



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА
ПЕЋИНЦИ



CORAX GRADNJA

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326 и 2325
КО Шимановци и део К.П. 3536 К.О.Шимановци

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П.
3536 К.О.Шимановци

Датум: децембар, 2025.

Обрађивач Плана:

”CORAX GRADNJA“ ДОО, Мајора Гавриловића 42, Нова Пазова

Наручилац израде Плана:

„KAAN 2018 DOO NOVI PAZAR“ доо, Побрђе, 36300 Нови Пазар

Назив:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326 и 2325 КО ШИМАНОВЦИ и део К.П. 3536
К.О.ШИМАНОВЦИ

Одговорни урбаниста:

Наташа М. Дошеновић, маст. инж. арх.

Носилац израде Плана:

Општинска управа Пећинци, Одељење за урбанизам и грађење

сарадници:

Марко Пешић маст.инж.арх

Бојан Предих дипл.грађ.инж.

Татјана Замаклар дипл. инж. арх

Маша Миличевич дипл.
просторни планер

Број пројекта: ПДР-03/2025

Датум: децембар 2025.

Законски заступник:

Наташа М. Дошеновић, маст. инж. арх.



CORAX GRADNJA

” CORAX GRADNJA“ ДОО
22330 Нова Пазова, Мајора Гавриловића 42

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ И ГРАФИЧКИ ДЕО

САДРЖАЈ

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење АПР-а о регистрацији фирме за привредне субјекте
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Копија лиценце одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. Опис границе Планског документа
2. Извод из Планског документа вишег реда
3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења
4. Општи циљеви израде Плана детаљне регулације
5. Планирана претежна намена површина са предлогом основних Урбанистичкох параметара
6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења коришћења простора

В. ГАРФИЧКИ ДЕО

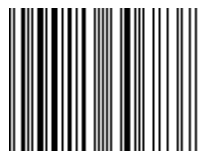
1. Извод из Плана генералне регулације насеља Шимановци са приказом обухвата Плана - ШИРА ЛОКАЦИЈА
2. Граница планског документа R=1:2500
3. Граница планског документа са планираном претежном наменом површина R=1:2500

Г. ПРИЛОГ

1. Одлука о израда Плана детаљне регулације број 350-168/2025-I од 16.12.2025.
2. Решење да није потребна процена утицаја на животну средину издато од стране Општине Пећинци, Општинска управа, Одељење за привреду, локални економски развој и заштиту животне средине број 501-185/2025-III-02, од дана 11.12.2025. године
3. Одлука да није потребна израда Студија заштите непокретног културног добра коју је издао Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица број 767-07/25-2 од 08.12.2025. године.

A. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење АПР-а о регистрацији фирме за привредне субјекте
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Копија лиценце одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте



БД 45517/2024

Датум, 27.05.2024. 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 и 105/2021), 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: Милош Гарић

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:

CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA

са следећим подацима:

Пословно име: CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA

Скраћено пословно име: CORAX GRADNJA DOO

Регистарски број/Матични број: 22015729

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 114384393

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: НОВА ПАЗОВА, МАЈОРА ГАВРИЛОВИЋА 42, НОВА ПАЗОВА, СТАРА ПАЗОВА, Србија

Претежна делатност: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 10.000,00 RSD

Подаци о члановима:

☐ Име и презиме: Наташа Дошеновић

Пол: Женски

ЈМБГ: 0205987715120

Подаци о улогу члана

Новчани улог

Уписан: 10.000,00 RSD

Удео: 100,00%

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

☐ Име и презиме: Наташа Дошеновић

Пол: Женски

ЈМБГ: 0205987715120

Функција у привредном субјекту: Директор

Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 23.05.2024 године

Адреса за пријем електронске поште: gavran.natasa@gmail.com

Контакт подаци:

Телефон 1: 069705840

Интернет адреса: gavran.natasa@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

☐ Оснивачки акт од 23.05.2024 године.

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 23.05.2024. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 45517/2024, за регистрацију:

CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA

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.

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

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

***Напомена:** Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да уноше редљавају печат у пословним писмима и другим документима*

Лице овлашћено за засицање привредног субјекта има обавезу да у року од 15 дана од дана регистрације оснивања изврши евиденцирање стварног власника у Централну евиденцију стварних власника, под којом прекршајне одговорности.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 003224963 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 25.07.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I **„CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA“**, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42, матични број: 22015729, ПИБ: 114384393, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA“**, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42, матични број: 22015729, ПИБ: 114384393 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „В категорија“, број лиценце: 022B03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси **„CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA“**.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA“**, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42, матични број: 22015729, ПИБ: 114384393, поднео је, дана 09.06.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 08.07.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука

УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 11.07.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**6 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **6** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA**“, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 22015729, ПИБ: 114384393, шифра и назив делатности: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **5 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, геодезије и електротехнике), и
 - **1 лице** са активном личном лиценцом одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужа стручна област урбанизам ознаке **УП 02**.
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **538.995,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „В категорија“

подносиоцу захтева „CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA“, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42, матични број: 22015729, ПИБ: 114384393.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР


Александра Софронијевић



Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

Датум: децембар 2025.

Број: ПДР - 03/2025

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2015, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19- др закони, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25):

РЕШЕЊЕ

О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

за израду ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (ПДР) ЗА К.П. 2326 и 2325 КО ШИМАНОВЦИ и
део К.П. 3536 К.О.Шимановци

маст.инг.арх. **Наташа М. Дошеновић**, лиценца **223А 01241 19**

Именовани је дужан да се при изради наведене Планске документације придржава Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2015, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19- др закони, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и потпише као одговорни урбаниста.

„CORAX GRADNJA“ ДОО



Република Србија
ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
МИНИСТАРКА ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-01241/2019-07

Датум: 9.4.2020. године

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по захтеву који је поднела Наташа М. Дошеновић из Нове Пазове - Стара Пазова, ул. Мајора Гавриловића 42 за издавање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02), на основу члана 162. став 1. и 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др.закон), чл. 39. и 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење), као и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, бр. 51/2019), а по предлогу Комисије за утврђивање испуњености услова за издавање личних лиценци, доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ захтев који је поднела Наташа М. Дошеновић, ЈМБГ 0205987715120, мастер инжењер архитектуре, из Нове Пазове - Стара Пазова, ул. Мајора Гавриловића 42, за издавање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02).

Именованој се издаје лиценца одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам број: 223A0124119

Образложење

Чланом 162. став 1. и 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон), прописано је да лиценцу за одговорног планера, одговорног урбанисту, одговорног пројектанта и одговорног

извођача радова, решењем издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, просторног планирања и урбанизма у складу са законом, као и да, лиценца из претходног става може бити издата лицу које је стекло одговарајуће образовање и искуство за обављање стручних послова, које је положило стручни испит и испунило и друге услове у складу са тим законом и прописима донетим на основу тог закона.

Такође, ставом 12. истог члана прописано је, између осталог, да министар надлежан за послове грађевинарства, просторног планирања и урбанизма, решењем образује комисију за утврђивање испуњености услова за издавање и одузимање лиценце, која утврђује испуњеност услова за издавање лиценце и предлаже доношење решења о издавању тих лиценци.

Решењем потпредседнице Владе и министарке грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 119-01-761/2019-07 од 13.8.2019. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за издавање и одузимање лиценци за одговорног просторног планера, одговорног урбанисту, одговорног пројектанта и одговорног извођача радова (у даљем тексту: Комисија), а у складу са чланом 162. став 12. Закона о планирању и изградњи.

