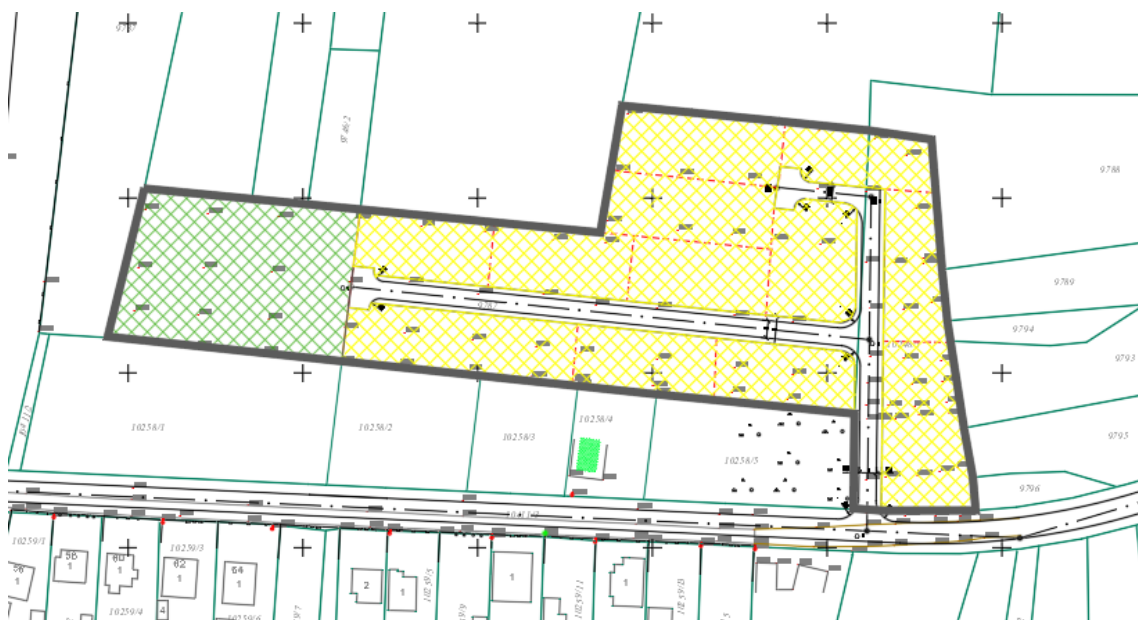




ЈП Инфраструктура Шабач, Шабач
Служба за просторно и урбанистичко планирање

**ЕЛАБОРАТ
ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА ЗА ИЗРАДУ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРИСТУПНЕ
САОБРАЋАЈНИЦЕ НА КАТ.П.БР. 9787 И 10248/1 КО БОГАТИЋ**



Шабач, септембар 2025.г.

НАРУЧИЛАЦ - ФИНАНСИЈЕР:

Милена Ловчевић

НАРУЧИОЦИ:

Милорад Ловчевић

Борисав Ловчевић

ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА:

ЈП Инфраструктура Шабац
Служба за просторно и урбанистичко планирање

СТРУЧНА ОБРАДА:

Мирослав Макевић, дипл.инж.грађ.
Драган Павловић, дипл.ел.инж.
Милица Синђелић, Маст.инж.саоб.
Славица Ференц, дипл.инж.арх.
Никола Марковић, грађ. техн.

Служба за геодетске послове:

Наташа Стојановић, дипл.инж.геод.
Звонко Кузмановић, инж.геод.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Славица Ференц, дипл.инж.арх.

ЈП "ИНФРАСТРУКТУРА ШАБАЦ"
Директор:

Јован Вранеш



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000227548007

Регистар привредних субјеката

Број: 002090294 2024 59005 000 000 300 055

БД 58034/2024

Дана, 09.07.2024. године

Београд

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

Име и презиме: Јован Вранеш

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће Инфраструктура Шабац Шабац

Регистарски/матични број: 17107461

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Саша Максимовић
ЈМБГ: 1711976772013
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Уписује се:

- Име и презиме: Јован Вранеш
Пол: Мушки
ЈМБГ: 3101985772020
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.07.2024. године регистрациону пријаву промене података број БД 58034/2024 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

На основу чланова 36 и 38 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 испр., 64/10 -одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одл.УС, 50/13-одл.УС, 98/13 - одл. УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), в.д. директора Јавног предузећа Инфраструктура Шабац, Шабац, дана 14.05.2025. донео је следеће:

Јавно предузеће
Инфраструктура Шабац

Број: 1017-04
15.05.2025. године
Шабац

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1. За одговорног урбанисту архитектонске струке на изради Плана детаљне регулације за изградњу приступне саобраћајнице на кат.п. бр. 9787 и 10248/1 КО Богатић, одређује се **Славица Ференц, дипл.инж.арх.**, запослена у ЈП Инфраструктура Шабац, бр. лиценце 200 0038 03 издате од Инжењерске коморе Србије у складу са законом.
2. Решење ступа на снагу са даном доношења а примењује се од дана уручења руководиоцу израде пројекта из тачке 1. овог решења.

