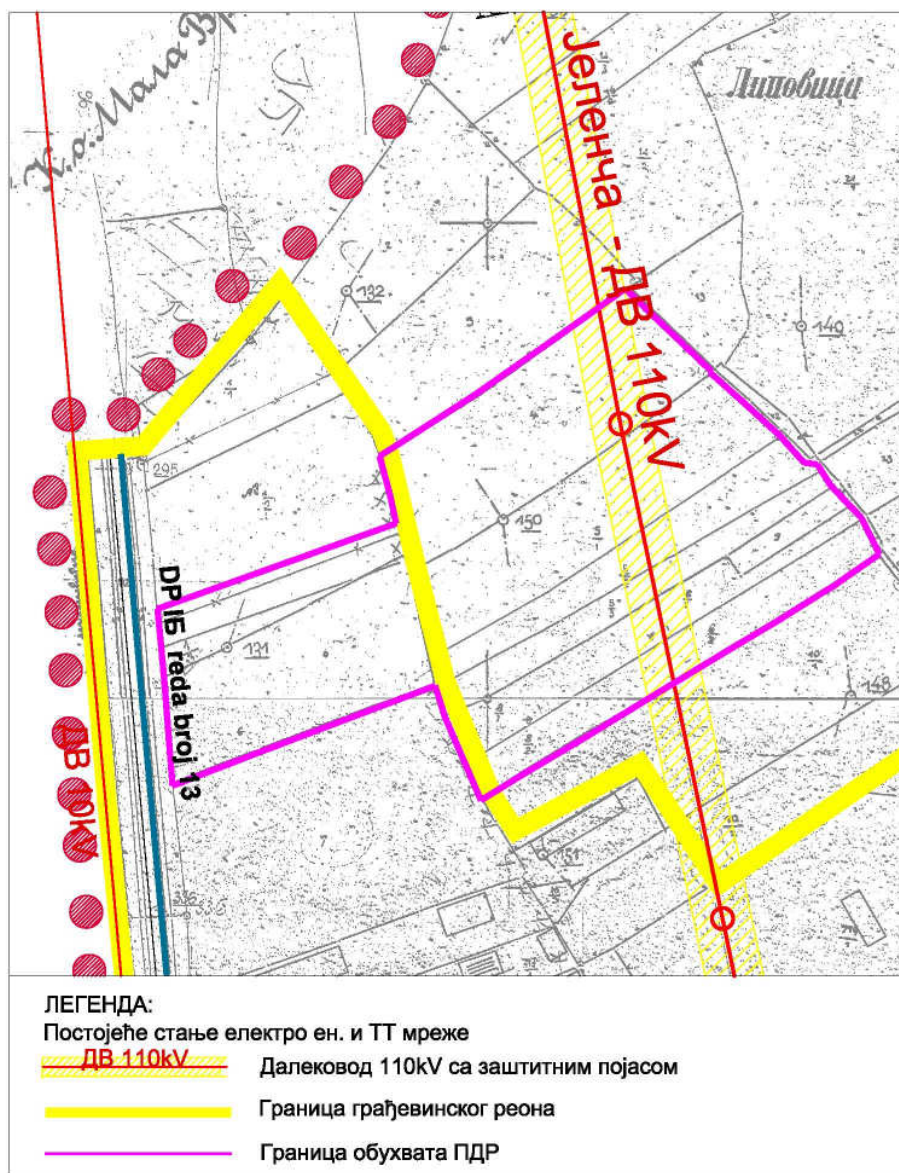
12.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА

Према Просторном плану Града Шапца, Шематски приказ насеља Жабар („Сл. Лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева“, бр. 7/12 и 23/18), предметно подручје (кат. парц.бр. 6 КО Жабар) се налази у зони ТЦ 4а: Радне зоне са становањем.

Остале грађевинске парцеле (4, 5/1, 5/2, 5/3, 8/1, 8/2 и 9 КО Жабар) се налазе у зони ТЦ 16: пољопривредно земљиште, затечена и сезонска домаћинства, изван грађевинског подручја насеља Жабар.



Слика 1: Извод из ППГ Шапца, Шематски приказ насеља Жабар, План намене површина са границом обухвата ПДР



Слика 2: Извод из ППГ Шапца, Шематски приказ насеља Жабар, План инфраструктуре са границом обухвата ПДР

Плански основ за преиспитивање промене намене је садржан у више одредби ППГ Шапца: у случају захтева за делимичним корекцијама дефинисане намене, ван грађевинских реона је доминантна намена која је економски исплативија у односу на нерентабилну пољопривредну производњу; уколико се врши промена намене у еколошки неповољнију, обавезна је израда плана детаљне регулације; за формирање нових радних зона у насељу и могућност да се израдом планова детаљне регулације може извршити делимична корекција дефинисаних услова и разграничење намене. Сва одступања морају бити у складу са правилима струке, позитивним законским прописима, јавним и општим интересом, стеченим правима и обавезама и економским критеријумима који се заснивају на правилном и исправном вођењу земљишне политике.

Просторним планом, поглављем „I Обухват грађевинског подручја“, дефинисано је и следеће: „Због неажурности катастарских подлога и размере карата на којима се Просторни план ради, дозвољена одступања у величини грађевинских реона су $\pm 10\%$ (неусаглашеност текста и графике).

ТЦ 4 а		РАДНЕ ЗОНЕ У НАСЕЉИМА (РАДНА ЗОНА СА СТАНОВАЊЕМ)	
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА			
<p>У овим зонама је могућа: занатска производња, сервиси, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном. Пословни простор је обавезан у оквиру приземља објеката а могућ је и као монофункционална делатност на локацији. Становање је дозвољено али максимално једна стамбена јединица или апартманско становање у оквиру пословног комплекса. Дозвољава се употреба обновљивих видова енергије енергије унутар комплекса за производне и енергетске потребе, уколико се прибаве и друга потребна одобрења.</p> <p>Услови за изградњу ће се дефинисати Локацијском дозволом на основу одредби овог Плана, под условом да се приликом обављања производње не могу вршити штетне емисије на околину, обзиром да се ове парцеле налазе у стамбеним зонама или у непосредној близини.</p> <p>За изградњу пословних објеката у овој зони, за делатности и капацитете за које нема довољно дефинисаних параметара за издавање Локацијске дозволе, надлежни орган може условити израду Урбанистичког пројекта.</p>			
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА			
намена објеката	<ul style="list-style-type: none"> Пољопривредна производња, шумарство и рибарство искључиво у зони иза 40 м од регулације Прерађивачка индустрија, уникатна и ограничена производња. Нису дозвољене следеће намене: штављење и дорада коже и крзна; обрада деривата нафте, производња хемикалија и хемијских производа; производња основних метала и ливнице; Комерцијалне делатности Рециклажна дворишта, у складу са предходно донетом студијом о процени утицаја на животну средину и искључиво за отпад у чврстом стању који не може имати акцидентне утицаје на животну средину (папир, метални отпад, пластика, електронски уређаји и сл.). Најстроже је забрањено прикупљање и рециклажа отпада који у свом саставу има течне опасне материје (акумулатори, прерађена уља и сл.) Трговина на велико и трговина на мало Складиштење Услуге смештаја и исхране Информисање и комуникације; Финансијске делатности и делатност осигурања; Пословање некретнинама; Стручне, научне, иновационе и техничке делатности; Административне и помоћне услужне делатности; Државна управа и одбрана; обавезно социјално осигурање; Образовање; Здравствена и социјална заштита; Уметност, забава и рекреација; Остале услужне делатности <p>НАПОМЕНА: Узгој животиња дефинисати посебном одлуком. Под уникатном и ограниченом производњом сматра се обављање делатности у објектима максималне нето површине 500 м².</p>		
правила парцелације	Услови за парцелацију се односе искључиво на формирање нових парцела у типичним целинама. Површине парцела могу бити и мање или веће уколико се то дефинише урбанистичким планом. Постојеће парцеле чија је површина мања од дефинисаних се задржавају уколико се налазе у грађевинском реону насеља.		
	минимална површина парцеле	7 а	
	минимална ширина фронта	11 м	
приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,0 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.		
услови за изградњу објекта	подземне етаже	Објекти могу имати подземне етаже у складу са условима терена и примењеним техничким мерама хидроизолације.	