Наташа М. Дошеновић из Нове Пазове - Стара Пазова, ул. Мајора Гавриловића 42 поднела је дана 30.10.2019. године, захтев за издавање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

На седници одржаној дана 11.3.2020. године, стручна Комисија је увидом у захтев и све прилоге утврдила да је подносилац захтева за добијање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02), приложила следеће: копију личне карте; копију дипломе Архитектонског факултета Универзитета у Београду о завршеним основним академским студијама на студијском програму Архитектура, бр. 3402900 од 20.1.2015. године, копију дипломе Архитектонског факултета Универзитета у Београду о завршеним мастер академским студијама, на студијском програму Архитектура, број: 3145500 од 27.11.2014. године; копију Уверења Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о положеном стручном испиту прописаном за област урбанизам, број: 555-2.1/15921 од 14.3.2019. године; доказ о радном искуству – Потврда послодаваца „Gas – feromont“ а.д. бр. 3956-1/2018 од 13.12.2018. године, као и „Domus Construction“ доо од 20.9.2019 године; доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, оверене две препоруке од стране два одговорна пројектанта, чиме је Комисија констатовала да су испуњени услови у складу са законом и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, прописано је да одговорни урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем одговарајуће струке, на нивоу еквивалентном академским студијама односно струковним студијама обима од најмање 300 ЕСПБ, најмање пет година одговарајућег стручног искуства на изради докумената урбанистичког планирања, одговарајућом лиценцом у складу са тим законом и које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера.

Члановима 22. и 26. Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, бр. 51/2019),

прописани су услови за издавање лиценце за одговорног урбанисту, садржина захтева за издавање лиценци, као и документација која се уз захтев прилаже, а чланом 27. утврђени су услови који морају бити кумулативно испуњени ради издавања лиценци.

Одлучујући по предметном захтеву, а на основу утврђеног чињеничног стања и предлога Комисије, утврђено је да су се испунили сви услови прописани законом, те је на основу свега наведеног, а сходно члану 136. Закона о општем управном поступку одлучено као у диспозитиву овог решења.

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

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ

И МИНИСТАРКА



Зорана Змићковић
Проф. др Зорана З. Михајловић



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

Наташа М. Дошеновић
мастер инжењер архитектуре

ималац лиценце одговорног урбанисте из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ
архитектура

УЖЕ СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ
урбанизам

Број лиценце

223A0124119

издата решењем број 154-01-01241/2019-07 од 09.04.2020. године



МИНИСТАР

Горан Весин

У Београду,
24.10.2024. године

Број: 02-12/2025-7637
Београд, 02.04.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Наташа М. Дошеновић, маст. инж. арх.
лиценца број

223A 01241 19

**Одговорни урбаниста за стручну област архитектура, ужа стручна
област урбанизам**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 09.03.2026.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



По Одлуци Привремене управе број: 01-565/1-3.
од 26.03.2025. године, овлашћено лице да привремено
представља и заступа Инжењерску комору Србије

Александар Милосављевић, дипл. инж. геод.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са чланом 38, став 5, Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 27, став 2, тачка 2) и Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/19 и 47/25)

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је материјал за рани јавни увид:

1. уређен у складу са Законом о планирању и прописима донетим на основу Закона;
2. припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога;
3. усклађен са планским документима ширег подручја

Одговорни урбаниста
Наташа М. Дошеновић, маст. инж. арх.
број лиценце 223А 01241 19

Б. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

УВОД

1. Опис границе Планског документа
2. Извод из Планског документа вишег реда
3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења
4. Општи циљеви израде Плана детаљне регулације
5. Планирана претежна намена површина са предлогом основних Урбанистичкох параметара и процену планиране бруто развијене грађевинске површине
6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења коришћења простора

УВОД

Изради Плана детаљне регулације за израду Плана детаљне регулације (ПДР) ЗА К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 К.О.Шимановци (у даљем тексту План), приступа се на основу Одлуке скупштине општине Пећинци. Саставни део Одлуке је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину број 501-185/2025-III-02, од дана 11.12.2025 године које је издало Одељење за привреду, локални економски развој и заштиту животне средине, Општинске управе општине Пећинци, као и Мишљење Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, под бројем: 767-07/25-2, од дана 08.12.2025. године којом се утврђује да није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра при усвајању Одлуке о изради Плана.

Носилац израде Плана је Одељење за урбанизам и имовинско правне послове општинске управе, општине Пећинци.

Обрађивач Плана је ”Corax Gradnja” ДОО, Мајора Гавриловића 42, Нова Пазова, који је изабран од стране Наручиоца израде планске документације.

Наручилац Плана је ”KAAN 2018 DOO NOVI PAZAR” доо, Побрђе, 36300 Нови Пазар

Правни основ за израду Плана детаљне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. Гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25)

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- Просторни план општине Пећинци („Службени лист општина Срема“, број 37/13)
- План генералне регулације насеља Шимановци („Службени лист општина Срема“, број 15/23, 35/24, 3/25 и 24/25).

На основу чл. 45. Закона о планирању и изградњи (”Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и члана 37. Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25) након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана детаљне регулације, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Елаборат представља прву етапу израде Плана детаљне регулације и представља материјал за рани јавни увид.

Садржај Елабората усклађен је са Правилником о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25) и садржи текстуални и графички део.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Оквирном (прелиминарном) границом Планског документа обухвата се простор оквирне површине од 2ha у КО Шимановци, приказано на графичком прилогу који је саставни део Елабората за рани јавни увид. Граница Плана је дефинисана као оквирна (прелиминарна), а коначна граница Планског подручја дефинисаће се приликом израде Нацрта Плана.

Оквирном границом Плана обухваћене су следеће парцеле у КО Шимановци: 2326 и 2325 КО ШИМАНОВЦИ и део К.П. 3536 К.О.ШИМАНОВЦИ

- Према Плану генералне регулације насеља Шимановци (Сл. Лист општина Срема 15/23, 35/24, 3/25), предметне катастарске парцеле се налазе у грађевинском подручју насеља Шимановци у блоку Б-1-5.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Основни План вишег реда је План генералне регулације насеља Шимановци (Сл. Лист општина Срема 15/23, 35/24, 3/25 и 24/25).

Према Плану генералне регулације насеља Шимановци, предметне катастарске парцеле се налазе у грађевинском подручју насеља Шимановци у блоку Б-3-1, у зони Индустрије и производње тип II.

Смернице за израду Планског документа

Општа правила се односе на претежне и компатибилне намене у простору, урбанистичке показатеље, типологију блокова, парцеле и објекте.

Границе подручја за које је прописана обавеза израде Плана детаљне регулације је прелиминарна / оквирна, а коначна ће бити утврђена у нацрту предметног планског документа.

Општа правила и смернице за даљу планску разраду (израду Плана детаљне регулације) су дата као основни појмови и опште одреднице усмеравајућег карактера које важе за подручја за која је прописана обавеза израде Плана детаљне регулације.

Сваки радни комплекс, мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу инфраструктурну опремљеност и мора задовољити услове заштите животне средине.

Оквирна минимална површина парцеле је 3.000,0 m².

2.1. Намена површина

Основни План вишег реда је План генералне регулације насеља Шимановци (Сл. Лист општине Срема 15/23, 35/24, 3/25 и 24/25), којим је прописана обавеза даље планске разраде за предметно подручје.

Према Плану генералне регулације насеља Шимановци простор који се разрађује овим Планом обухвата простор у источном делу грађевинског подручја насеља, у делу блока Б-3-1, јужно од Прховачке улице.