Образложење

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

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

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

ЈП Инфраструктура Шабац, Шабац

В.д. директора:



Јован Вранеш



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

Славица М. Ференц

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0512963777036

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0038 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

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

ИЗЈАВУ

Да је **елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације за изградњу приступне саобраћајнице на кат. парц. бр. 9787 и 10248/1 КО Богатић у Богатићу**, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), прописима донетим на основу Закона и Изменом и допуном ПГР за насељено место Богатић („Службени лист града Шапца о општина:Богатић, Владимирци и Коцељева“, бр.03/2018).

05.09.2025.

Одговорни урбаниста:

Славица Ференц, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ:

САДРЖАЈ:

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО 1

Увод 1

I 1. Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела 1

I 2. Извод из планских докумената ширег подручја 1

I 3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења 5

I 4. Општи циљеви израде ПДР 6

I 5. Планирана претежна намена површина, предлог основних урб. параметара и процена планиране БРГП 6

I 5.1 Предлог намене површина са предлогом урбанистичких параметара 11

I 5.2 Предлог основних урбанистичких параметара 23

I 5.3 Процена планиране БРГП 9

I 6 Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора 9

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Постојеће стање
2. План претежне намене површина



ЕЛАБОРАТ ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ НА КАТ.П.БР. 9787 И 10248/1 КО БОГАТИЋ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Елаборат за потребе израде Плана детаљне регулације за изградњу приступне саобраћајнице на кат. парц. бр. 9787 и 10248/1 КО Богатић у Богатићу (у даљем тексту ПДР), ради се на основу одредби члана 45а 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, 52/21 и 62/23) и чланова 36 и 37 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/15).

Правни основ за израду ПДР садржан је у 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-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/21),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/15),
- Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15),
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања («Сл. гласник РС», бр. 105/20),
- Статута општине Богатић ("Службени лист града Шапца и општина:Богатић, Владимирци и Коцељева" бр. 4/2019),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације за изградњу приступне саобраћајнице на кат. парц. бр. 9787 и 10248/1 КО Богатић у Богатићу, број 060-003587265-101/2025 од 02.09.2025 ("Сл лист Града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева" број ____),
- Одлуке да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину за Плана детаљне регулације за изградњу приступне саобраћајнице на кат. парц. бр. 9787 и 10248/1 КО Богатић у Богатићу, број 060-003587265-100/2025 од 02.09.2025 ("Сл лист Града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева" број ____).

Плански основ за израду ПДР је садржан у одредбама:

- Измена и допуна ПГР за насељено место Богатић („Службени лист града Шапца о општина:Богатић, Владимирци и Коцељева", бр.03/2018).

I 1. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

ПДР обухвата катастарске парцеле 9787 и 10248/1 КО Богатић. Оријентациона површина обухвата ПДР износи око 1,5 ха.

Планом може бити коригована граница обухвата.