	индекс заузетости парцеле	50%
	индекс изграђеност	1
	грађевинске линије	<p>Објекти се постављају на преовлађујућу грађевинску линију улице. Уколико грађевинска линија није дефинисана, објекти ће се поставити на линију која је удаљена минимално 5.0м од планиране регулационе, под условом да нема других ограничења.</p> <p>Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања Локацијске дозволе поштоваће се следеће правило:</p> <ul style="list-style-type: none"> - од осовине постојеће саобраћајнице, нанеће се по половина регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије, - у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија, - уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија.
	удаљеност од међа суседа (за нове објекте)	Објекат треба да буде најмање 5 м удаљен од објеката на суседним парцелама (1 и 4 м од суседних међа). Уколико је објекат удаљен мање од 1 м 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.
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40°.
	подкровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,8м.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимална спратност објеката је (По) П+2+Пк.
паркирање	<p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место на 70м² корисног простора или једно паркинг место на три запослена лица.</p> <p>За производне, трговачке, пословне и вишенаменске објекте, потребно је у току поступка утврђивања локацијске дозволе утврдити и додатне потребе за паркирањем. При томе треба водити рачуна о очекиваном броју посетиоца, о броју и структури запослених, јавном саобраћају и сл.</p> <p>На јавним паркиралиштима за аутомобиле инвалида треба обезбедити најмање 5% паркинг места од укупног броја а најмање 1 паркинг место на паркинзима са мање од 20 места.</p>	
уређење слободних површина	Обавезно је формирање 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 зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле и озелењен паркинг.
интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.
изградња других објеката на парцели	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене (магацини, надстрешнице, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти и сл.).
помоћни објекти	Помоћни простор сместити у оквиру приземља сваког појединачног објекта или као засебни објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 м ² .
ограђивање парцела	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне. Уколико на суседној парцели постоји стамбени објекат са прозорским отворима, наспрам објекта мора бити подигнута ограда у складу са условима који су дефинисани за Тнц 1 и Тнц 2.
посебни услови	Главне фасаде објеката дефинисати према саобраћајницама. За парцеле које се налазе непосредно уз верске објекте, примењују се и посебни услови који су дефинисани за зону Тц 9.
објекти чија је изградња забрањена	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 сакупљања, третмана и одлагања отпада, осим сакупљања отпада које врше комунална предузећа. 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.).

Површине изван грађевинских подручја насеља

ТЦ 16	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, ЗАТЕЧЕНА И СЕЗОНСКА ДОМАЋИНСТВА
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>Земљиште у овој зони је пољопривредно земљиште ван грађевинског подручја и пољопривредно земљиште у грађевинском подручју које није приведено планираној намени и користи се као пољопривредно земљиште.</p> <p>У складу са законом, пољопривредним земљиштем (ван грађевинског подручја насеља) се сматрају: њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре, као и друго земљиште (вртаче, напуштена речна корита, земљишта обрасла ниским жбунастим растињем и друго) које по својим природним и економским условима може рационално да се користи за пољопривредну производњу. Обрадиво пољопривредно земљиште јесу: њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде.</p> <p>Пољопривредно земљиште које је се налази у грађевинском подручју, до привођења планираној намени се користи за пољопривредну производњу.</p>	

Приликом планирања пољопривредног земљишта а са становишта заштите животне средине важе следећа правила:

- заштита одстојања између стамбених објеката и ораница, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је најмање 800 m;
- у заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10 m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива;
- минимална заштитна одстојања између граница комплекса сточних фарми и објеката у суседству су: од стамбених зграда 200 m, од магистралних путева 200 m, од речних токова 200 m и од изворишта водоснабдевања 200 m. Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже Студија утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона.
- Затечена домаћинства се задржавају на постојећим локацијама.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У оквиру пољопривредног земљишта (које се планом задржава као пољопривредно земљиште или се користи као пољопривредно до привођења намени), дозвољено је:

- извођење свих радова на: мелиорацији, наводњавању, одводњавању земљишта, побољшању плодности земљишта и заштите од ерозије и свих других штетних утицаја на квалитет земљишта,
- изградња или реконструкција стамбених објеката у оквиру затечених домаћинстава у циљу побољшања услова становања чланова тог домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 м² стамбеног простора.
- изградња економских објеката који се користе или су у функцији примарне пољопривредне производње а власнику је пољопривреда основна делатност и не поседује друго одговарајуће необрадиво пољопривредно земљиште,
- постављање инфраструктурних и телекомуникационих водова и опреме, изградња и проширење пољских путева, постављање нафтних и геотермалних бушотина, ветрењача (ветроелектрана) и сл. што ће се, у зависности од обима и карактера накнадно дефинисати Плановима детаљне регулације и Урбанистичким пројектима у складу и са другим посебним условима надлежних министарстава и других институција које издају посебне услове (нпр. експлоатације),
- пошумљавање обрадивог земљишта, подизање вештачких ливада и пашњака, све на земљишту VI и више катастарске класе у случају када је пољопривредном основном или пројектом рекултивације утврђено да ће се то земљиште рационалније користити ако се пошуми,
- подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно-лозних и шумских дрвенастих врста,
- подизање пољозаштитних појасева,
- изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње: објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева, риба, пијавица.
- Електроенергетски објекти и постројења за производњу електричне и топлотне енергије се граде ван грађевинског подручја, на пољопривредном земљишту, у складу са законом. За изградњу електроенергетских објеката је неопходна израда урбанистичких пројеката, осим за електроенергетске објекте који користе био масу, снаге до 1 MW.

