

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
Одсек за обједињену процедуру
Број: ROP-SAB-24082-LOCA-3/2017
Заводни број: 350-1-294/17-11
Датум : 11.08.2017.год.
Ул. Господар Јевремова 6, Шабац

На основу чл. 53а-57. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/2009, 81/2009 испр., 64/2010 -одл. УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одл.УС, 50/2013-одл.УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 - одлука УС,132/2014 и 145/2014), чл. 6-14. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 113/15 и 96/2016) и чл. 2. Уредбе о локацијским условима (Службени гласник РС бр. 35/15 и 114/15), Одељење за урбанизам, Одсек за обједињену процедуру, Градске управе града Шапца, решавајући по захтеву Васић Сузана из [REDACTED], издаје

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 1618/3 КО П. Причиновић, у насељу Поцерски Причиновић.

Број катастарске парцеле: к.п.бр. 1618/3 КО П. Причиновић

Површина катастарске парцеле: 00.04.35ха;

Класа и намена објекта: категорији А – стамбена зграда, слободностојећи објекат, спратности П+Пк, класификациони број 111011, проценат 100%;

Бруто површина објекта: 91,68м²

Посебни услови за изградњу – Кат. парцела број 1618/3 КО П. Причиновић, налази се у обухвату Плана генералне регулације “Поцерски Причиновић” („Сл. лист Града Шапца“, број 17/13), у зони **ТНЦ 3а** – зона индивидуалног становања.

Приступ на парцелу омогућен је са саобраћајнице Соње Маринковић у насељу П. Причиновић, а преко кат. парцеле број 1610 КО П. Причиновић.

ТНЦ 3	ЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА
ПОДЗОНА ТНЦ 3а	НИСКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА- слободностојећи максималне спратности По+П+1+Пк Индивидуално становање
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
У Тнц предвиђене су намене становања. Одобрава се развој делатности у приземним етажама објекта или као једнофункционални објекти, и то под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила. 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 није дозвољена изградња радионичког простора у коме се производе бука и	

<p>други облици загађења.</p> <p>Ако је у блоку у којем се налази предметна парцела утврђена регулација улица и грађевинске линије, за градњу објеката ће се издати Локацијске дозвола на основу овог Плана. Уколико регулација улица није изведена неопходна је израда Плана детаљне регулације.</p> <p>Густина становника по хектару, у оквиру блока, не сме да пређе 120 ст/ха.</p>											
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА											
намена површина	<p>Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословних) или чисто пословних објеката морају да допринесу на примерен начин подизању квалитета основне функције становања.</p> <p>У овим зонама није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења.</p> <p>Делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.</p> <p>Дозвољене делатности су:</p> <ul style="list-style-type: none"> -услужног занатства - јавне делатности, канцеларијско пословање, трговина, мањи простори за спорт (теретане, фитнес сале и др) и сл. -из групе производног занатства са додатно условљеном уникатном или ограниченом производњом 										
приступу парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 3,0м (најмање 2,5м). Приступна површина се не може користити за паркирање возила.										
услови за изградњу објеката	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">подземне етаже</td> <td>Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.</td> </tr> <tr> <td>макс. индекс заузетости</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>макс.индекс изграђености</td> <td>1,2 (за П+1+Пк)</td> </tr> <tr> <td>грађевинске линије</td> <td>У графичком прилогу План нивелације и регулације (са попречним профилима саобраћајница и списком геодетских координата осовинских и темених тачака) су дефинисане грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.</td> </tr> <tr> <td>Удаљеност од међа и суседа</td> <td>Позиција нових објекта према суседним парцелама је следећа: на удаљености од 1,0м од ближег суседа и мин. 3м од другог суседа. Само у екстремним условима је могућа изградња нових објеката на ближе од дефинисаних вредности или на међној линији бочних суседних парцела, уз сагласност суседа (узан фронт парцеле према регулацији и сл.). За постојеће двојне и друге објекте који су саграђени на ближе од</td> </tr> </table>	подземне етаже	Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.	макс. индекс заузетости	40%	макс.индекс изграђености	1,2 (за П+1+Пк)	грађевинске линије	У графичком прилогу План нивелације и регулације (са попречним профилима саобраћајница и списком геодетских координата осовинских и темених тачака) су дефинисане грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.	Удаљеност од међа и суседа	Позиција нових објекта према суседним парцелама је следећа: на удаљености од 1,0м од ближег суседа и мин. 3м од другог суседа. Само у екстремним условима је могућа изградња нових објеката на ближе од дефинисаних вредности или на међној линији бочних суседних парцела, уз сагласност суседа (узан фронт парцеле према регулацији и сл.). За постојеће двојне и друге објекте који су саграђени на ближе од
подземне етаже	Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.										
макс. индекс заузетости	40%										
макс.индекс изграђености	1,2 (за П+1+Пк)										
грађевинске линије	У графичком прилогу План нивелације и регулације (са попречним профилима саобраћајница и списком геодетских координата осовинских и темених тачака) су дефинисане грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.										
Удаљеност од међа и суседа	Позиција нових објекта према суседним парцелама је следећа: на удаљености од 1,0м од ближег суседа и мин. 3м од другог суседа. Само у екстремним условима је могућа изградња нових објеката на ближе од дефинисаних вредности или на међној линији бочних суседних парцела, уз сагласност суседа (узан фронт парцеле према регулацији и сл.). За постојеће двојне и друге објекте који су саграђени на ближе од										