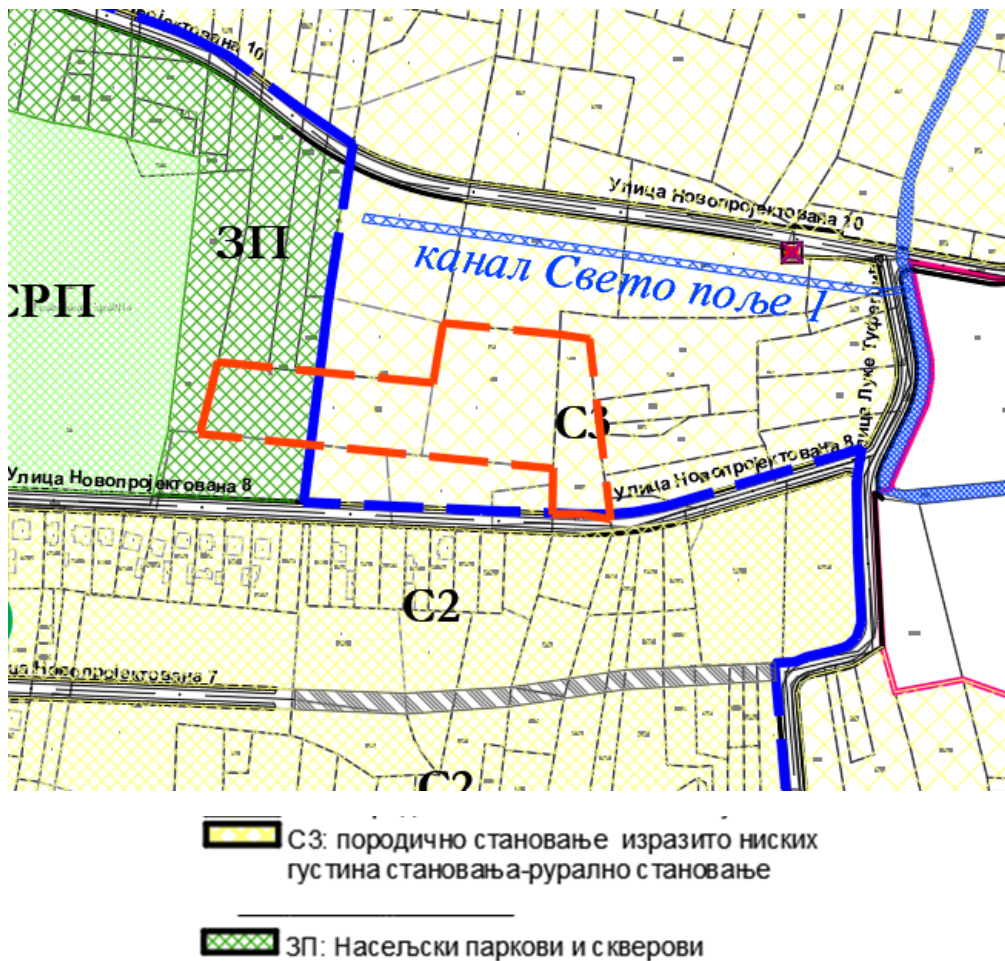
I 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА

Према Измени и допуни ПГР за насељено место Богатић („Службени лист града Шапца о општина:Богатић, Владимирци и Коцељева", бр.03/2018) предметно подручје се делом налази у зони СЗ-породично становање изузетно ниских густина становања-рурално становање а делом у зони ЗП-Насељски паркови и скверови. На основу Информације о локацији бр. 353-



Елаборат за рани јавни увид

001933370/2025 од 23.04.2025. године, за формирање нове саобраћајнице и дефинисања услова за изградњу објеката, неопходна је израда плана детаљне регулације.



Слика 1: Извод из Плана намене површина ПГР "Шабац" - ревизија са границом обухвата ПДР

032. С3	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ИЗУЗЕТНО НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА - РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ
ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
Делатности које се обављају на парцелама не смеју ни у ком случају вршити штетне утицаје на околину у смислу емисије буке, аеро и других врста загађења. У овим зонама је дозвољена изградња угоститељских објеката и радионичког простора уколико уз обезбеђене услове заштите од буке и других штетних утицаја на околину. Уколико је парцела намењена становању и пољопривредним делатностима, део парцеле намењен становању треба да заузима највише 40% укупне површине парцеле. Део парцеле намењен становању треба да се налази уз саобраћајницу, ако нагиб терена то дозвољава а економски и део намењен пољопривредној производњи у задњем делу парцеле. Стамбени објекти се могу градити до максималне дубине од 40 м од регулације улице, сем ако је парцела у нагибу према јавном путу и ако је то другачије дефинисано урбанистичким планом. Економски објекти који се могу градити на парцели (40-150м од регулације улице) су: - сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испуст за стоку, ђубришне јаме-ђубришта, пољски клозети и др., - објекти у функцији стамбеног објекта: летња кухиња, млекар, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и сл., - пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке и сл. За изградњу ових објеката издаје се Локацијски услови на основу одредби овог Плана. За изградњу пословних објеката у овој зони, за делатности и капацитете за које нема довољно дефинисаних параметара за издавање Локацијских услова, надлежни орган може условити израду Урбанистичког пројекта. У овој зони се планирају следеће интервенције на површинама јавне намене: решавање проблема одвођења атмосферских и подземних вода; регулисање корита водотока; комунално опремање и побољшање хигијенских услова (решавање проблема септичких јама, одвођења отпадних вода, снабдевања водом за пиће и др.); изградња и реконструкција мостова, асфалтирање путева, уређење тротоара, изградња уличних канала и подизање дрвореда; формирање и уређење других јавних површина; евентуалне локације привремених објеката на јавним	