Предметно подручје налази се и у зони контролисане градње, те је напомена да је за изградњу неопходна предходна сагласност Министарства надлежног за послове одбране.

Планови детаљне регулације радних зона у јужном делу подручја

Претежне и компатибилне намене

Планирана је изградња индустријских и пословно-производних објеката, који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину, као и помоћних објеката у функцији главног објекта.

Компатибилне намене: садржаји/делатности које су са индустријом и производњом компатибилни.

Урбанистички показатељи

Индекс заузетости..... око 50% (манипулативне и саобраћајне површине не улазе у обрачун индекса заузетости) .

Спратност објеката..... око П+5 (пословни, администрација) и П+0
(производни, помоћни).

Минимално проценат зелених површина..... обезбедити мин. 30% зелених површина, од чега

минимум 20% треба да буде зелених (незастртих) површина, а остатак се може обезбедити и уз коришћење растер плоча (при чему се максимално 50% површине под растер плочама може урачунати у проценат зелених површина).

Препоручени урбанистички показатељи се односе на ниво блока.

2.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима, које се приказују са аналитичко-геодетским елементима за нове грађевинске парцеле.

Најмања грађевинска парцела за изградњу утврђује се према претежној (доминантној) намени којој припада. Грађевинска парцела, по правилу, има облик приближан правоугаонику или трапезу, са бочним странама постављеним управно на осовину улице.

У посебним правилима грађења, одређене су минималне ширине фронта и минималне површине грађевинских парцела, које се сматрају грађевинским парцелама и које треба испунити приликом израде пројекта пре / парцелације.

Грађевинска парцела треба да има облик који омогућава изградњу објекта, правилима грађења (индекс заузетости земљишта) и техничким прописима.

Грађевинска парцела може се делити парцелацијом, односно укрупнити препарцелацијом, према постојећој или планираној изграђености, а применом правила о парцелацији/препарцелацији.

Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације, ако су испуњени услови за примену правила парцелације/препарцелације за новоформиране грађевинске парцеле и правила регулације за објекте из Плана.

Све постојеће катастарске парцеле, на којим се може градити у складу са правилима парцелације и регулације из Плана, постају грађевинске парцеле. Уколико је постојећа парцела мања за 10% у односу на величину прописану у посебним правилима грађења, сматра се да испуњава услове за грађевинску парцелу зоне у којој се налази.

Грађевинска парцела мора да има приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена или Планом предвиђена за изградњу.

Уколико парцела нема излаз на јавну саобраћајну површину, потребно је урадити пројекат пре / парцелације и обезбедити директно повезивање са јавном саобраћајном површином, при чему је минимална ширина приступног пута 5,5 m.

Због испуњења услова противпожарне заштите и приступа комуналног возила, приступ грађевинској парцели:

- мора бити обезбеђен прилазом или пасажом, одговарајуће ширине и висине;
- пролаз или пасаж формирати у складу са SRPS TP 21:2003 (техничке препоруке за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних зграда);

За теретна возила и уколико не постоји могућност другог прилаза парцели противпожарног возила (објект се налази даље од 25 m од коловоза) приступ парцели мора бити обезбеђен прилазом или пасажом минималне ширине 4,5 m и минималне висине 4,5 m.

Изузетно:

- приступни пут (за највише 2 грађевинске парцеле) се може обезбедити путем конституисања службености пролаза до јавне саобраћајнице.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

За грађење, односно постављање инфраструктурних електроенергетских и електронских објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање или веће површине од површине предвиђене овим планским документом за одређену намену, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије. Као решен приступ јавној саобраћајној површини, признаје се и уговор о праву службености пролаза са власником послужног добра.

2.3. Општа правила грађења

Општа правила грађења се примењују за грађење објеката на грађевинском земљишту јавних и осталих намена.

Индекс заузетости прописан Планом је одређен као максимално могућ, имајући у виду и стечене планске обавезе (претходно усвојену планску документацију за предметно подручје),

а коначан индекс заузетости на појединачној грађевинској парцели зависи и од осталих услова (минимално прописани проценат зелених површина, удаљења од границе парцеле и др.).

Претежна (доминантна) намена земљишта, приказује се у графичком делу Плана, а компатибилност намене у посебним правилима грађења.

На нивоу појединачних парцела у оквиру зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Типологија објекта - Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- као слободностојећи—објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта (на истој или суседној грађевинској парцели) утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и суседних објеката, које се прописују у посебним правилима грађења, у складу са наменом и типологијом објекта.

Приликом одређивања удаљености од бочних граница парцела, која је одређена у посебним правилима грађења, примењује се критеријум да се мања дистанца односи на бочну границу парцеле претежно северне оријентације а већа дистанца на бочну границу парцеле претежно јужне оријентације.

Висина објекта - Висинска регулација објеката дефинисана је прописаном спратношћу објеката.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели – Уколико није другачије одређено у посебним правилима грађења, по правилу, дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

Међусобна удаљеност објеката на истој грађевинској парцели износи 4,0 m.

Спратност помоћног објекта је П+0. Могућност за изградњу помоћног објекта, по зонама, је одређена у посебним правилима грађења.

Кота пода приземља - Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише $\frac{1}{2}$ спратне висине нижа од коте нивелете јавног пута;

- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог става (могуће је одредити

коту пода приземља у односу на коту са које је остварен приступ објекту);

- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се приликом издавања одговарајућих аката од стране надлежног органа и применом одговарајућих тачака овог става;

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до ½ спратне висине савладава се унутар објекта).

Положај објекта у односу на хоризонталну регулацију

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија испод површине земље до које је дозвољено грађење, по правилу је до граница парцеле и до регулационе линије.

Грађевинска линија се налази на грађевинској парцели на растојању од регулационе линије, које је утврђено Планом.

Грађевински објекат поставља се унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката). Простор ограничен грађевинским линијама и границама грађења чини зону за грађење објекта. Објекти се постављају унутар зоне за грађење.

У простору између регулационе и грађевинске линије, могу се поставити портирница (искључиво објекат монтажног типа), за контролу улаза/излаза, надстрешница за путничка возила (искључиво објекат монтажног типа), односно паркинг простор.

Трансформаторска станица се поставља у оквиру прописане зоне за грађење.

Грађевински елементи

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

- излози локала – 0,3 m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0 m;
- излози локала – 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m а у пешачим зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе – 1,20 m на висини изнад 3,0 m.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Хоризонтална пројекција испода на објекту се мора налазити на прописаној удаљености (дефинисаној у посебним правилима грађења овог Плана) од бочних и задње границе грађевинске парцеле.

Паркирање возила – За објекте јавних намена, дозвољено је користити капацитете за паркирање возила на јавним паркинг просторима, у складу са условима управљача јавног паркинга и на основу закљученог уговора са управљачем јавног паркинга.

За површине осталих намена, за паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели или у складу са одговарајућом одлуком локалне управе, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:

- услужне и комерцијалне делатности, 1ПМ на 100 m² бруто грађевинске површине или 1ПМ за једну пословну једницу, уколико је мања од 100 m² бруто грађевинске површине;
- банка, здравствена, образовна или административна установа, 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта, 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало, 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат, 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа, 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп, 1 ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала, 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат, 1 ПМ на 200 m² корисног простора.

Гараже пословних објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Гараже могу бити полуукопане или укопане у једном или више нивоа, испод габарита објекта или испод грађевинске парцеле. Грађевинска линија подземне гараже се може поклапати са линијом грађевинске парцеле, изнад полуукопаних гаража, применити поплочане површине, а за озелењавање се могу користити касетиране и контејнерске саднице уодговарајућим жардињерама.