		<p>дефинисаних удаљености, могућа је реконструкција и доградња, уз сагласност суседа.</p> <p>Растојање испада(бочно) је минимум 1,0м од међне линије бочног суседа.</p> <p>Растојање објекта од задње међе не може бити мање од мин. $\frac{3}{4}$ венца објекта, односно мин. 5,0м од задње међне линије.</p>
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40°.
	поткровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,60м. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс станова а никако као посебна етажа.
	одводњавање атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимална спратност објекта је (По) П + 1 + Пк (подрум + приземље + један спрат + подкровље). У случају да парцеле не задовољавају минимално дефинисане површине парцеле, максимална спратност објекта је П+1.
	максималан број стамбених јединица	Максималан број станова је четири. Максималан број јединица пословног простора на парцели је две.
паркирање		Паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг/гаражно место по једној стамбеној јединици, односно једно паркинг место на сваких 65м ² пословног простора.
уређење слободних површина		Потребно је обезбедити минимално 30% незастртих зелених површина на парцели. Предбаште уредити и озеленити декоративним биљкама. Остале површине се могу уредити у складу са потребама и жељама инвеститора.
ограђивање парцела		<p>Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0.9 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м. Парцеле чија је коте нивелете виша од 0.9 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.</p> <p>Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.4 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Зидана ограда до саобраћајнице није дозвољена.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или</p>

	<p>транспарентном оградом до висине од 1.4 м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>Ограде објеката на углу не могу бити више од 0.9 м рачунајући од коте тротоара, ако ометају прегледност саобраћајнице. Објекти са пасажима могу имати капије. Врата и капије на пасажима и уличној огради се не могу отворати према регулационој линији. Код стамбено пословних објеката потребно је улаз у пословни део објекта одвојити од стамбеног дела парцеле.</p> <p>Одступање од утврђених висина ограда према суседима је могуће само уз међусобну сагласност. Одступање од услова за ограде према улицама није дозвољено, сем у висини и то до максимално 20 см.</p>
--	--

ОПШТИ УСЛОВИ

Спратност

Под приземљем се подразумева приземна етажа максималне спратне висине 4,2 м. Спратна висина подразумева и међуспратне слојеве (за становање је то 1,2 м од коте терена + 3,0 м спратне висине, а за пословање 4,0 м од коте приземља која је на + 0.15 м од коте терена).

Под спратом се подразумева спратна етажа максималне спратне висине 3,0 м.

Под подкровљем се подразумева подкровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5 м од коте пода подкровља. Под подкровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8 м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5 м. Надкривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10⁰, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је надкривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Није дозвољена примена на једном објекту и подкровља и повученог спрата.

МАКСИМАЛНЕ КОТЕ СЛЕМЕНА	П+1+Пк	11.70
--------------------------------	--------	-------

Приступ објекту

Није дозвољен приступ спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију).

Обликовање фасаде

Отворене лође не могу да заузимају више од 1/4 површине уличне фасаде, осим да испред уличне фасаде постоји предбашта минималне ширине 4 м.

Избачене терасе нису дозвољене на уличној фасади, осим у ширини дозвољеног препуста.

Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини.

Прозоре са високим парапетом оријентисати на дворишне фасаде, а код станова који су једнострано оријентисани, прозори са високим парапетом морају имати маску на фасади (зидану, металну...).

У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта која не може бити флуоросцентна, шарена и сл.

Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру

1. Пројектовање прикључака на електро мрежу извести према Условима за прикључење на електроенергетску мрежу и Сагласности на локацију објекта на кат. парцели број 1618/3 КО П. Причиновић са Заштитним мерама, број 8л.1.0.0.-1629/185-2017 од 11.08.2017.год., издатим од стране ОДС ЕПС „ДИСТРИБУЦИЈА“, огранак ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ШАБАЦ;
2. Пројектовање прикључака на водоводну и канализациону мрежу извести према Техничким условима за пројектовање прикључка водовода и канализације, број 1340/CP-29/17 од 15.03.2017.год. за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 1618/3 КО П. Причиновић, издатим од стране ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција;

Наведени технички услови и сагласности за прикључење на објекте комуналне инфраструктуре су саставни део локацијских услова и у потпуности се морају испоштовати.

У складу са графичким прилогом Ситуациони план, на предметној кат.парцели нема објеката предвиђених за рушење. Приступ парцели је обезбеђен са улице Соње Маринковић у насељу П. Причиновић преко кат. парцеле број 1610 КО П. Причиновић.

НАПОМЕНА:

1. У складу са подацима датим у Листу непокретности број 4591, кат. парцела број 1618/3 КО П. Причиновић налази се ван грађевинског подручја насеља П. Причиновић и уписана је као њива 5. класе.

Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта, у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

2. Предметна кат. парцела нема обезбеђен директан приступ јавној саобраћајној површини. Приступ улици Соње Маринковић у насељу П. Причиновић омогућен је преко кат. парцеле број 1610 КО П. Причиновић.

Подносилац захтева за издавање локацијских услова приложи је писану оверену сагласност уписаних власника кат. парцеле бр.1610 КО П. Причиновић да су сагласни да се преко кат. парцеле бр.1610 КО П. Причиновић може приступати јавним саобраћајним површинама. Сагласност је саставни део локацијских услова.

3. У складу са Условима за прикључење на електроенергетску мрежу број 8л.1.0.0.-1629/185-2017 од 11.08.2017.год., издатим од ОДС ЕПС „Дистрибуција“, огранак ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ШАБАЦ, део 3. Остали услови, тачка 3.6- дато је решење за изградњу подземног прикључка на електро мрежу будућег објекта, пошто изградња ваздушног прикључка није могућа, имајући у виду ситуацију на терену.

Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити писану оверену сагласност свих уписаних власника кат. парцеле број 1610 КО П. Причиновић да су сагласни са изградњом подземног прикључка.

4. У складу са приложеним Идејним решењем, будући објекат ће се градити на удаљености мањој од планом предвиђене минималне удаљености до објекта на суседној кат. парцели број 1610 КО П. Причиновић.

Подносилац захтева за издавање локацијских услова приложи је писану оверену сагласност уписаних власника кат. парцеле бр.1610 КО П. Причиновић да су сагласни са изградњом будућег објекта, према приложеном Идејном решењу. Сагласност је саставни део локацијских услова.

5. У складу са приложеним Идејним решењем, будући објекат ће се градити на удаљености мањој од планом предвиђене минималне удаљености до објекта на суседној кат. парцели број 1612 КО П. Причиновић.

Подносилац захтева за издавање локацијских услова приложи је писану оверену сагласност уписаног власника кат. парцеле бр.1612 КО П. Причиновић да је сагласан са изградњом будућег објекта, према приложеном Идејном решењу. Сагласност је саставни део локацијских услова.

Предметна кат.парцела налази се у оквиру инжењерско-геолошког рејона V, а услови за изградњу у оквиру њега су следећи.

Функционална ограничења терена

1. Терен је равничарски, са нагибом од 3.0-5.0 %;
2. Изградња се реализује у алувијалним прашинасто-песковитим седиментима високе деформабилности, мале носивости, у локалним депресијама често и муљевитим, неподобним за градњу, са неопходним санацијама тла, као и објектима одбране и заштите од високих вода, а у приобаљу од поплавног таласа;
3. Водозасићење тла је свуда присутно, нивои вода су непосредно испод површине терена, на око 1.0 м дубине, неретко и при површини;

Неопходни услови коришћења терена

- Често неопходна нивелација - издизање терена насипањем шљунковито-песковитим гранулатом и рефулационим песком;
- Дренирање терена код уређења и изградње објеката;
- Пројектовање објеката у сеизмичким условима за 7⁰ и 7⁺⁰ MCS..