Утврђују се минимална заштитна одстојања **између границе комплекса сточних фарми** (капацитети: 20 и више копитара, 20 и више папкара, 100 и више грла свиња, 150 и више грла оваца и коза или 350 више јединки живине и кунића) **и објеката у суседству**, и то од стамбених зграда 200 метара, од државних путева Iб реда 200 метара, од речних токова 200 метара и од

изворишта водоснабдевања 800 метара. Наведена одстојања могу бити и већа ако то покаже анализа утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла. Сточне фарме могу да се граде на пољопривредном земљишту.

Гајење животиња у сточним стајама (објекти у којима се гаје животиње а испод су капацитета који су сматрани фармама) је дозвољено у зонама ниских густина становања – рурално становање, зонама затечених домаћинстава и у зони пољопривредног земљишта унутар и ван грађевинског подручја. Број грла није дефинисан јер се исти дефинишу различитим актима: општинским одлукама, одредбама заштите животне средине и др. који се често мењају и усклађују са европским законодавством и развојем техничко-технолошке опреме која прати ову врсту објеката. Такође, број грла које се гаје у домаћинству може бити ограничен и санитарним условима који се ослањају на специфичне локацијске услове: удаљеност у односу на извор пијаће воде, бунар, присуство септичких јама, осочара и сл. Неопходно је да се сваки појединачни инвеститор обрати Одељењу за инспекцијске и комунално-стамбене послове Захтевом за давање мишљења о потреби подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за сваки појединачни пројекат у коме ће јасно бити наведена врста и број условних грла.

"Економски објекти који су у функцији примарне пољопривредне производње у смислу Закона о пољопривредном земљишту су објекти за смештај механизације (трактора, комбајна, прикључних машина, алата и друге механизације), објекти за чување готових пољопривредних производа (воћарских, ратарских, повртарских) где се подразумевају хладњаче и објекти који се користе за гајење стоке: штале, складишта за храну (сењаци, силоси, амбари, подруми, објекти за силажу, објекти за чување воде - резервоари, објекти за посебно чување чврстих и течних отпадака у сточарској производњи, оградањени и неограђени простори за гајење стоке са надзором за пашу, оградањени и неограђени, ограде, испусти и др, простор одређен за ђубриште и објекти за сточне отпатке. Ту се могу сврстати и компостилишта за компостирање биљних и животињских отпадака са газдинства.

Гајење стоке подразумева и постојање одређених специфичности, посебно када се ради о живинарској производњи где је одгајивач дужан да у складу са зоохигијенским и другим нормативима, користи опрему за смештај, храњење, напајање, чишћење и негу, као и опрему за превоз животиња и животињских отпадака.

Такође, у објекте примарне пољопривредне производње се могу сврстати и сушаре за сушење житарица, силоси и подна складишта, као објекти који чине део технолошког процеса чувања пољопривредних производа али без поступака прераде примарног производа."¹

Заузетост земљишта под објектима не може бити већа од 30% Стакленици, пластеници и други објекти који немају темељење нити асфалтиране платое, не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

У случају када се ради о захтеву који је неусаглашен са овим условима, локацијски услови се могу издати уколико се прибави позитивно мишљење Министарства пољопривреде и/или² надлежног органа за заштиту животне средине.

¹ Дефиниције преузете из Тумачења Групе за заштиту и уређење пољопривредног земљишта Управе за пољопривредно земљиште Министарства пољопривреде и заштите животне средине од 25.10.2016. које се налази у документацији плана

² Захтев за тумачење се подноси Министарству пољопривреде када је у питању дискутабилна намена објеката која се ради на пољопривредном земљишту а надлежном одељењу за заштиту животне средине када су у питању утицаји планираних капацитета на животну средину и прописана удаљења.

објекти чија је изградња забрањена	<p>Није дозвољена изградња: производних објеката који емитују штетне утицаје на околину.</p> <p>Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су непоменуте у поглављу "намена површина". Забрањено је овим Планом пољопривредно земљиште (свих категорија) користити за: ауто отпаде, депоновање грађевинског и другог материјала и сл.</p> <p>Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким условима и сл.</p>
---	---

ТЦ 19	ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ И КОРИДОРИ
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>Инфраструктурни објекти и коридори се могу налазити и унутар грађевинског реона насеља. Услови за њихову изградњу и коришћење су идентични, осим ако је другачије дефинисано другим прописима (нпр. одредбе Закона о путевима који дефинишу путно земљиште унутар и ван насељених места и сл.).</p> <p>Зоне инфраструктурних коридора намењене су изградњи искључиво објеката јавне саобраћајне, мелиорационе, доводне, одводне и остале инфраструктурне мреже (нискоградња и високоградња) и пратећих просторија за надзирање функционисања мрежа и уређаја. Унутар зона инфраструктурних коридора не може се одвијати изградња објеката нити просторија стамбене намене, нити осталих објеката високоградње осим наведених у предходном ставу.</p> <p>Све планиране локације инфраструктурних мрежа и објеката које су предложене Планом су искључиво планерски дефинисане (без предходних студија избора локације, инжењерско геолошких подлога или студија о процени животне средине) и постоји реална претпоставка да ће приликом реализације плана бити потребне одређене корекције. Смернице за спровођење планираних решења Плана су за ову врсту објеката дефинисане поглављем "V 3.7. Објекти и мреже инфраструктуре" и дата је могућност да се урбанистичким плановима или урбанистичким пројектима дефинишу нове или друге локације.</p>	
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
<p>Сви коридори примарне инфраструктуре су дефинисани графичким прилогом и имају статус површине јавне намене.</p> <p><u>Заштитни појасеви у инфраструктурним коридорима</u></p> <p><u>Заштитни појас</u> је површина уз ивицу земљишног појаса, на спољну страну и која служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему.</p> <p><u>Појас контролисане изградње</u> је површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката, која је исте ширине као и заштитни појас и која служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему. Ширина заштитних појасева трасе и објеката инфраструктурних система инфраструктурном коридору државних путева првог и другог реда, као и у коридорима појединих инфраструктурних система, утврђена је на основу законских и подзаконских аката.</p> <p><u>Врсте и ширине заштитних појасева са правилима грађења и режимима заштите</u></p> <p>Планом се дефинишу обострани заштитни појасеви траса и објеката постојећих и планираних</p>	

инфраструктурних система унутар инфраструктурног коридора на подручју Града, и то:

Непосредни појас заштите

- од ивице замљашног појаса пута, и то: 20 m за ДП 1; 10 m за ДП 2; 5 m за општински и некатегорисани пут;
- и непосредном појасу заштите је забрањена изградња стамбених, пословних и помоћних објеката, као и свих објеката који нису у функцији инфраструктурног система;
- дозвољена је изградња функционалних и пратећих садржаја у функцији инфраструктурног система (станица за снабдевање моторних возила горивом, ауто-сервиса, аутобаза и сл.), постављање планираних паралелно вођених траса осталих инфраструктурних система, као и извођење радова у циљу спровођења мера заштите животне средине;
- легализација и реконструкција постојећих објеката може се одобрити само уз одговарајућу техничку документацију; и
- код енергетских и телекомуникационих система забрањено је сађење биљака са кореном чија је дубина већа од 1 m на удаљењу мањем од 5m од осе гасовода и у појасу заштите оптичког кабла.