Приликом пројектовања укопаних делова објекта, неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа, као и заштиту суседних објеката. Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости земљишта.

За озелењавање отворених паркинг простора, препоручује се да се користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m, по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Приликом димензионисања паркинг места на отвореним паркинг местима и у гаражама поштовати важеће техничке прописе, који регулишу предметну материју.

Паркинг место за путничко возило износи најмање 2,5 x 5,0 m а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0 m, односно у зависности од величине возила.

Обезбеђење приступа грађевинској парцели - Грађевинска парцела мора имати један колски прилаз (а други је могућ само ако је условљен противпожарном заштитом, осим за локације станица за снабдевање горивом, где се може планирати улаз/односно излаз са локације ССГ). Приступ паркинг простору мора бити из парцеле, а не са јавне саобраћајне површине.

За пословне објекте минимална ширина колског прилазног пута износи 4,0 m а максимално 12,0 m. Најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да омогући пролазак меродавног возила. Такође, обезбедити приступ парцели за пешаке, минималне ширине 1,2 m.

Ограђивање грађевинске парцеле –

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданомоградом висине до 2,20 m.

Одводњавање и нивелација - Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

Услови за прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре

Хидротехничка инфраструктура: Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта, који се поставља на одговарајућем удаљењу од регулационе линије предметне парцеле, у складу са условима надлежне институције / управљача водоводне инфраструктуре. У складу са условима противпожарне заштите, пројектовати изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Одвођење санитарно-фекалних вода спровести у јавну канализациону мрежу, а изузетно у деловима насеља, где није изграђена јавна канализациона мрежа, као прелазно решење, могућа је изградња непропусних септичких јама / или био-јама / или ППОВ одговарајућег капацитета, уз издавање услова и сагласности надлежног ЈКП. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле. Све зауљене воде, пре упуштања у атмосферску канализацију или најближи реципијент, пречистити на сепаратору уља и масти.

До израде хидролошко-хидрауличке анализе, могуће се упуштање атмосферских вода у канал, а уколико наведено није могуће, атмосферске воде спровести до ретензије на површини јавне намене или ретензије у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у насељској улици или са ТС за веће потрошаче. Електроенергетску мрежу унутар локације треба каблирати.

За расветна тела користити савремене светиљке, како би се добио одговарајући ниво осветљености простора, паркинга и објеката. Изузетно, уколико нема других техничких могућности, могућа је изградња надземне мреже, у циљу прикључења објекта.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.

ЕК инфраструктура: Прикључење објеката извести прикључним каблом са ЕК инфраструктуре у насељској улици. За прикључак на КДС, планирати у оквиру објекта просторију/контролно-комуникациону станицу.

Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Код постојећих објеката, по правилу, дозвољена је реконструкција (у постојећем габариту и волумену), адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене.

Приликом надоградње (надзиђивања) у постојећем габариту, за једну етажу више, дозвољено је задржати постојећу удаљеност од граница парцеле, у случају да је мања од прописане удаљености у посебним правилима грађења, код објекта породичног становања.

За објекте који се налазе на површинама грађевинског земљишта за јавне намене (као и за објекте који по постојећој намени нису компатибилни планираној намени површина), дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, до привођења планираној намени.

Постојећи објекти или делови постојећих објеката, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, генерално се задржавају и може се вршити реконструкција, адаптација и санација (без промене спољног габарита и волумена објекта) и текуће/инвестиционо одржавање, уколико задовољавају услове саобраћајне прегледности и безбедности. За делове постојећих објеката који се налазе иза планиране грађевинске линије, дозвољава се доградња и нова изградња.

Постојећи објекти или делови постојећих објеката, који се налазе у заштитном појасу саобраћајне и техничке инфраструктуре, генерално се задржавају, а детаљније услове одређује управљач предметне инфраструктуре.

Код непокретних културних добара, добра која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара, обавезна је сарадња и прибављање услова и сагласности надлежне установе за заштиту културних добара за све радове и интервенције на објектима и заштићеној околини (катастарској парцели на којој се налазе објекти).

Услови за уређење парцеле/комплекса - Дозвољена је фазна реализација локације и комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење инфраструктурних потреба.

Интерну саобраћајну мрежу планирати тако да опслужује све планиране објекте и кружни ток за возила посебне намене (ватрогасна и сл.). У оквиру локације/комплекса, противпожарни пут не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију (с тим да светли пролаз не може бити ужи од 4,0 m), односно 6,0 m за двосмерну комуникацију.

У склопу грађења интерне саобраћајне мреже, у оквиру локације / комплекса, дозвољена је изградња моста / пропуста преко канала, у складу са техничким условима и захтевима надлежног органа за послове водопривреде.

У склопу грађења интерне инфраструктурне мреже истог инвеститора, кроз чији комплекс пролази мелиорациони канал, дозвољено је градити потребну инфраструктуру и повезивати два дела комплекса (кроз који пролази и дели га мелиорациони канал), у свему у складу са техничким условима и захтевима надлежног органа за послове водопривреде.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

На парцелама, проценат озелењених површина треба да износи:

- за комерцијално-пословни комплекс мин. 30%.

Уређење зелених површина планирати на начин да се испуни њихова санитарно-хигијенска, декоративна и заштитна функција. Могућа је комбинација дрвореда, група дрвећа

и жбуња и живе ограде као и цветних површина. Обавезни и доминантни део ових површина су травњаци, који заједно са високим растињем из зеленог масива омогућавају ублажавање оштрих контура зграда. План зеленила у оквиру локације / комплекса усагласити са синхрон планом интерних инсталација.

Правила за архитектонско обликовање објеката - Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено, у духу модерне архитектуре или локалном духу.

Архитектура објеката треба да тежи високим естетским донетима, у складу са локацијом и њеним значајем у насељском ткиву, и да одражава афирмативан однос према објектима у окружењу. Није дозвољена примена архитектуре историјских стилова, изузев у случају реконструкције објеката под заштитом, уз обавезно прибављање услова надлежне установе заштите.

У оквиру површина индустрије и производње, објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале).

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 6,0 m.

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

Граница подручја обухваћеног Планом је укупне површине од око 2,0 ha, а обухвата предметне катастарске парцеле које се налазе у грађевинском подручју насеља Шимановци у блоку Б-3-1. Простор који се разрађује овим Планом обухвата простор у источном делу грађевинског подручја насеља, јужно од Прховачке улице и према намени представља зону Површина за индустрију и производњу, тип II, док део К.П. 3536 К.О.Шимановци представља јавну саобраћајну мрежу у коридору планираног пута. Катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О.Шимановци, представљају неизграђене парцеле на којима ће се овим Планом определити намене из области индустрије и производње.

Шимановци, као и цела општина Пећинци, у претходних неколико година постала је лидер у привлачењу директних инвестиција са инфраструктуром која се континуирано развија, а због великог потенцијала, као што је близина Београда (око 25 km), близина међународног аеродрома "Никола Тесла" (око 15km), близина граничног прелаза са Хрватском итд.

Аутопут Е-70 пресеца две радне зоне насеља Шимановци, а општина Пећинци је, користећи повољан географски и саобраћајни положај, искористила то за даљи развоје привреде.

Најзначајније инвестиције реализоване су у више различитих привредних грана, међу којима су машинска, прехранбена, аутомобилска, хемијска индустрија, логистичко-дистрибутивни центри и кинематографија.

3.1. Заштита природних и културних добара

На подручју обухваћеном овим Планом, постоји евидентирано културно добро, локалитет "Прховачки друм". Према Плану вишег реда овај локалитет спада у добра која уживају предходну заштиту - археолошке локалитете.