Услови изградње

- Нивелација терена може се изводити рефулацијом, или шљунковитим гранулатом, са предходном израдом подлоге од каменог набачаја;
- Објекти становања, комуналних услуга, индустрије, јавних и спортских намена, са напонима већим од 100.0 kN/m², темеље се на дубоким темељима, али је могућа и израда тампона чија се дебљина и збијеност усклађују са напонима у тлу

Образложење

Одељење за урбанизам, Одсек за обједињену процедуру, Градске управе града Шапца, издало је дана 23.03.2017.год. инвеститору **Васић Сузани** () локацијске услове број 350-1-62/2017-11, за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 1618/3 КО П. Причиновић, у насељу Поцерски Причиновић.

Дана 25.07.2017. године инвеститор је по пуномоћнику Вујић Предрагу, поднео захтев за измену локацијских услова, бр. 350-1-62/2017-11 од 23.03.2017. године, због промене идејног решења.

Уз захтев је поднета следећа документација:

-идејно решење, које је урадио Биро за пројектовање “Атеље 12” из Шапца, одговорни пројектант Митар Маринковић, дипл. инж. арх., које је саставни део локацијских услова,

-геодетски снимак,

-пуномоћје, број овере УОП: 2986/2016 од 22.07.2016.год.

-сагласност, број овере 2178/2017 од 28.02.2017.год.

-сагласност, број овере УОП: 3681/2016 од 01.09.2016.год.

-сагласност, број овере УОП: 3682/2016 од 01.09.2016.год.

-сагласност, број овере УОП: 4231/2016 од 05.10.2016.год.

-сагласност, број овере УОП- VII: 146-2017 од 20.07.2017.год.

-сагласност, број овере УОП- VII: 147-2017 од 20.07.2017.год.

Одељење за урбанизам градске управе града Шапца преузело је из предмета број ROP-SAB-24082-LOC-2/2017 следећа документа :

1. Технички услови за пројектовање прикључка водовода и канализације, број 1340/CP-29/17 од 15.03.2017.год. за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 1618/3 КО П. Причиновић, издати од стране ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција ;

2. копија плана за кат. парцелу број 1618/3 КО П. Причиновић, издату од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабац;

3. извод из катастра подземних инсталација за кат. парцелу број 1618/3 КО П. Причиновић, издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабац;

По службеној дужности Одељење за урбанизам градске управе града Шапца прибавило је следећа документа :

1. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу и Сагласност на локацију објекта на кат. парцели број 1618/3 КО П. Причиновић са Заштитним мерама, број 8л.1.0.0.-1629/185-2017 од 11.08.2017.год., издати од стране ОДС ЕПС „Дистрибуција“, огранак ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ШАБАЦ;

Чланом 57. став 8. Закона о планирању и изградњи, прописано је да по издавању локацијских услова, подносилаца захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, у ком случају се врши измена локацијских услова. Разматрајући поднети захтев, са приложеном документацијом утврђено је да су испуњени услови за издавање измењених локацијских услова, па је одлучено као у диспозитиву.

На основу локацијских услова не може се почети са грађењем.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Грађењу се може приступити на основу правноснажног решења о грађевинској дозволи и пријави радова из чл. 148. Закона о планирању и изградњи и из чл. 31. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени Гласник РС”, бр. 113/15 и 96/2016).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе прописане подзаконским актом

којим се ближе прописује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и платио одговарајуће административне таксе. Саставни део захтева је и извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.

Одговорни пројектант је у обавези да техничку документацију изради у складу са локацијским условима, подзаконским актима и свим важећим правним прописима и техничким стандардима.

Саставни део локацијских услова су ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

- Извод из ПГР “Поцерски Причиновић”: план намене (P=1:2000)
- Извод из ПГР “Поцерски Причиновић” : план електро (P=1:2000)
- Извод из ПГР “Поцерски Причиновић”: план водовода и канализације (P=1:2000)

Саставни део локацијских услова је Идејно решење.

Локална административна такса, наплаћена у износу од 3.900,00 динара, на основу Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Шабац“, број 16/07 и „Службени лист града Шапца“, број 12/09).

Такса на захтев наплаћена је у износу од 300,00 динара, по тарифном броју 1 Закона о републичким административним таксама (Службени гласник РС бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/14 и 45/15).

Накнада по Одлуци о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 119/13, 138/14, 45/15 и 106/15) наплаћена је у износу од 1000,00 динара.

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова, преко овог органа, а кроз централни информациони систем Агенције за привредне регистре.

Обрада:
мастер инж. арх. Марија Ћургуз
инж. грађ. Никола Марковић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
дипл. инж. геодез. Миљан Угринић

Доставити :

- подносиоцу захтева
- ОДС ЕПС „ДИСТРИБУЦИЈА“, огранак Електродистрибуција Шабац;
- ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“ Служба развоја и инвестиција
- архиви