Шири појас заштите

- појас контролисана изградње од границе непосредног појаса заштите, и то: 20 m за ДП 1; 10 m за ДП 2; 5 m за општински пут, 175 m за железничку пругу и гасовод,
- у ширем појасу заштите је дозвољена изградња нових објеката (легализација, реконструкција, доградња и изградња) у зонама предвиђеним одговарајућим урбанистичким планом за изградњу;
- дозвољено је отварање каменолома и изградња индустријских, комуналних и пољопривредних објеката и постројења који су извори загађивања животне средине, на удаљењу већем од 50 m од осе крајњег колосека пруге;
- дозвољена је изградња водовода, канализације, топловода, железничке пруге, телекомуникационих и елетровода, инсталација, постројења и сл;
- угоститељски објекти: површина парцеле (комплекса) до 1000 m², индекс изграђености 0,7; степен заузетости парцеле 70%, спратност објеката П;
- рекреативни (спортски) објекти: површина парцеле (комплекса) до 2000 m²; индекс изграђености – 0,8; степен заузетости парцеле – 80%; спратност објеката – П;
- објекти намењени туризму су слободностојећи на појединачним парцелама или групације слободностојећих објеката на једној парцели (комплексу);
- објекат намењен туризму треба интегрисати са природним окружењем у коме се налази;
- у спортским комплексима могућа је изградња компатибилних садржаја (апартмана, трговачко-угоститељских објеката, и сл.) са максималним индексом изграђености 0,1 и максималним индексом заузетости 5%.

Правила за постављање инсталација поред државних путева I и II реда:

- у заштитном појасу поред јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима („Сл.гласник РС“, бр. 101/2005), може да се гради, односно поставља водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други слични објекти, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл. **по претходно прибављеној сагласност управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.**

- инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви - својина Републике Србије и на којима се ЈП „Путеви Србије“, Београд води као корисник или правни следбеник корисника.

- траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод јавног пута.

- укрштање са јавним путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.

- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица коловоза), увећана за по 3 m са сваке стране.

- минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до

горње коте заштитне цеви износи 1,35м.

- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1м.

- уколико се инсталације паралелно воде, морају бити постављене минимално 3м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.

- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа државног пута.

- Навести правило да се аутобуска стајалишта на државним путевима планирају ван коловоза уз сагласност управљача јавног пута.

Градња у близини или испод далековода

Свака градња у близини или испод далековода је условљена Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kV ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/92) као и Правилником о границама излагања о нејонизујућим зрачењима.

Просторним планом је забрањена изградња свих врста нових објеката у зонама далековода. У случају да се такви захтеви појаве, за добијање сагласности за градњу објеката испод и у близини далековода чији је власник ЈП "Електро mreжа Србије", потребна је сагласност тог предузећа, у складу са условима тог предузећа бр. 791-13009/С-1 од 10.08.2010. који су саставни део документације Просторног плана.

Остали услови

Приликом утврђивања микролокација инфраструктурне мреже могућа су мања одступања због усклађења елемената техничког решења, постојећих и планираних објеката и инфраструктуре, конфигурације терена, носивости тла те имовинско правних односа и др., с тим да се условљава да се у планирани коридор резервације простора мора сместити укупан попречни профил планираног коридора. При пројектовању појединих објеката и уређаја комуналне инфраструктуре потребно је прибавити сугласности и осталих корисника/власника инфраструктурних коридора.

У оквиру планираних коридора је забрањена изградња било каквих других објеката сем оних у основној намени. До привођења земљишта планираној намени, земљиште се може користити на досадашњи начин. На подручју обухвата плана могућа је изградња спортског аеродрома, аеродрома за пољопривредну механизацију и хелидрома.

објекти чија изградња забрањена

Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су непоменуте у поглављу "намена површина".

Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким, геолошким, водoprивредним условима и сл.

ИЗ.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Подручје у обухвату ПДР се налази ван централне зоне насеља Жабар, на излазном правцу Думаче ка Шапцу. Приступна саобраћајница је Ваљевски пут 86, Државни пут IB реда број 13, за теретни саобраћај и аутомобилски саобраћај. На кат.парц.бр.6 КО Жабар се налази административни (управни) објекат, производни и складишни објекти.Основна делатност "ФМБ" Д.О.О. Мала Врањска у постојећим објектима је производња:ПЕТ боца за алкохолна и безалкохолна пића, ПЕТ боца за млеко и млечне производе, ПЕТ амбалаже за кућну хемију боје и лакове, ПП амбалаже за прехранбену индустрију и ПП посуда за штапиће за уши. Сировине које се користе у технолошком процесу за производњу ПЕТ-амбалаже и ПП-амбалаже: ПЕТ-гранулат и адитив за бојење пластике, ПП - гранулат и адитив за бојење пластике, етикете, вода за хлађење екструдера, за санитарне потребе и ПП заштиту и електрична енергија. Готови производи се пакују, а затим складиште у магацину готових производа до коначне диспозиције.



Слика 3. Административни/управни објекат



Слика 4.и 5. Приказ пријемног пункта

Иза главних објеката, на задњем делу парцеле, налази се манипулативни простор за теретна возила, који служи за утовар/истовар робе.



Слика 6.и 7. Приказ приступа задњем делу парцеле



Слика 8.и 9. Приказ манипулативних простора за утовар/истовар робе

На пољопривредном земљишту, на простору ван грађевинског подручја, налазе се објект складишта и простор апартманских јединица за потребе запослених.



Слика 10.и 11. Приказ објекта ван грађевинског подручја

Остале катастарске парцеле се користе као пољопривредно земљиште.



Слика 11.и 12. Приказ кат.парц.које су ван грађевинског подручја

Проширење радне зоне на локацији се разматра у складу са постојећим стањем на терену. На Орто фото снимку (слика 12) се јасно види да је део парцеле на којем се планира даља изградња окружен пољопривредним земљиштем у суседству.



Слика 12: Парцеле у окружењу границе обухвата ПДР ([Geosrbija](#))

14. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПДР

На основу специфичности предметне локације и циља израде ПДР, принципи просторног развоја се заснивају на дефинисању коначног циља који се представља кроз подизање нивоа опште развијености територије и повећање стандарда становништва, подршке развоју предузетништва, социјалне структуре становништва, развоју подручја и квалитета живота у насељу Жабар.