На предметној локацији нису евидентирани непокретна природна добра која уживају предходну заштиту.

3.2. Стање животне средине

Мере заштите природе у ширем смислу подразумевају планске активности којима се штите природни ресурси, од негативног утицаја човековог деловања.

ПДР у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу природних ресурса. Вредности које су постале део природног окружења, морају се чувати, одржавати и унапређивати.

3.3. Саобраћајна и комунална инфраструктура

Не постоји изграђена саобраћајна инфраструктура на простору обухваћеном овим Планским документом.

Приступ Прховачкој улици, а затим преко ње и осталим саобраћајним токовима насеља Шимановци, предвиђено је преко планиране саобраћајнице С-23.

Предметне парцеле 2326 и 2325 К.О.Шимановци су инфраструктурно неопремљене.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде планског документа је да се, формирањем детаљних урбанистичких параметара, омогући реализација планираних садржаја у овом планском подручју.

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, планираних садржаја, решавање проблема насталих у простору, а све кроз утврђивање правила уређења и грађења предвиђених овим Планом.

Основни циљ израде Плана детаљне регулације јесте дефинисање површина јавне намене, односно утврђивање регулације дела планиране саобраћајнице С-23, правила уређења и грађења исте, као и дефинисање намена и правила изградње за К.П. 2326 и 2325 К.О.Шимановци. Концептуални оквир планирања заснован је на смерницама, односно стратегијама и циљевима развоја подручја општине Пећинци.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планом генералне регулације насеља Шимановци дефинисана је намена простора који је у границама планског подручја, односно дефинисане су површине јавне намене и површине осталих намена.

5.1. Површине јавних намена- Саобраћајне површине - део саобраћајнице 23

Саобраћајница С-23 која је планирана као главна насељска саобраћајница, уједно представља и саобраћајницу за приступ радним зонама, а повезује радне зоне север и југ и дуж јужног обода насеља протеже се све до Дечке улице. Овим Планом третиран је део коридора Планиране С-23 у дужини од сса 67m, односно од крајње попречне границе дела саобраћајнице С- 23 за коју постоји утврђена регулација, па до међне линије катастарских парцела 2325 и 2324 К.О.Шимановци.

Регулација је утврђена у ширини од сса 30,0m, што је предуслов за изградњу комформе
И савремене саобраћајнице са свим потребним елементима попречног профила.

5.2. Површине осталих намена - Индустрија и производња, тип II

**Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним Планом,
односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена**

Дозвољена је изградња индустријских и пословно- производних објеката, који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину, као и помоћних објеката у функцији главног објекта (портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, магацини, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, котларнице, водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу, бунари, ограде и сл.), типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме и сл.

Компатибилне намене: садржаји/делатности које су са индустријом и производњом компатибилни (услужни и комерцијални садржаји свих врста, трговина, угоститељство, занатске делатности, туризам и угоститељство, спортски комплекси, складиштење, сервиси, станице за снабдевање горивом, интерне у оквиру комплекса или као самостални објекти.

Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије, пословни апартмани (који се позиционирају у оквиру административно-управног дела, без могућности одвајања у посебном објекту), такође су могући у овој зони.

Није дозвољена изградња стамбених објеката, нити складиштење и прерада опасног отпада. Складиштење опасног отпада је могуће у оквиру појединачних радних комплекса, уколико то захтева технолошки процес.

Услови за парцелацију, препарцелацију и форимирање грађевинске парцеле

Слободностојећи објекат

Минимална површина парцеле: 3000 m²

Минимални улични фронт парцеле: 30m²

Препоручена максимална површина парцеле одговара планираном блоку оивиченом насељским улицама.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле и објекте на суседним парцелама

Од бочних граница парцеле: минимум 5,0m

Од задње границе парцеле: минимум 5,0m

Од објеката на суседним парцелама: минимум 10,0m

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Парцеле до 5ha - 75%

Парцеле до 10 ha - 60%

Парцеле веће од 10 ha - 50%

Највећа дозвољена спратност објеката

Пословни, администрација - П+5

Производни, помоћни - П+0 (приземље са галеријом, без подрума), изузетно П+1 (приземље и спрат), односно у складу са потребама технологије
Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

Међусобна удаљеност објеката на истој грађевинској парцели износи 4,0 m.

Спратност помоћног објекта је П+0.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- услужне и комерцијалне делатности, 1ПМ на 100 m² бруто грађевинске површине или 1ПМ за једну пословну једницу, уколико је мања од 100 m² бруто грађевинске површине;
- административна установа, 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало, 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат, 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа, 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- спортска хала, 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат, 1 ПМ на 200 m² корисног простора.

Услови за уређење зелених површина на парцели

Обезбедити мин. 30% зелених површина, од чега минимум 20% треба да буде зелених (незастртих) површина, а остатак се може обезбедити и уз коришћење растер плоча (при чему се максимално 50% површине под растер плочама може урачунати у проценат зелених површина).

Обавезно је формирање заштитног појаса према другим наменама (становање, комерцијалне делатности, јавне намене) од вишередног, вишеспратног аутохтоног зеленила, комбинацијом листопадних и четинарских врста.

Минимални услови за формирање заштитног појаса (ширине мин. 10 m) су троредна и троспратна садња високог зеленила, комбинацијом листопадних и четинарских врста.

Спратност и избор врста зеленила прилагодити планираној делатности и захтеваним степеном заштите према суседним наменама.

Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Код постојећих објеката, по правилу, дозвољена је реконструкција (у постојећем габариту и волумену), адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене.

Код доградње и надградње постојећих објеката, обавезно је поштовање прописаних општих и посебних правила грађења у овом Плану.

Код непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара, обавезна је сарадња и прибављање услова и сагласности надлежне установе за заштиту културних добара за све радове и интервенције на објектима и заштићеној околини (катастарској парцели на којој се налазе објекти).

Правила за архитектонско обликовање објеката

У оквиру површина индустрије и производње, објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале).

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 6,0 m.

Процена Планиране бруто развијена грађевска површина

Процењена Планирана бруто развијена грађевиснска површина на предметном простору је сса 9 000m².

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Израдом Плана одређују се правила уређења и грађења за целину и зону обухваћену Планом, компатибилни садржаји и њихово инфраструктурно опремање и повезивање на јавну саобраћајну мрежу.

Планским решењем дефинишу се оптимални услови за изградњу објеката, инфраструктуре, као и просторно уређење, усклађено са плановима вишег реда и условима и сагласностима надлежних институција.

Планом ће се створити основ за спровођење активности за планирану изградњу објеката, уз опремање потребном инфраструктуром.

Имплементацијом планских решења омогућава се стварање квалитетног простора, усклађеног са постојећим и планираним наменама и функцијама у окружењу.

