

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
Одсек за обједињену процедуру
Број: ROP-SAB-4703-LOCH-3/2017
Заводни број: 350-1-286/17-11
Датум: 15.08.2017.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 Новковић Велимира [REDACTED] издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат. парцели број 2644/2 КО Шабац, у ул. Др. Андре Јовановића у Шапцу.

Број катастарске парцеле: к.п.бр.2644/2 КО Шабац;

Површина катастарске парцеле: 00.01.17ха;

Класа и намена објекта: категорија Б, стамбене зграде са три или више станова; издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак; до 2000 m² и П+4+Пк (ПС), класификациони број 112221, проценат 87,19%, класификациони број 123001, зграде за трговину на велико и мало; трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд, до 400 m² и П+1, проценат 12,81%;

Бруто развијена површина објекта: 565,90м²

Посебни услови за изградњу - Катастарска парцела број 2644/2 КО Шабац, налази се у обухвату Плана генералне регулације - Ревизија, у зони С1 – зона вишепородичног становања високих густина, и у обухвату Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта "Новковић", који је потврђен од стране одељења за урбанизам градске управе града Шапца по бројем 353-2-10/17-11. Приступ парцели остварује се из ул. Др. Андре Јовановића у Шапцу преко кат. парцеле број 2644/3 КО Шабац.

| | |
|--|--|
| С1 | ГРАДСКЕ И СТАМБЕНЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА |
| ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА | |
| Сва правила и услови који су дефинисани важећим ПДР се задржавају, без измене. | |
| Приликом израде Измена и допуна урбанистичких планова који су донети за ову | |

зону, доношења нових или израде урбанистичких пројеката, издавања Локацијских услова, мора се поштовати доминантна намена зоне и усмеравајуће одредбе које су дефинисане посебним условима за сваки појединачни блок.

У овој зони се планирају следеће интервенције на јавним површинама: уређење површина јавне намене: улица и тротоара, површина око и испред објеката, постављање споменика, спомен обележја и скулптура; обнова и уређење зелених површина, и опремање урбаним мобилијаром (стазе, клупе, осветљење, игралишта за децу, мањих спортских игралишта и др.); обезбеђење јавног паркинг простора и др; реконструкција јавних објеката, а по потреби доградња, надзиђивање или изградња нових (објекти предшколске установе спортски терени и др.); комунално опремање и побољшање хигијенских услова. Постављање привремених објеката на јавним површинама дефинисаће се програмом постављања привремених објеката. Јавне површине се морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад, а све у складу са важећим Правилником.

Ако се на парцели гради објекат за 20 и више станова а у радијусу од 100м нема дечијег игралишта за узраст 0-6 година на површини јавне намене, обавеза инвеститора је да обезбеди површину од 50м² за ту намену, на сопственој парцели.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Намена објеката

Преовлађујућа намена у овој зони је: становање, пословање и јавне делатности. За нове објекте је препоручљиво формирање пословног простора у приземљима објеката. Одобравају се и једнофункционални објекти када се ради о делатностима и промена постојећих намена у намене које су дефинисане општим правилима 001.

001. Доминантна намена површина је дефинисана на графичком прилогу, по карактеристичним урбанистичким блоковима и на појединим местима - по парцелама. Правилима грађења за зону дефинишу се правила грађења за доминантну намену. Правилима грађења за појединачни блок, уз доминантне намене (са графичког прилога) дефинисане су и компатибилне намене у блоку (постојеће и планиране).

У зонама са доминантном наменом становања, компатибилне намене су: пословање (Искључиво Рз2), спорт и рекреација, трговина, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

Рз2-У овим зонама је могућа: производња, сервис, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном. Производња у капацитетима који имају било какве негативне утицаје на животну средину није дозвољена. Становање је дозвољено унутар постојећих комплекса, односно, дозвољена је промена радне зоне у зону становања.