Елаборат за рани јавни увид

површинама дефинисаће се програмом постављања привремених објеката. До привођења намени, на неизграђеном земљишту које се користи као пољопривредно, и даље ће се обављати пољопривредна производња и то: повтарство, воћарство, пластеници, стакленици и сл. Монтажно демонтажни објекти чија површина не улази у заузетост земљишта су: пластеници, стакленици, наткривена компостилишта искључиво био масе. Држање домаћих животиња у овој зони ће се дефинисати општинском одлуком (врста домаћих животиња и број). За изградњу објеката у овим зонама издаваће се Локацијски услови директно на основу одредби Ревизије ПГР уколико не прелазе капацитете за које је обавезна израда урбанистичких пројеката.		
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		
Намена објеката	У зонама руралног становања дозвољена је изградња следећих објеката: стамбених, стамбено-пословних, пословних и пољопривредних објеката, под условом да њихова намена задовољава све предходно дефинисане опште услове, уређење кућишта појединих домаћинстава за потребе сеоског туризма, јавних објеката и служби, објеката и површина за спорт и рекреацију, објеката социјалне заштите и образовања, зелених површина, а све у складу са дефинисаним Правилима уређења. Уколико се на локацијама формирају рециклажна дворишта, у оквиру истих се може вршити само прикупљање и примарна селекција (разврставање) и то отпада чије складиштење не може изазвати негативне утицаје на доминантну функцију становања у овој зони.	
Правила парцелације	Минимална површина нове парцеле 7,0 ари (одступање до -5%), минимална ширина фронта 12м. Ширина фронта може бити мања уколико се испуни критеријум величине парцеле али не мања од 7,0м.	
Услови за изградњу објеката	Подземне етаже	Подземне етаже се не препоручују због високог нивоа подземних вода али се не забрањују уколико инвеститор примени одговарајуће хидротехничке мера. 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 50%
	Грађевинске линије	У складу са одредбама 010.
	Удаљеност од међа и суседа	У складу са општим одредбама 010. Објекат треба да буде најмање 3,7 m удаљен од објеката на суседним парцелама (0,7 и 3,0 m од суседних међа). Уколико је објекат удаљен мање од 0,7m од бочне границе грађевинске парцеле, укључујући и изградњу на међној линији са суседном/им парцелама, потребно је прибавити сагласност власника / корисника суседне/их парцела за градњу. Уколико је објекат удаљен мање од 2,5m од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парапетом. Удаљеност од задње међе: - минимално 0,7 m за приземне објекте и монтажно-демонтажне објекте, - минимално 1,5 m за стамбене објекте П+1 или П+Пк, - h/2 висине венца за све остале објекте, - изузетак од наведених услова представљају међусобне сагласности суседа и санитарни услови.
	Спратност	Максимално три надземне етаже. Максимална светла висина пословних објеката типа складишта, хладњака је 12м. Максимална висина силоса се не одређује уз услов да се задовоље удаљености према суседима.
	Максимални број стамбених јединица	Максимално две стамбене јединице на постојећим парцелама до 7,0 ари и максимално четири стамбене јединице на већим парцелама.
Паркирање	У складу са општим одредбама 018.	
Уређење слободних површина	За нову изградњу обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 40% унутар сопствене парцеле. Обавезно је одредити место за контејнер/посуду за комунално смеће у складу са правилима уређења II 1.6.11 Систем за евакуацију отпада. Изградњу ђубришних јама, осочара, компостилишта и сл. ускладити са санитарним условима.	
Интервенције на постојећим објектима	У складу са општим одредбама 016. За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су istim дефинисани.	
Изградња других објеката на парцели	Реконструкција и изградња пољопривредних, економских и помоћних објеката, спратности П, мини фарми и пољопривредних економија, реконструкција или изградња занатских радионица у функцији пољопривредне производње, ако су испуњени други услови (санитарни, хигијенски и др). Економски објекти који се налазе у економским деловима парцела (минимално 40 m од регулационе линије), радиће се до максимално дефинисаних урбанистичких параметара за парцелу. Минимално растојање између стамбеног и економског објекта на истој парцели је 15m. Економски објекти не смеју угрожавати стамбене објекте на суседним парцелама. Економски објекти морају бити најмање 0,7 m повучени од бочних и задње границе парцеле. Такође се морају поштовати сви услови хигијенске заштите и одлагања отпада. Отпад се не сме скидаштити у простору између економских објеката и граница парцеле према суседима. Могу се градити и други објекти компатибилне намене у складу са важећим правилником. У	



Елаборат за рани јавни увид

	овим зонама није дозвољено постављање монтажно демонтажних објеката, сем ако се ради о објектима урбаног мобилијара, зимских башта, балон сала, гаража и сл.
Помоћни објекти и гараже	Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњост парцеле и њихова грађевинска линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта. Највећа дозвољена спратност за помоћне и економске објекте и гараже је П (приземље). У случајевима непостојања насељских канализационих водова или до трасирања истих, обавеза власника парцела је да обезбеде сенгрупе у складу са санитарним прописима. Сенгруп мора бити удаљен најмање 20m од бунара, уколико бунар постоји на парцели или суседним парцелама. Уколико се парцела налази уз новопланирану или постојећу саобраћајницу, сенгруп се мора налазити у делу парцеле који је најближи тој саобраћајници. Минимална удаљеност објеката од међе је 0,7m. Објекат се може поставити и на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.
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 одлагања и третмана 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).