Визија уређења простора и основни циљ је стварање предуслова за проширење постојеће радне зоне, што подразумева изградњу нових пословних (складишних) објеката и комплетно уређење локације.

Концепција уређења ПДР се заснива на дефинисању планских решења који ће преиспитати могућност промене намене површина пољопривредног земљишта у грађевинско и дефинисање правила уређења и правила грађења за изградњу пословних (складишних) објеката уз задовољење свих услова који се односе на паркирање и обезбеђење зелених површина унутар целог комплекса.

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

15.1. ПРЕДЛОГ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

На свим парцелама у обухвату плана су планиране намене радне зоне са становањем:

- На кат.п.бр. 6 КО Жабар: задржава се изведено стање, без икаквих промена: приступи, манипулативне површине, паркинзи и објекти (административни/управни објекат, производни објекат и производни и складишни објекат);
- Планирано је задржавање изграђених објеката који се налазе ван грађевинског подручја (складишни објекат и простор апартманских јединица за потребе запослених);
- Планирано је проширење грађевинског подручја на кат.парц.бр. 4, 5/1, 5/2, 5/3, 8/1 и 8/2 К.О. Жабар, односно пренамену земљишта из пољопривредног у грађевинско;
- На простору проширења грађевинског подручја се планира изградња производних објеката и објеката за складиште, све у складу са урбанистичким параметрима, као и манипулативне површине које ће се повезати са постојећим. Сав потребан паркинг простор за путничка и теретна возила ће се обезбедити у оквиру граница обухвата ПДР;
- Планирано је да се планом препарцелације све парцеле споје у једну.

Као приступи парцелама се користе постојећи приступи кат.парц.бр.6 К.О. Жабар, без измена. Уколико се кат.парц.бр.6 К.О. Жабар не обједини са осталим кат.парц.које су у обухвату ПДРа, мора се установити службеност приступа и службеност инфраструктурних коридора.

У скалду са Мишљењем Одељења за инспекцијске и стамбено комуналне послове Градске управе града Шапца бр.501-04-62/2022-08 од 27.03.2023.год. дефинисано је да није потребна израда Стратешке процене и донета је Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину за ПДР.

15.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

У складу са стеченим обавезама које се тичу поштовања урбанистичких параметара који су дефинисани на нивоу Просторног плана Града Шапца, даје се следећи предлог правила грађења:

		РАДНЕ ЗОНЕ У НАСЕЉИМА (РАДНА ЗОНА СА СТАНОВАЊЕМ)
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		
правила парцелације	Пројектом препарцелације је могуће све парцеле објединити у једну.	
приступи парцелама	Задржавају се постојећи приступи на кат.парц. 6 К.О. Жабар, без измене. Приступне површине се не могу користити за паркирање возила.	
услови за изградњу	подземне етаже	Објекти могу имати подземне етаже у складу са условима терена и примењеним техничким мерама хидроизолације.

објеката	индекс заузетости парцеле	50%
	грађевинске линије	Планом ће се дефинисати све потребне грађевинске линије у складу са грађевинским линијама према регулацији и другим условима на самој локацији (удаљеност од суседа, међусобна удаљеност између објеката, заштитини коридор и сл.)
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40°.
	подкровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,8m.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Задржава се спратност постојећих објеката. Максимална спратност нових објеката је (По) П+2+Пк.
паркирање	За паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место на 70m ² корисног простора или једно паркинг место на три запослена лица.	
уређење слободних површина	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине пословног комплекса (посматрано интегрално за све парцеле) и озелењен паркинг. 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.	
интервенције на постојећим објектима	Задржавају се у изведеном стању.	
ограђивање парцела	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 cm. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне. Уколико на суседној парцели постоји стамбени објекат са прозорским отворима, наспрам објекта мора бити подигнута ограда до 220cm, под условом да не ометау инсолацију евентуалних, суседних стамбених објеката.	
објекти чија је изградња забрањена	У овој зони су забрањене и делатности сакупљања, третмана и одлагања отпада, осим сакупљања отпада које врше комунална предузећа. Намена или капацитет објеката могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима и сл.)	

I 5.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ПОВРШИНЕ

У складу са дефинисаним урбанистичким параметрима и захтевом инвеститора, може се очекивати БРГП од око 3500m².

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

Коцепција уређења ПДР се заснива на препознавању конкретних потреба инвеститора и анализа могућих утицаја на непосредно суседство. На основу специфичности предметне локације и циља израде ПДР-е, принципи просторног развоја се заснивају на дефинисању коначног циља који се представља кроз подизање опште развијености територије и повећање стандарда становништва, подршке развоју предузетништва, социјалне структуре становништва, развоју подручја и квалитета живота у насељу Жабар.

Реализацијом предвиђених планских интервенција, дефинисање нових правила уређења и грађења и корекцијом намене површина у складу са постојећим стањем и планираним начином коришћења простора, стичу се предуслови за изградњу објеката који ће да представљају део пословног комплекса у оквиру подручја које је обухваћено планским документом. Све наведене интервенције треба да допринесу интензивирању активности на изградњи и уређењу комплекса и привредном развоју сеоског насеља Жабар.

II ГРАФИЧКИ ДЕО

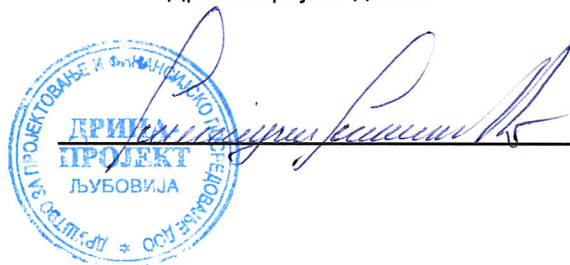
1. Катастарско-топографски план
2. Анализа постојећег стања
3. Граница ПДР-а са планираном претежном наменом површина

Одговорни урбаниста:



Миладин И. Петровић
Инженер урбанизма
Број св. св. арх. 200 1420 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА *

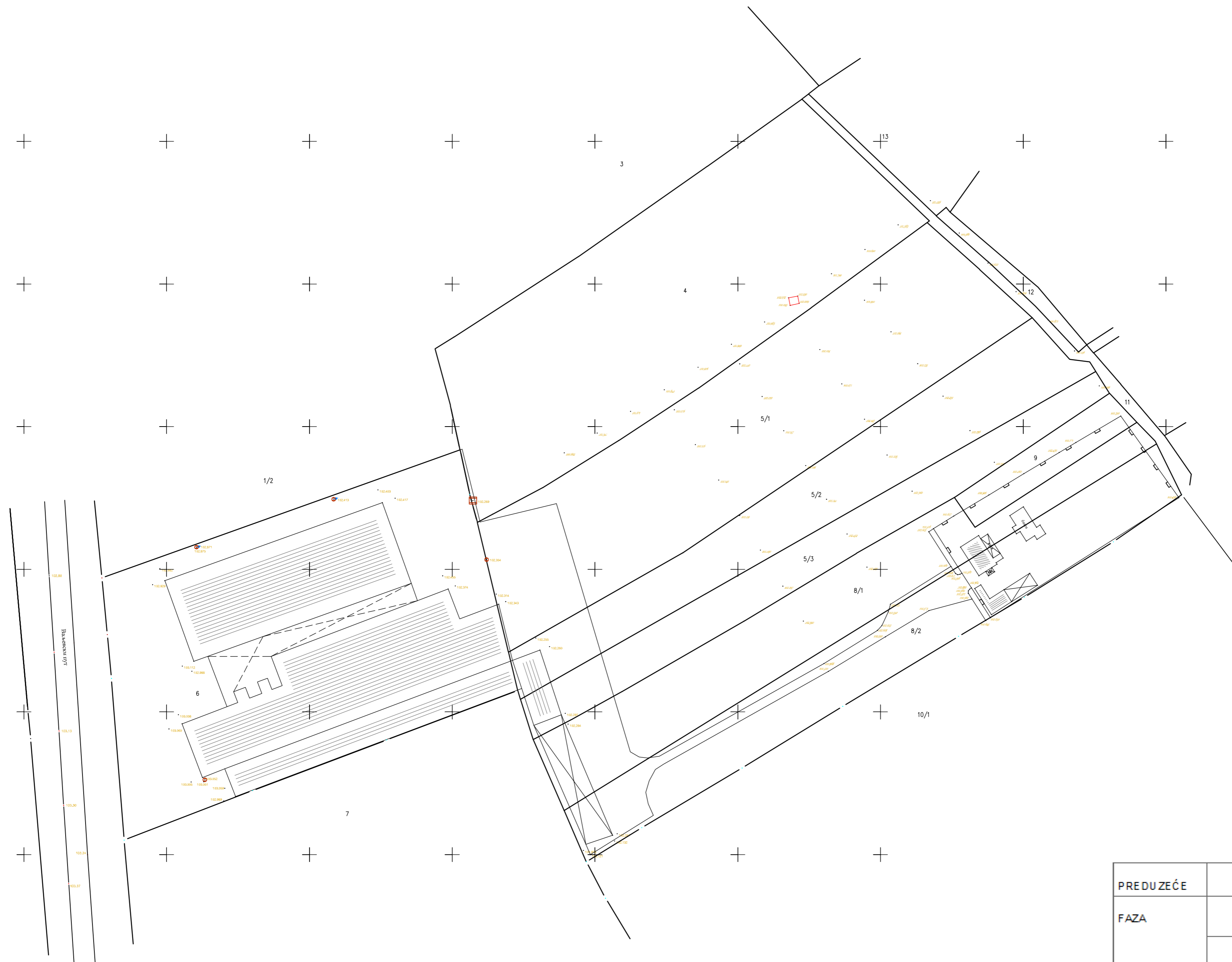
Друштво за пројектовање и финансијско посредовање
Дрина Пројект д.о.о.:




ДРИНА ПРОЈЕКТ
ЉУБОВИЈА

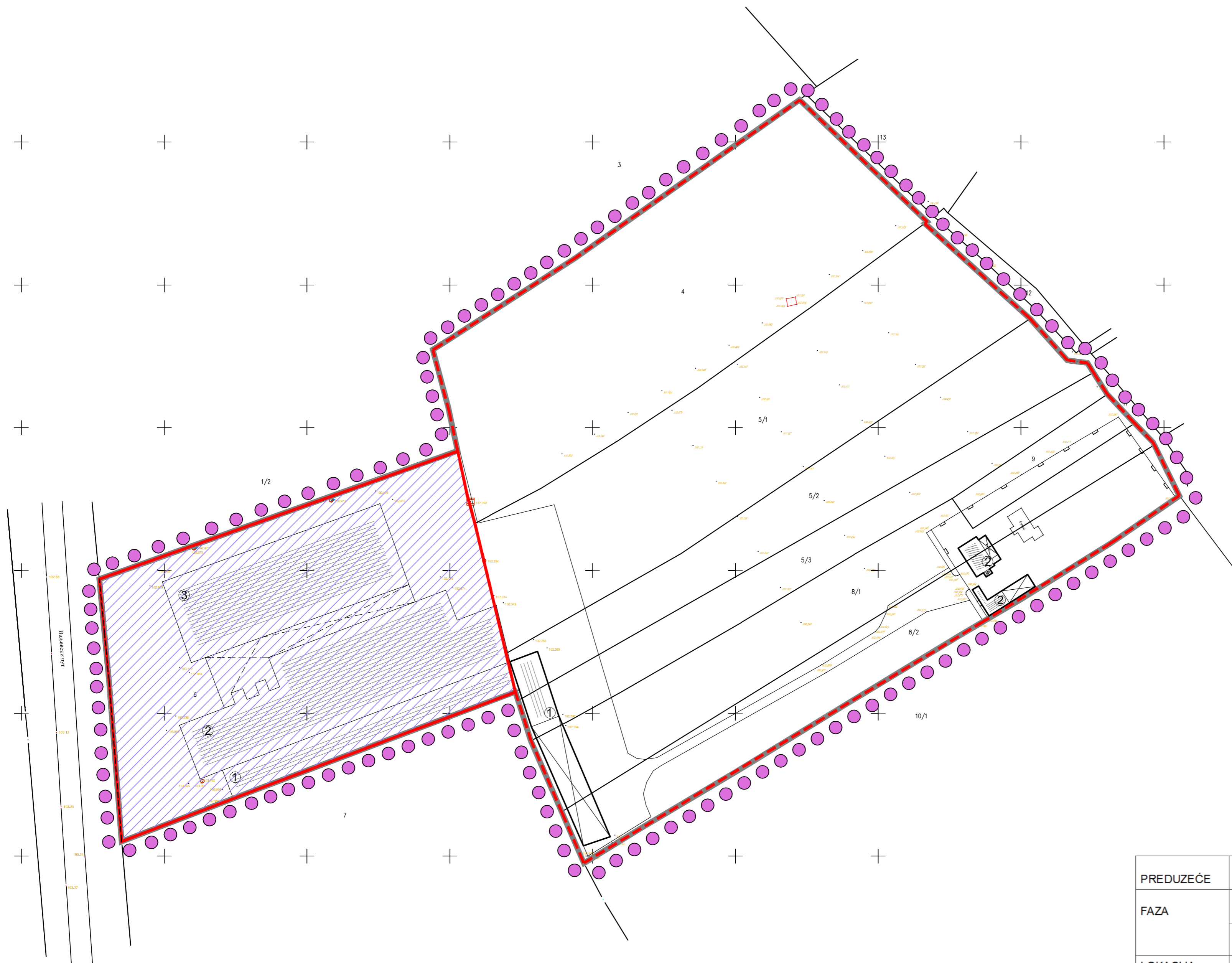
II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 1. Катастарско-топографски план**
- 2. Анализа постојећег стања**
- 3. Граница ПДР-а са планираном претежном наменом површина**