У зонама са доминантном наменом пословања, компатибилне намене су: спорт и рекреација, трговина, угоститељство, занатство и услуге, бензинске и друге пумпне станице.

Одабир делатности мора бити такав да саобраћајне, или било које

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| | <p>друге потребе које проистичу из појединачне делатности, не ремете основне функције зоне у којој се налазе, као и ближег и ширег суседства. Посебну пажњу треба посветити код одабира делатности, ради уређења појединачних локација са аспекта визуелног ефекта на околину. Правила грађења и уређења која се односе на зону доминантне намене у потпуности се односе и на компатибилну намену, а планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом, уколико се ради за предметни простор, могу се дати и другачија правила, али увек у корист унапређења укупног простора и доминантне намене зоне.</p> <p>У случајевима где је наведено да се условљава ограничена или уникатна производња, <i>или једног пословног простора истог власника на другој локацији</i>, максимална површина простора у којем се обавља предметна делатност је 100 м².</p> <p>Изградња новог производног и складишног простора је дозвољена само на парцелама радних зона у ТГЦ: Север, Исток, Запад и Југ и Рз1.</p> | |
| Правила парцелације | <p>У условима постојеће изграђености: објекат=парцела под условом да је обезбеђен приступ до површине јавне намене. За нове објекте, минимална величина парцеле: 7 ари. Дозвољено одступање је до -5%</p> | |
| Приступ парцелама | <p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ до површине јавне намене, минималне ширине 4,5m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.</p> | |
| Услови за изградњу објеката | Подземне етажe | <p>Подземне етажe објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле и обезбеђује условљену незастрту зелену површину.</p> |
| | Индекс заузетости | <p>Максимално 60% за нову изградњу, односно 100% на подручјима блокова са постојећом изграђеношћу објекат=парцела.</p> |
| | Индекс изграђености | <p>Максимално 3,7 за нову изградњу.</p> |
| | Грађевинске линије | <p>У складу са општим одредбама 010 и просторне целине у којој се парцела налази, односно у складу са одредбама које се утврде ПДР. Нови објекти се постављају на грађевинску линију према улици, осим слободностојећих за које су дозвољена одступања и та одступања су могућа само према унутрашњости парцеле. У овој зони је дозвољена изградња објеката у низу, у прекинутом низу (дуж саобраћајница и у дубини парцела) и слободностојећих објеката, у складу са преовлађујућим карактером изградње у улицама и посебним правилима грађења за појединачне</p> |

блокове.

010. Грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да омогућују функционисање објекта на парцели и несметано постављање инфраструктуре, а да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Грађевинске линије дефинишу максималне границе градње објекта, а габарит објекта може бити и мањи у односу на зону изградње дефинисану грађевинским линијама.

Грађевинске линије објеката према регулацији површина јавне намене приказане су у графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације; грађевинске линије и висинска регулација" и оне су обавезујуће осим за изградњу објеката у радним зонама и слободностојећих објеката, где могу бити повучене према унутрашњости сопствене парцеле. Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају, уколико Ревизијом ПГР није другачије одређено. У зонама које се сматрају изграђенима и комплетно реализованим (Бенска бара, Тркалиште и др.), грађевинске линије објеката су постојеће. У случају да се постојећи објекат или део објекта налази у простору између планиране грађевинске и регулационе линије, објекат се задржава, уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. На објекту или делу објекта у зони грађења дефинисаној грађевинском линијом, могуће су све интервенције на постојећем објекту (доградња, назиђивање и др.), уз поштовање правила грађења утврђених овим планом. У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити према правилима за нове објекте. У зонама градског центра где је условљено да се грађевинска и регулациона линија поклапају, нису дозвољена одступања, сем ако планом није посебно напоменуто. Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама.