Очекивани ефекти планирања:

Израдом и спровођењем Плана детаљне регулације очекује се постизање следећих ефеката:

Уређење и активација простора кроз формирање функционалне радне зоне која омогућава развој привредних делатности ;

Побољшање инфраструктурне опремљености простора кроз планирање ,

Повећање инвестиционог потенцијала кроз стварање планских и правних основа за изградњу пословно-производних објеката;



CORAX GRADNJA

В. ГАРФИЧКИ ДЕО

” CORAX GRADNJA“ ДОО
22330 Нова Пазова, Мајора Гавриловића 42

ПРИЛОГ 1 - ШИРА ЛОКАЦИЈА – ПГР НАСЕЉА ШИМАНОВЦИ



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ

- Граница Плана генералне регулације
- Граница грађевинског подручја која се поклапа са границом Плана генералне регулације
- Граница блока

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Површине јавних намена

Површине за објекте државне и локалне управе

- Месна заједница и пошта
- Испостава полицијске станице Пећинци

Површине за образовање и деčју заштиту

- Основна школа
- Предшколска установа

Површине за културу

- Дом културе

Површине за здравствену заштиту

- Здравствена станица

Зелене површине

- Парк
- Заштитно зеленило

Површине за спорт и рекреацију

- Спортистички терен

Површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру

- Паринг

Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру

Површине и објекти у функцији водопроводне делатности

- Постројење за прераду воде (ПТВ) и бунари за водоснабдевање
- Регулација за прикупљање атмосферских вода

Површине за гробља

- Хришћанско гробље

Остале површине и објекти за комуналне делатности

- Зелена пјача
- МРС

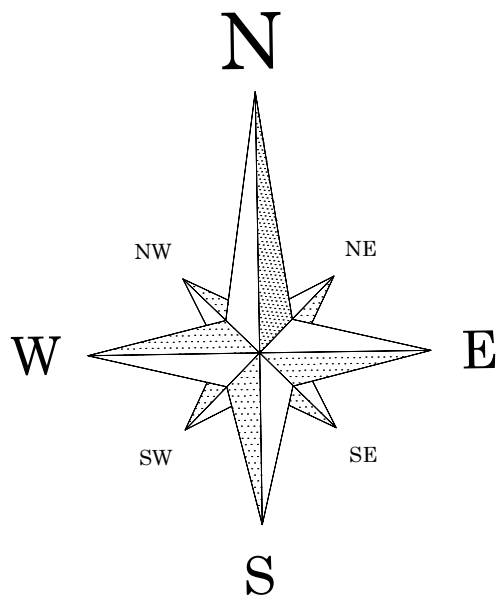
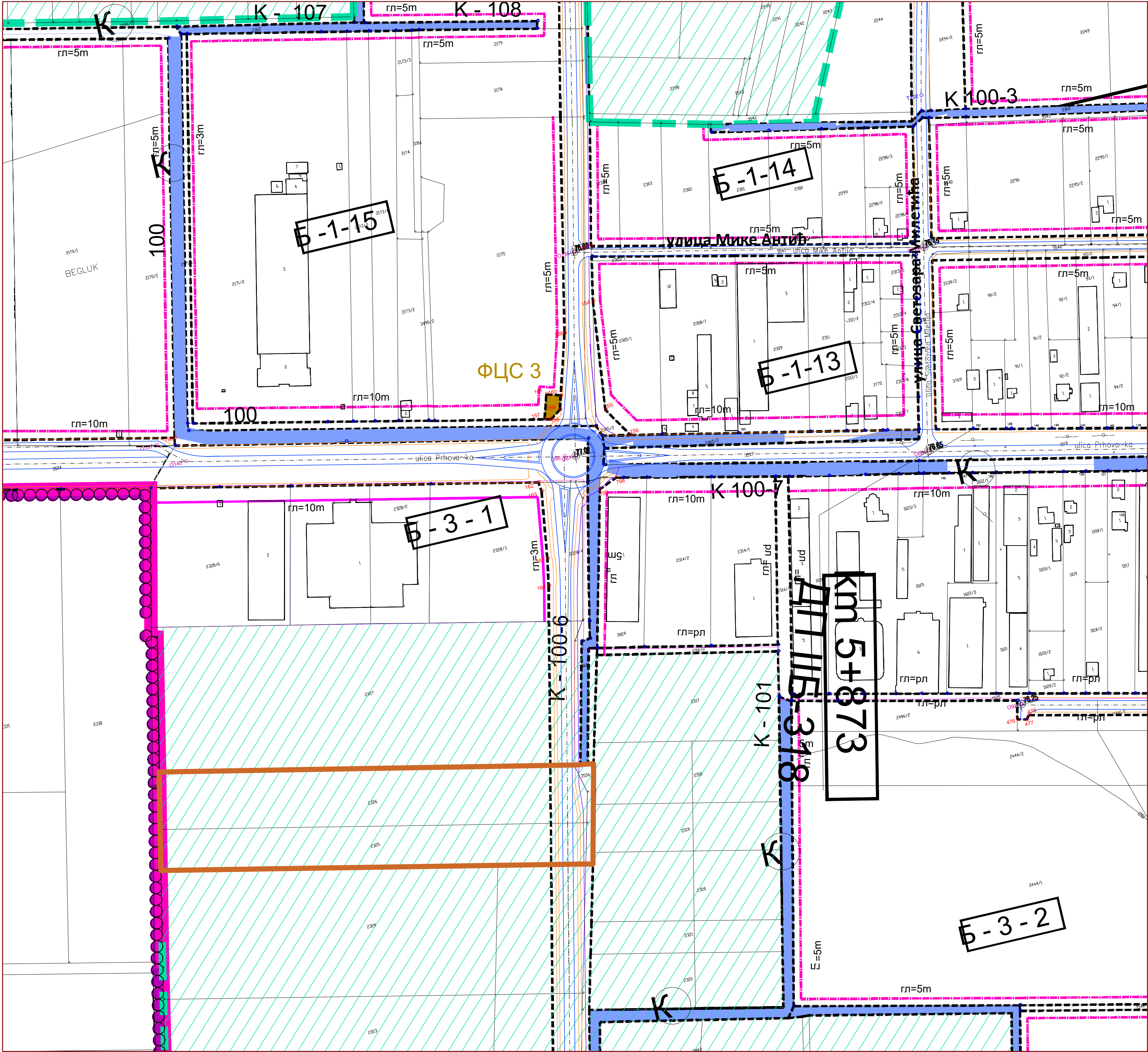
Саобраћајна инфраструктура

Други саобраћај

- Оса саобраћајнице
- Ивица коловоза
- Тротоар, пешачка стаза
- Бициклистичка стаза

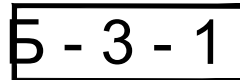
Површине осталих намена

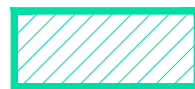
- Мешовита намена - тип I у насељском центру
- Мешовита намена - тип II
- Мешовита намена - тип III
- Вишеспоредно становање
- Породично становање (са компатибилним наменама)
- Породично становање (без компатибилних намена)
- Површине за комерцијалне делатности
- Површине за индустрију и производњу, тип I
- Површине за индустрију и производњу, тип II
- Климатизована делатност
- Српска православна црква