040. ЗП	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
Општи услови уређења су дефинисани поглављем II1.6.10 Систем зелених површина. ЗП: Насељски паркови, скверови и унутар блоковско зеленило Уређење сваког појединачног комплекса ће се вршити у складу са посебним условима за блок, специфичним условима и важећим правилницима. Површине и објекти могу бити у свим облицима својине. ЗП: Под појмом парка подразумевају се зелене површине које се налазе у изграђеном подручју, величине преко 2,0 ha и користе се за одмор, шетњу и игру. Под појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном подручју, величине испод 2,0 ha, а користе се за пешачки транзит, краткотрајан одмор и игру. Код реконструкције скверова важе следећи услови: сачувати сквер у постојећим границама; уклонити привремене објекте; реконструисати сквер у стилу у којем је подигнут; уважавати правце пешачког кретања. За изградњу објеката у овим зонама издаће се Локацијски услови, сем ако је у питању објекат недостајуће инфраструктуре, када је неопходна израда урбанистичког пројекта. Под појмом унутар блоковских зелених површина подразумевају се: дрвореди, травњаци унутар регулације улица, унутар низова стамбених зграда и друге неклассификоване зелене површине. Општи услови уређења су дефинисани поглављем II1.6.10 Систем зелених површина. Код обнове дрвореда важе следећи услови: дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду, уколико се показала адекватном у датим условима; предвидети садњу школованих саднице (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm). Уколико постоје техничке могућности (електро-енергетски вод), дозвољена је изградња хидрофорских кућица ради постављања заливних система.	
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Доминантна намена је дефинисана основном делатношћу. Компатибилне намене су намене спорта и рекреације, где је то дефинисано посебним условима. Компатибилном наменом се могу сматрати и културно-уметнички павиљони и капеле (капеле као спомен обележја, молитвени, културно-уметнички и друштвени простор). Дозвољено постављање објеката за пријем wi-fi сигнала и сличне опреме за коришћење мобилних и дигиталних уређаја. Све зелене површине треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за заливање. Дозвољено је и постављање јавних тоалета. <u>Код подизања нових зелених површина унутар блокова или привођења намени неуређених зелених површина важе следећи услови:</u> уважавати правце пешачког кретања; стазе, платои могу да заузимају до 35% зелене површине; пожељно је да избор материјала и композиција застора буду декоративни; објекти могу да заузму до 5% територије зелене површине; планирати дечија игралишта сагласно потребама корисника; зеленило треба да буде декоративно уз изузетак примене алергена; планирати учешће цветних површина од 2-4%; планирати чесме; урбани мобилијар прилагодити потребама корисника и архитектонском изразу објеката у суседству. <u>У постојећим зеленим површинама унутар стамбених блокова су дозвољени следећи радови:</u> санитарна сеча стабла; реконструкција цветњака; нова садња; постављање вртно-архитектонских елемената; реконструкција стаза; подизање чесми; реконструкција и поправка мобилијара и дечијих игралишта; реконструкција или израда хидрантске мреже; реконструкција или израда декоративног осветљења.	



Елаборат за рани јавни увид

Објекти чија је изградња забрањена	Унутар ове зоне не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У овој зони су забрањене и делатности сакупљања, селекције, третмана и одлагања отпада. Забрањена је изградња објеката у заштитним коридорима без сагласности надлежних институција. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите изворишта и сл.).
---	--

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

Приказ постојећег стања је дат на графичком прилогу „Постојеће стање“ који је саставни део овог елабората.

Предметне катастарске парцеле су неизграђене и користе се као пољопривредно земљиште. Носилац права на земљишту кат.п.бр. 10248/1 је Милена Ловчевић а носиоци права на земљишту кат.п.бр. 9787 КО Богатић су Милена Ловчевић и Милорад Ловчевић.



Слика 2: Приказ постојећег стања површина у обухвату плана (<https://a3.geosrbija.rs/>)



Слика 3: Приказ постојећег стања површина у обухвату плана (<https://earth.google.com/>)



Приступна саобраћајница је улица Јанка Веселиновића (кат.п.бр. 10411/3 КО Богатић). Регулација улице је у складу са регулацијом која је дефинисана планом генералне регулације али није изведена у планираном профилу нити је асфалтирана.



Слика 4: Регулација Улице Јанка Веселиновића

I 4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПДР

Циљ израде плана је утврђивање нових саобраћајних површина јавне намене како би се створили предуслови за парцелацију земљишта у зони становања.