 Aleksandar B. Milan
 УЛОЖНИК
 02.04.16
 ГЕОДЕТСКА ПИЛЕТКА БИРОСРЕДСТВА


PREDUZEĆE	 DRINA-PROJEKT D.O.O. <small>Деловно друштво за пројектовање и финансијско посредовање</small> <small>Београд, Београдска Пилетка Бирострела бр. 10</small>		
FAZA	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ФМБ“ У ЖАБАРУ		
	Катастарско-топографски план		
LOKACIJA	4, 5/1, 5/2, 5/3, 8/1 и 8/2 К.О. Жабар		
PRILOG	ЕЛАБОРАТ ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ФМБ“ У ЖАБАРУ		примерак: 1.
INVESTITOR	„ФМБ“ у Жабару		
PROJEKTANT	potpis:	licenca broj:	razmera: R: 1:1000
Miladin Milanović d.l.a		300 6986 04	datum: 2023.g
		list broj: 01.	list broj: 2023

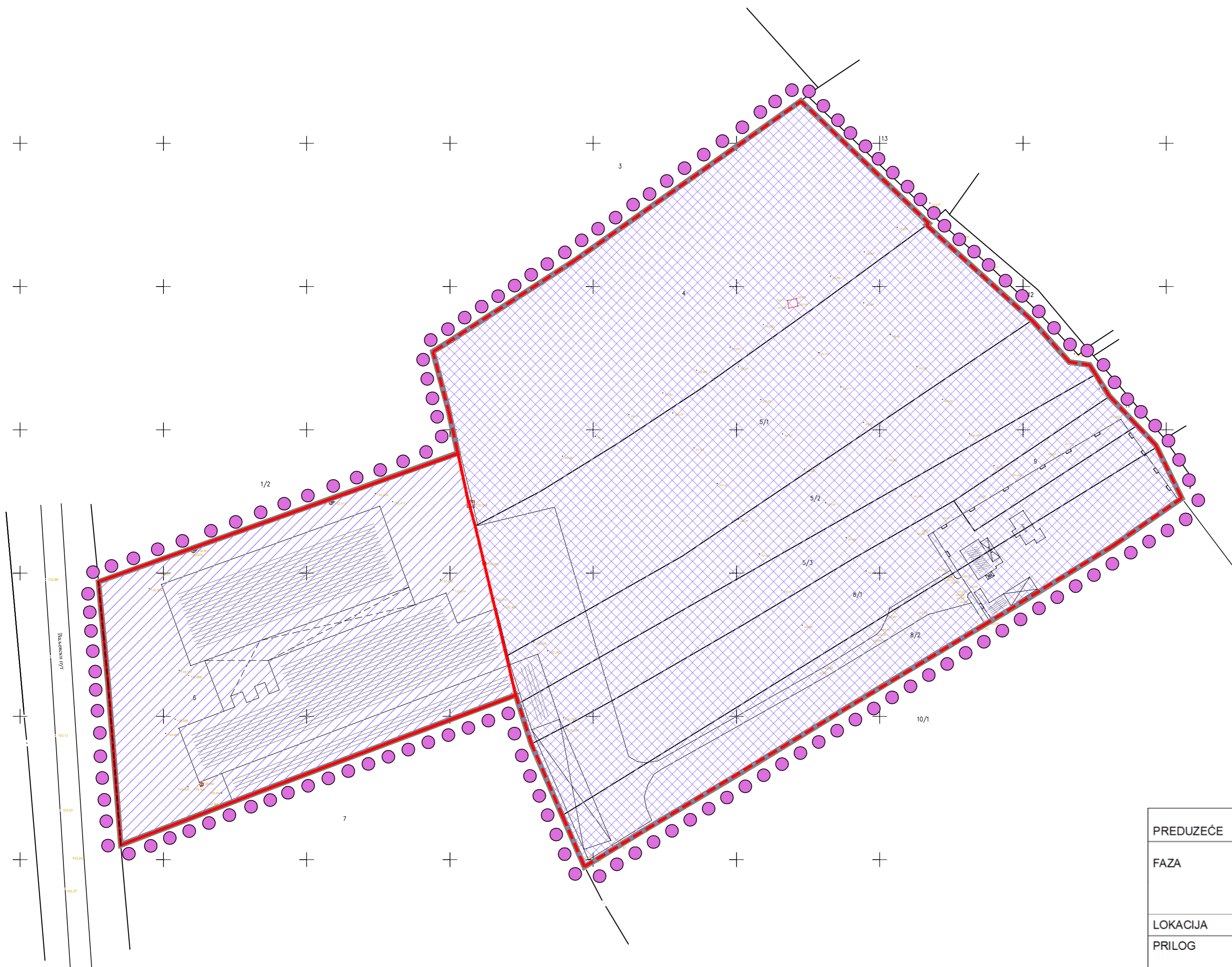


Легенда:







-  Радне зоне са становањем (постојеће)
- 1. Административни/управни објект
- 2. Производни објект
- 3. Производни и складишни објект
-  Парцеле у грађевинског подручју
-  Објекти ван грађевинског подручја
- 1. Складишни објект
- 2. Простор апартаманских јединица за раднике
-  Пољопривредно земљиште
-  Планирано проширење грађевинског подручја
-  Регулациона линија
-  Обухват Плана детаљне регулације




PREDUZEĆE			
FAZA	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ФМБ“ У ЖАБАРУ Анализа постојећег стања		
LOKACIJA	4, 5/1, 5/2, 5/3, 8/1 и 8/2 К.О. Жабар		
PRILOG	ЕЛАБОРАТ ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ФМБ" У ЖАБАРУ		примерак: 1.
INVESTITOR	„ФМБ“ у Жабару		
PROJEKTANT	potpis :	licenca broj :	razmera : R: 1:1000
Miladin Milanović d.i.a		300 6986 04	datum : 2023.g.
		list broj : 01.	EV.BROJ : 2023



Легенда:

-  Радне зоне са становањем (постојеће)
-  Радне зоне са становањем (планирано)
-  Парцеле у грађевинском подручју
-  Планирано проширење грађевинског подручја
-  Регулациона линија
-  Обухват Плана детаљне регулације



PREDUZEĆE	 DRINA-PROJEKT D.O.O. <small>Деловање на пројектовању и инжењерским пословима</small>		
FAZA	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ФМБ“ У ЖАБАРУ Граница ПДР-а са планираном претежном наменом површина		
ЛОКАЦИЈА	4, 5/1, 5/2, 5/3, 8/1 и 8/2 К.О. Жабар		
PRILOG	ЕЛАБОРАТ ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ФМБ" У ЖАБАРУ		primerak 1.
INVESTITOR	„ФМБ“ у Жабару		
PROJEKTANT	potpis :	licenca broj :	razmera : R: 1:1000
Miladin Milanović d.i.a		300 6986 04	datum : 2023 g.
			list broj : 01. EV.BROJ : 2023

III ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

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 ("Сл. лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева" бр. 5/19), Скупштина града Шапца, на седници од 15.06.2023. год., донела је:

О Д Л У К У
ДА СЕ НЕ ИЗРАЂУЈЕ СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ФМБ" У ЖАБАРУ

Члан 1.