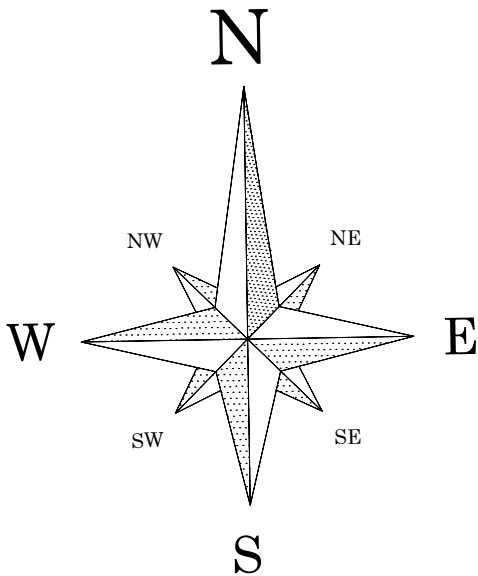
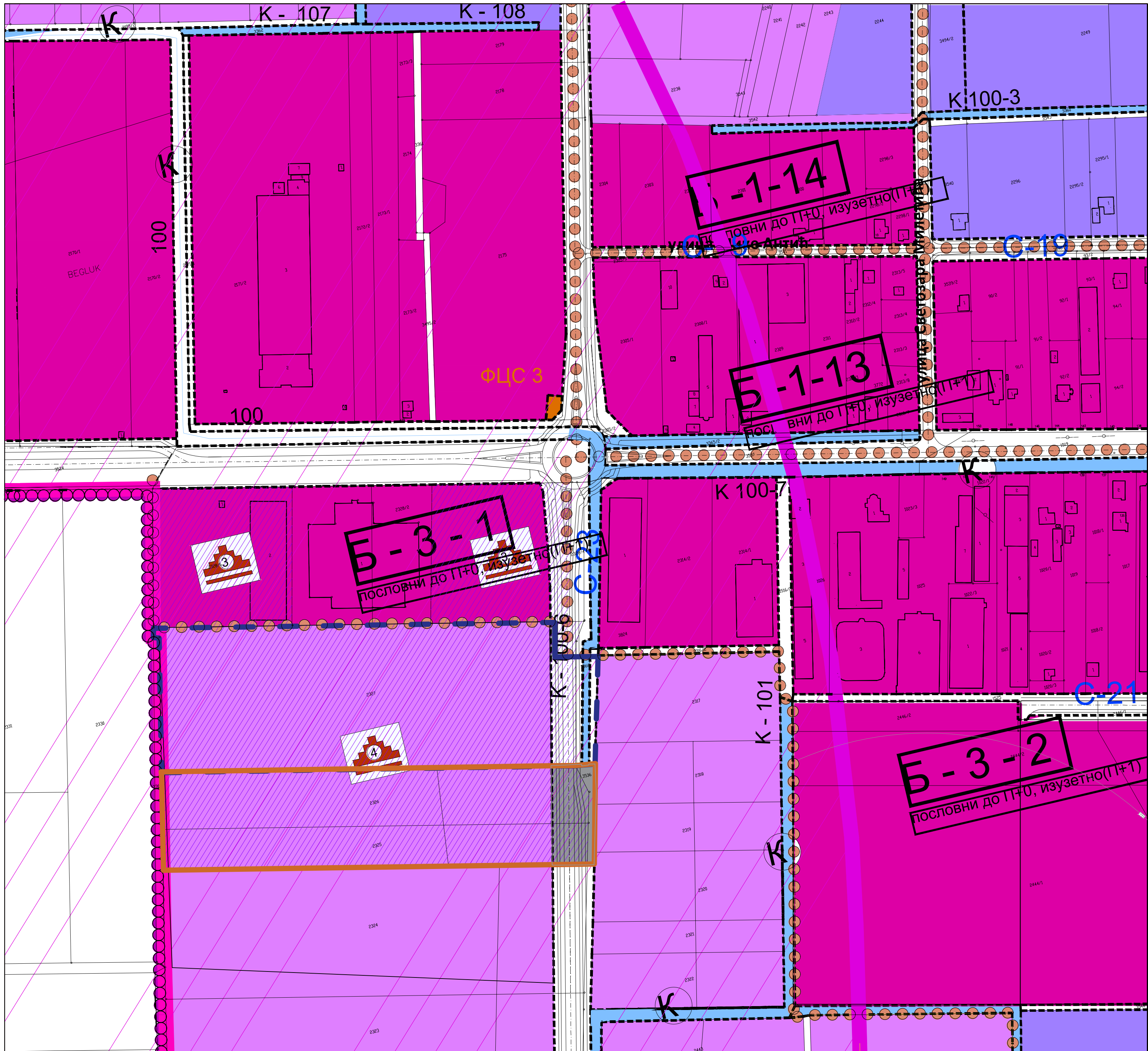
ЛЕГЕНДА

 Граница Плана детаљне регулације

 Ознака Блока

 Подручје обавезне израде плана детаљне регулације

Носилац израде плана: ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ ул. Слободана Бајића 5, 22410 Пећинци		
Обрађивач плана: "CORAX GRADNJA" DOO ул. Мажора Газриловића бр.42 НОВА ПАЗОВА		
ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326 и 2325 К.О.ШИМАНОВЦИ И ДЕО К.П. 3536		
Назив листа: ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	Размера: 1:2 500	Лист број: 2
Руководилац израде: одговорни урбаниста: маст.инж.арх. Наташа Допеновић (ИКС 223А 01241 19)	датум: децембар, 2025 год.	



ЛЕГЕНДА

Граница Плана детаљне регулације

Ознака Блока

САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА

КОРИДОР ПЛАНИРАНЕ
ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ
ПОВРШИНЕ ДЕЛА С-23

НАМЕНА ПОВРШИНА

- Површине за
комерцијалне делатности
- Површине за индустрију
и производњу, тип I
- Површине за индустрију
и производњу, тип II
- Кинематографска
делатност

ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

- Археолошки локалитет
- Локалитет "Прховачки друм"

ПОСЕБНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Зона контролисане градње

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА

Регулациона линија

Носилац израде плана: ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ ул. Слободана Бајића 5, 22410 Пећинци		
Обрађивач плана: "СОРАХ ГРАДЊА" ДОО ул. Мажора Гавриловића бр.42 НОВА ПАЗОВА		
ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326 и 2325 К.О.ШИМАНОВЦИ И ДЕО К.П. 3536		
Назив листа: ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА	Размера: 1:2 500	Лист број: 3
Руководилац израде: Одговорни урбаниста: маст.инж. арх. Наташа Доленовић (ИКС 223А 01241 19)	Датум: децембар, 2025 год.	



CORAX GRADNJA

” CORAX GRADNJA“ ДОО
22330 Нова Пазова, Мајора Гавриловића 42

Г. ПРИЛОГ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ

Број: 350-168/2025-I

Датум: 16.12.2025.године

Пећинци, Слободана бајића бр.5

Т: +381 22 400 748

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), члана 32., 33., 34. и 35. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/2019 и 47/2025) и члана 40. став 1. тачка 5. Статута општине Пећинци („Службени лист општине Срема“, бр.6/2019), Скупштина општине Пећинци по прибављеном мишљењу Комисије за планове од дана 4.12. 2025., године, на 54. седници одржаној дана 16.12.2025. доноси следећу

ОДЛУКУ

О

**Приступању изради Плана детаљне регулације за
Катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О. Шимановци и
део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци**

Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О. Шимановци и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Оквирном (прелиминарном) границом Плана обухвата се простор катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О. Шимановци и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци, оквирне површине 11916 m² у К.О. Шимановци, а коначна граница планског подручја дефинисаће се приликом израде Нацрта Плана.

Члан 3.

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су у планском документу ширег подручја и по хијерархији вишег реда: План генералне регулације насеља Шимановци ("Сл. лист општина Срема", бр.15/2023, 35/2024 и 3/2025) којим је у карти спровођења означена

обавеза његове израде, а као План вишег реда и плански документ од значаја наводи се и Просторни План општине Пећинци (Сл. Лист општина Срема 37/2013).

Члан 4.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана засниваће се на принципима рационалне организације и уређења простора и усклађивању планираних садржаја са могућностима и ограничењима у простору.

Члан 5.

Основни циљ Плана је утврђивање правила уређења и грађења за подручје из обухвата, као и утврђивање параметара за изградњу објеката у зони Површина за индустрију и производњу, тип II, односно стварање планског основа за издавање одговарајућих дозвола за изградњу и вођење редовног поступка у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 I 91/25).