Концепција уређења ПДР се заснива на дефинисању услова за изградњу саобраћајнице оптималне ширине регулације са свим неопходним инфраструктурним мрежама, дефинисање правила парцелације осталог земљишта и дефинисање услова за изградњу објеката породичног становања.

Поред наведеног принципа планирања, коришћења и уређења простора, израда ПДР ће се заснивати на поштовању интереса и захтева надлежних институција.

Након извршене детаљне анализе и валоризације планираног стања и планерског задатка, а у складу са конкретним потребама на локацији, дефинисан је обухват планског документа који нацртом плана може бити коригован.

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

I 5.1 ПРЕДЛОГ НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене чине саобраћајне површине – приступне улице. У складу са условима ималаца јавних овлашћења, у поступку израде плана ће се размотрити потреба за изградњом других објеката јавне намене (нпр. трафо станице).

**ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**

У складу са одредбама Измене и допуне плана генералне регулације „Богатић“, дефинисане су две намене:

- породично становање изузетно ниских густина становања – рурално становање у зони С3 и
- зелене површине – унутар блоковско зеленило.

032. С3		ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ИЗУЗЕТНО НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА - РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ
ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА		
Делатности које се обављају на парцелама не смеју ни у ком случају вршити штетне утицаје на околину у смислу емисије буке, аеро и других врста загађења. У овим зонама је дозвољена изградња угоститељских објеката и радионишког простора уколико уз обезбеђене услове заштите од буке и других штетних утицаја на околину. Уколико је парцела намењена становању и пољопривредним делатностима, део парцеле намењен становању треба да заузима највише 40% укупне површине парцеле. Део парцеле намењен становању треба да се налази уз саобраћајницу а део намењен пољопривредној производњи у задњем делу парцеле. Стамбени објекти се могу градити до максималне дубине од 40м од регулације улице. Економски објекти који се могу градити на парцели, иза 40м од регулације улице) су: - објекти у функцији стамбеног објекта: летња кухиња, млекар, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и сл, - пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила, магацини хране, и сл. На парцелама у обухвату овог ПДР-а нису дозвољени објекти за држање стоке с обзиром на облик и дубину парцела и њихову позицију према суседству. За изградњу ових објеката издаће се Локацијски услови на основу одредби овог плана. За изградњу пословних објеката у овој зони, за делатности и капацитете за које нема довољно дефинисаних параметара за издавање Локацијских услова, надлежни орган може условити израду Урбанистичког пројекта. До привођења намени, на неизграђеном земљишту које се користи као пољопривредно, и даље ће се обављати пољопривредна производња и то: повртарство, воћарство, пластеници, стакленици и сл. Монтажно демонтажни објекти чија површина не улази у заузетост земљишта су: пластеници, стакленици, наткривена компостилишта искључиво био масе. За изградњу објеката у овим зонама издавање се Локацијски услови директно на основу одредби Ревизије ПГР уколико не прелазе капацитете за које је обавезна израда урбанистичких пројеката.		
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		
Намена објеката	У зонама руралног становања дозвољена је изградња следећих објеката: стамбених, стамбено-пословних, пословних и пољопривредних објеката, под условом да њихова намена задовољава све предходно дефинисане опште услове, уређење кућишта појединих домаћинстава за потребе сеоског туризма, јавних објеката и служби, објеката и површина за спорт и рекреацију, објеката социјалне заштите и образовања, зелених површина, а све у складу са дефинисаним Правилима уређења плана генералне регулације.	
Правила парцелације	Минимална површина нове парцеле 7,0 ари (одступање до -5%), минимална ширина фронта 12m. Ширина фронта може бити мања уколико се испуни критеријум величине парцеле али не мања од 7,0м. На графичком прилогу је нанета оријентациона подела површина на грађевинске парцеле ради дефинисања капацитета подручја и она се не мора поштовати приликом накнадне израде пројекта парцелације.	
Услови за изградњу објеката	Подземне етаже	Подземне етаже се не препоручују због високог нивоа подземних вода али се не забрањују уколико инвеститор примени одговарајуће хидротехничке мера 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 50%