Доношењем ове одлуке, не израђује се стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "ФМБ" у Жабару (у даљем тексту: ПДР).

Члан 2.

ПДР обухвата катастарске парцеле број: 4, 5/1, 5/2, 5/3, 6, 8/1, 8/2 и 9 у КО Жабар. Оријентациона површина обухвата ПДР износи 5,11 хектара.

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.501-04-62/2022-08 од 27.03. 2023.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.

Према Просторном плану Града Шапца, Шематски приказ насеља Жабар („Сл. Лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 7/12 и 23/18), предметно подручје се налази уз зону ТЦ 4а: Радне зоне са становањем. Већина парцела у обухвату плана се налазе изван грађевинског подручја насеља Жабар.

У складу са чланом 27, став 2 Закона о планирању и изградњи, план детаљне регулације се може донети и када просторним планом његова израда није одређена, на основу надлежног органа.

Визија уређења простора и основни циљ је стварање предуслова за проширење постојеће радне зоне, што подразумева изградњу нових пословних објеката и комплетно уређење локације.

Концепција уређења ПДР се заснива на дефинисању планских решења који ће преиспитати могућност промене намене површина и изградњу пословних објеката уз задовољење свих услова који се односе на паркирање и обезбеђење зелених површина унутар целог комплекса. Након извршене детаљне анализе и валоризације планираног стања и планерског задатка, а у складу са конкретним потребама на локацији, дефинисани обухват планског документа нацртом плана може бити коригован.

Конкретан циљ израде ПДР је проширење грађевинског подручја и дефинисање правила уређења и грађења објеката у Радној зони са становањем.

Одлука да се не израђује стратешка процена се доноси обзиром да је за потребе израде Просторног плана града Шапца („Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 7/12 и 23/18) рађена Стратешка процена.

С обзиром да ће с у обављању функција на локацији налазити пословни објекти, и да се објекти тог капацитета не налазе на Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 114/08), нема потребе за израдом Извештаја о стратешкој процени плана.

Уколико се током израде плана промени намена објеката, поступиће се у складу са законом утврђеном процедуром.

Члан 4.

Наручилац и финансијер израде плана је „ФМБ“ д.о.о. Жабар. Носилац израде ПДР је надлежни орган локалне самоуправе. Израда ПДР је поверена Друштву за пројектовање и финансијско посредовање „Дрина-Пројект“ д.о.о. Љубовија.

Члан 5.

Ова Одлука је саставни део Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације „ФМБ“ у Жабару.

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: 351-00-574/2022-14

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ



Немања Пајић

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 15.06.2023. године, донела је:

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ФМБ" У ЖАБАРУ

Члан 1.

Доношењем ове одлуке приступа се изради Плана детаљне регулације "ФМБ" у Жабару (у даљем тексту: ПДР или предметни план).

Члан 2.

ПДР обухвата катастарске парцеле број: 4, 5/1, 5/2, 5/3, 6, 8/1, 8/2 и 9 у КО Жабар. Оријентациона површина обухвата ПДР износи 5,11 хектара.

Члан 3.

Према Просторном плану Града Шапца, Шематски приказ насеља Жабар („Сл. Лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева“, бр. 7/12 и 23/18), предметно подручје се налази уз зону ТЦ 4а: Радне зоне са становањем. Већина парцела у обухвату плана се налазе изван грађевинског подручја насеља Жабар.

У складу са чланом 27 став 2 Закона о планирању и изградњи, план детаљне регулације се може донети и када просторним планом његова израда није одређена, на основу надлежног органа. ПДР ће се радити на ажурној катастарско-топографској подлози у дигиталном облику, са катастром подземних водова.

Члан 4

На основу специфичности предметне локације и циља израде ПДР, принципи просторног развоја се заснивају на дефинисању коначног циља који се представља кроз подизање нивоа опште развијености територије и повећање стандарда становништва, подршке развоју предузетништва, социјалне структуре становништва, развоју подручја и квалитета живота у насељу Жабар.

Члан 5

ПДР ће се заснивати на следећим начелима: равномерног територијалног развоја, рационалног коришћења земљишта подстицањем мера урбане и руралне обнове и реконструкције, учешћа јавности и хоризонталне и вертикалне координације а све у складу са чланом 3 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).

Члан 6

Визија уређења простора и основни циљ је стварање предуслова за проширење постојеће радне зоне, што подразумева изградњу нових пословних објеката и комплетно уређење локације.

Члан 7.

Концепција уређења ПДР се заснива на дефинисању планских решења који ће преиспитати могућност промене намене површина и изградњу пословних објеката уз задовољење свих услова који се односе на паркирање и обезбеђење зелених површина унутар целог комплекса. Након извршене детаљне анализе и валоризације планираног стања и планерског задатка, а у складу са конкретним потребама на локацији, дефинисани обухват планског документа нацртом плана може бити коригован.

Конкретан циљ израде ПДР је проширење грађевинског подручја и дефинисање правила уређења и грађења објеката у Радној зони са становањем.

Члан 8.

Рок за израду ПДР из члана 1. ове Одлуке износи осам месеци од дана ступања на снагу ове одлуке. До усвајања ПДР, примењује се Просторни план Града Шапца ("Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 7/12 и 23/18).

Члан 9.

Наручилац и финансијер израде плана је „ФМБ“ д.о.о. Жабар. Носилац израде ПДР је надлежни орган локалне самоуправе. Израда ПДР је поверена Друштву за пројектовање и финансијско посредовање „Дрина-Пројект“ д.о.о. Љубовија.

Члан 10.

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, 24/11, 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), у просторијама Одељења за урбанизам Градске управе града Шапца, у Карађорђевој улици бр.27, на првом спрату.

Члан 11.

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-др.закон, 9/20 и 52/21), 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 града Шапца (бр.501-04-62/2022-08 од 27.03. 2023.год.)

Члан 12.

Ова одлука се објављује у централном регистру планских докумената.

Члан 13.

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

СКУПШТИНА ГРАДА ШАПЦА
Број: 351-00-575/2022-14