Члан 6.

Предмет Плана је утврђивање параметара за изградњу објеката планираних на датом подручју попут индустријских и пословно - производних објеката, као и складишних објеката који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину, као и помоћних објеката у функцији главног објекта (портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, магацини, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, котларнице, водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу, бунари, ограде и сл.), типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме и сл.

Члан 7.

Рокови за израду Плана, дефинишу се уговором између Наручиоца и обрађивача Плана. Оквирни рок за израду Нацрта плана износи 12 месеца од дана доношења ове Одлуке.

Члан 8.

Средства за израду Плана обезбеђује Наручилац "KAAN 2018 DOO NOVI PAZAR" доо, из Побрђа – Нови Пазар.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Пећинци, Одељење за урбанизам и имовинско правне послове.

Обрађивач Плана је "CORAX GRADNJA" DOO, Мајора Гавриловића 42, Нова Пазова, који је изабран од стране Наручиоца израде планске документације.

Члан 9.

У првој фази израдиће се концептуална развојна решења - Елаборат за рани јавни увид, који се излаже на рани јавни увид.

Нацрт Плана биће изложен на јавни увид, након обављене стручне контроле од стране Комисије за планове.

Подаци о начину излагања на рани јавни увид и јавни увид биће објављени у средствима информисања.

Оглашавање раног јавног увида и јавног увида и трајање обавиће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

Члан 10.

На основу прибављеног Мишљења од стране „Завода за заштиту споменика културе“ из Сремске Митровице број:767-07/25-2 од 08.12.2025. године није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра, при доношењу Одлуке о изради Плана.

На основу прибављеног Мишљења од стране Одељења за привреду, локалне економске развој и заштиту животне средине Општинске управе општине Пећинци број:501-185/2025-III-02 од 11.12.2025.године за израду Плана није потребна израда статешке процене утицаја на животну средину .

Члан 11.

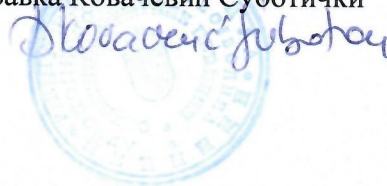
План детаљне регулације израдиће се у 3 (три) истоветна примерка у штампаном (аналогном) и то 2 (два) примерка за Носиоца израде и 1 (један) примерак за обрађивача Плана.

Члан 12.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у ``Службеном листу општина Срема``.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ

Председник Скупштине општине Пећинци
Дубравка Ковачевић Суботички



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 767-07/25-2
Датум: 08.12.2025. године

На основу Члана 46 став 1 тачка 12 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и чл. 1. тачке 78. и 82. став 3. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 91/2025), поступајући по захтеву Одељења за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе Пећинци, ради доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља за катастарске парцеле број 2326 и 2325 КО Шимановци, Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, даје следеће

МИШЉЕЊЕ

1. **НИЈЕ** потребна израде Студије заштите непокретног културног добра, при доношењу Нацрта Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља за катастарске парцеле број 2326 и 2325 КО Шимановци;
2. Такође, у току израде Планске документације у складу са чл.107 Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011-др. закони, 99/2011-др. закон, 6/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон) потребно је од ЗЗСК СМ прибавити услове чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите који се уграђују у План – ради заштите археолошког наслеђа.

Образложење

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21) предметни простор планског обухвата налази се на подручју археолошког локалитета Прховачки друм, добра које ужива претходну заштиту за који ће се услови и мере заштите (који подразумевају заштитна археолошка истраживања) утврђивати у редовној процедури. У складу са наведеним, сматрамо да је приликом доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља за катастарске парцеле број 2326 и 2325 КО Шимановци није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра.



в.д. Директора

Илија Недић

Достављено:

- Одељење за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе Пећинци;
- Документацији;
- Архиви.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРИВРЕДУ,
ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Број: 501-185/2025-III-02

Дана: 11.12.2025. године

ПЕЋИНЦИ, Слободана Бајића 5

Тел.022/400-736

(Б.М.)

Одељење за привреду, локални економски развој и заштиту животне Општинске управе општине Пећинци на основу члана 5. став 2, члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, број 94/2024), члана 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018-аутентично тумачење), члана 52. став 1. тачка 5. Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС“, број 129/2007, 83/2014 – др. закон, 101/2016 - др. закон, 47/2018 и 111/2021 - др. закон) и члана 16. Одлуке о организацији Општинске управе општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“, бр. број 3/2016, 21/2017 27/2018, 28/2022 и 35/2022) доноси:

РЕШЕЊЕ

- I) За Израду Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци **није потребна израда стратешке процене утицаја на животну средину.**
- II) Ово Решење је саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци

Образложење

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе општине Пећинци поднело је захтев дана 05.12.2025. године за доношење решења којим ће се одлучити о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци, а поводом иницијативе за израду Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци

Према важећем Плану генералне регулације насеља Шимановци („Сл. гласник РС“, бр. 15/2023, 35/2024 и 3/2025) катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О. Шимановци се налазе у зони површина за индустрију и производњу тип II, а део парцеле 3536 К.О. Шимановци представља део јавне саобраћајне мреже у коридору планираног пута. На парцелама зоне планирана је изградња идустијских и пословно производних објеката као и складишних објеката који немају непосредан или посредан штетан утицај на животу средину, као и помоћних објеката у функцији главног.

Параметри за изградњу објеката у зони површина за индустрију и производњу тип II дефинисаће се израдом Плана детаљне регулације.

Прелиминарна граница обухвата Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци је 11.916,00 m².

Средства за израду Плана ће обезбедити наручилац плана „KAAN 2018 DOO NOVI PAZAR“ д.о.о. Нови Пазар, Побрђе бб.

Израда Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци повериће се обрађивачу плана Привредном друштву „CORAX GRADNJA“ д.о.о. Нова Пазова, Мајора Гавриловића 42 који је изабран од стране наручиоца плана.

Носилац израде плана је Општинска управа општине Пећинци, Одељење за урбанизам и имовинско правне послове.

У складу са чланом 10. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024) регулисано је да општински орган надлежан за послове заштите животне средине може донети решење којим утврђује да се планом детаљне регулације суштински не мењају мере заштите животне средине предвиђене у Стратешкој процени утицаја постојећег Просторног плана општине Пећинци и да се на основу тога не мора радити нова Стратешка процена утицаја на животну средину.

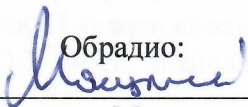
Законом о Стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024) прописано је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања, који морају бити хијерархијски усклађени и који у одређеном делу морају да се ускладе са израдом пројеката процене утицаја на животну средину.

Узимајући у обзир горе наведено овај орган у складу са чланом 10. Закона о о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024) одлучио је као у диспозитиву.

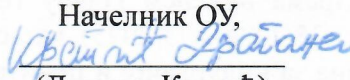
ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском Секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у Новом Саду у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се изјављује путем овог Одељења и таксира са 660,00 динара сходно члану 2. и Тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 61/05 и 42/06, 54/09, 35/10 50/11, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016 и 61/2017 усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018 усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020 усклађени дин. износи, 144/2020, 62/2021 усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2004 усклађени дин. изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн., 94/24 и 55/25 усклађени дин. изн.) на жиро рачун бр. 840-742221843-57 прималац Република Србија.

Доставити:

1. Одељењу за урбанизам и имовинско правне послове
Општинске управе општине Пећинци
2. Архиви

Обрадио:

Бранислав Максимовић



Начелник ОУ,

(Драгана Крстић)