Елаборат за рани јавни увид

	Грађевинске линије	Грађевинске линије ће се дефинисати нацртом планског документа.
	Удаљеност од међа и суседа	У складу са општим одредбама Објекат треба да буде најмање 3,7 m удаљен од објеката на суседним парцелама (0,7 и 3,0 m од суседних међа). Уколико је објекат удаљен мање од 0,7m од бочне границе грађевинске парцеле, укључујући и изградњу на међној линији са суседном/им парцелама, потребно је прибавити сагласност власника / корисника суседне/их парцела за градњу. Уколико је објекат удаљен мање од 2,5m од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парапетом. Удаљеност од задње међе: - минимално 0,7 m за приземне објекте и монтажно-демонтакне објекте, - минимално 1,5 m за стамбене објекте П+1 или П+Пк, - h/2 висине венца за све остале објекте, - изузетак од наведених услова представљају међусобне сагласности суседа и санитарни услови.
	Спратност	Максимално три надземне етажe. Максимална светла висина пословних објеката типа складишта, хладњача је 12m. Максимална висина силоса се не одређује уз услов да се задовоље удаљености према суседима.
	Максимални број стамбених јединица	Максимално три стамбене јединице на парцели.
Паркирање	Све потребе за паркирањем се морају задовољити на сопственој парцели. Није предвиђено паркирање на површинама јавне намене.	
Уређење слободних површина	За нову изградњу обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 40% унутар сопствене парцеле. Обавезно је одредити место за контејнер/посуду за комунално смеће у складу са правилима уређења II 1.6.11 Систем за евакуацију отпада. Изградњу ђубришних јама, осочара, компостилишта и сл. ускладити са санитарним условима.	
Изградња других објеката на парцели	Реконструкција и изградња пољопривредних, економских и помоћних објеката, спратности П, реконструкција или изградња занатских радионица у функцији пољопривредне производње, ако су испуњени други услови (санитарни, хигијенски и др). Економски објекти који се налазе у економским деловима парцела (минимално 40 m од регулационе линије), радиће се до максимално дефинисаних урбанистичких параметара за парцелу. Минимално растојање између стамбеног и економског објекта на истој парцели је 15m. Економски објекти не смеју угрожавати стамбене објекте на суседним парцелама. Економски објекти морају бити најмање 0,7 m повучени од бочних и задње границе парцеле. Такође се морају поштовати сви услови хигијенске заштите и одлагања отпада. Отпад се не сме скидаштити у простору између економских објеката и граница парцеле према суседима. Могу се градити и други објекти компатибилне намене у складу са важећим правилником. У овим зонама није дозвољено постављање монтажно демонтакних објеката, сем ако се ради о објектима урбаног мобилијара, зимских башта, балон сала, гаража и сл.	
Помоћни објекти и гараже	Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњост парцеле и њихова грађевинска линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта. Највећа дозвољена спратност за помоћне и економске објекте и гараже је П (приземље). У случајевима непостојања насељских канализационих водова или до трасирања истих, обавеза власника парцела је да обезбеде сенгрупе у складу са санитарним прописима. Сенгруп мора бити удаљен најмање 20m од бунара, уколико бунар постоји на парцели или суседним парцелама. Уколико се парцела налази уз новопланирану или постојећу саобраћајницу, сенгруп се мора налазити у делу парцеле који је најближи тој саобраћајници. Минимална удаљеност објеката од међе је 0,7m. Објекат се може поставити и на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.	
Објекти чија је изградња	Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су изричито забрањене и дефинисане у поглављу "намена површина". У овој зони су забрањене и	



Елаборат за рани јавни увид

забрањена	делатности одлагања и третмана 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). На парцелама се не могу формирати рециклажна дворишта, односно површине за прикупљање, селекцију и третман отпада било које врсте.
------------------	--

040. ЗП	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
Парцела зелене површине је у приватној својини. За парцелу се дефинишу компатибилне намене. <u>Пољопривредна производња:</u> Парцела се користи као пољопривредна површина за ратарску, повртарску или воћарску производњу. Дозвољена је изградња хидрофорских кућица ради постављања заливних система. <u>Спорт и рекреација:</u> На парцели је дозвољена изградња објеката спорта и рекреације и мањих угоститељских објеката. Спортки терени могу бити отворени или наткривени (балон сале и слично). Ако су наткривени, рачунају се у заузетост парцеле. Максимална заузетост парцеле је у овом случају 30% а минимално учешће незастртих зелених површина је 40%. Све потребе за паркирањем се морају обезбедити у оквиру сопствене парцеле. Максимална спратност објеката је П+1.	
Објекти чија је изградња забрањена	Унутар ове зоне не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У овој зони су забрањене и делатности сакупљања, селекције, третмана и одлагања отпада.

I 5.3 ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ПОВРШИНЕ

У оквиру површине намењене изградњи објеката, у складу са максимално дефинисаним урбанистичким параметрима, изградило би се максимално 13.500 m² БРГП.

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

Реализацијом предвиђених планских интервенција, стичу се услови за дефинисање јавног интереса и граница површина јавне намене, дефинисање услова за изградњу стамбених објеката и комплетно уређење локације, активирањем екстензивно коришћеног грађевинског земљишта.

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Постојеће стање
2. План претежне намене површина

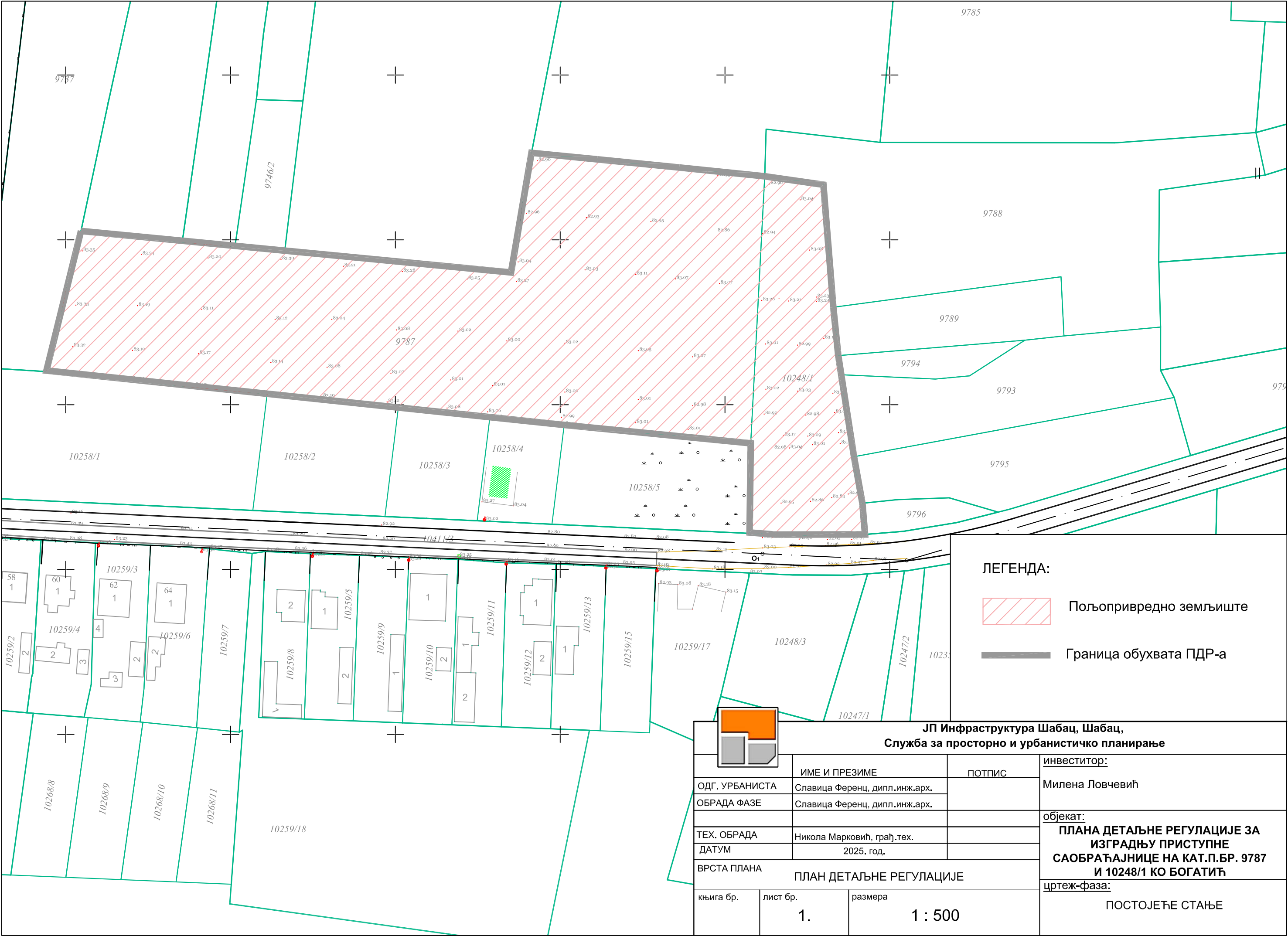
ЈП "Инфраструктура Шабац"

Одговорни урбаниста:

Директор:

Славица Ференц, дипл.инг.арх

Јован Вранеш



ЛЕГЕНДА:

Пољопривредно земљиште

Граница обухвата ПДР-а

10247/1 ЈП Инфраструктура Шабац, Шабац, Служба за просторно и урбанистичко планирање			
	ИМЕ И ПРЕЗИМЕ	ПОТПИС	инвеститор:
ОДГ. УРБАНИСТА	Славица Ференц, дипл.инж.арх.		Милена Ловчевић
ОБРАДА ФАЗЕ	Славица Ференц, дипл.инж.арх.		
			објекат:
ТЕХ. ОБРАДА	Никола Марковић, грађ.тех.		ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ НА КАТ.П.БР. 9787 И 10248/1 КО БОГАТИЋ
ДАТУМ	2025. год.		
ВРСТА ПЛАНА			
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			цртеж-фаза:
књига бр.	лист бр.	размера	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
	1.	1 : 500	