Постојећи објекти или делови објеката, који не спадају у објекте јавне намене, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене (улице, паркови, комунални објекти и др.),

морају се уклонити.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела, објекти могу бити постављени:

- Као слободностојећи објекти, када објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле.
- У прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. Код изузетно плитких парцела у зонама породичног становања, могу се градити двојни објекти који додирују задње границе парцела. У зонама у којима се граде објекти у прекинутом низу, могућа је изградња и полуатријумских објеката. Овај тип изградње подразумева прибављање сагласности суседа, сем у случајевима да су такви услови утврђени приликом израде планова детаљне регулације.
- У непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле а што је утврђено ПДР или Ревизијом ППР. У зонама у којима се граде објекти у непрекинутом низу, могућа је изградња и атријумских и полуатријумских објеката. Сагласност суседа није потребна за изградњу новог објекта до дубине од 17m од регулације. Одстојања објекта од суседа у дубини већој од 17m се одвија према правилима за изградњу слободностојећег објекта или се захтева сагласност суседа за постављање објекта на међу.
- У непрекинутом или прекинутом низу унутар заједничких дворишта. Обавезно је обезбеђење колског приступа сваком објекту, минималне ширине 2,5m преко заједничке/сукорисничке површине.

Ревизијом ППР и појединим важећим ПДР су дефинисане улице у којима се утврђује изградња објеката у непрекинутом низу и у тим случајевима није потребна сагласност суседа. Изузетак од овог правила може бити само постојеће неког правног основа између суседа (предходно дате, судски оверене сагласности).

У појединим блоковима у којима постоје зоне различитих намена, дефинисане су максималне унутрашње грађевинске линије у циљу спречавања међусобних негативних утицаја. Ако нису поменуте овим планом, унутрашње грађевинске

| | | |
|--|---------------------|--|
| | | <p><u>линије према суседима</u> се дефинишу у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр, 22/15). Обзиром на карактер изграђености, сматра се да је већина слободностојећих објеката изграђена у складу са одредбама члана 52 Правилника (1,0m на делу бочног дворишта северне оријентације и 3,0m на делу бочног дворишта јужне оријентације).</p> <p>Грађевинске линије горњих етажа (висина од 3,0m од коте тротоара) могу да прелазе грађевинску линију према регулационој линији до 1,6m у оквиру сопствене парцеле, односно 0,6m у случају да се регулациона и грађевинска линија поклапају. <u>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1.5m бочне границе парцеле. Препусти нису дозвољени ван максималних бочних грађевинских линија и ван максимално дефинисаних унутрашњих грађевинских линија.</u> Препусти у блоковима где се поклапају грађевинска и регулациона линија су дозвољени до четвртине ширине тротоара, максимално 0,6m.</p> <p>Елементи конструкције у оквиру сопствене парцеле који савлађују висину до 90cm од коте тротоара (степеништа, рампе и сл) могу да пређу грађевинску линију приземља. Елементи конструкције приземља у зонама где се поклапају регулациона и грађевинска линија морају бити у оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија.</p> <p><u>Уколико нису дефинисане</u> овим Планом, грађевинске линије ће бити прецизно дефинисане плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима уз поштовање критеријума Ревизије ПГР који се односе на удаљеност према суседима. При детаљној разради простора, при изради планова детаљне регулације, може доћи до мањег одступања од дефинисаних максималних грађевинских линија, при чему се растојање грађевинске од регулационе може смањити (од дефинисаног Ревизијом ПГР), уколико се ради о преовлађујућој грађевинској линији квалитетних објеката у улици или уличном фронту блока, уколико то технолошки процеси на парцели захтевају и сл.</p> |
| | Удаљеност од | Објекти се према суседним међама постављају у |

| | | |
|--|-----------------------------|--|
| | <p>међа и суседа</p> | <p>складу са општим одредбама 010 и просторне целине у којој се парцела налази и границама максималних унутрашњих грађевинских линија ако су дефинисане графичким прилогом. У случају да максималне границе зоне изградње објеката нису дефинисане, примењују се следећа правила:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Удаљеност од бочних суседних међа за објекте у непрекинутом низу:</u> <ol style="list-style-type: none"> 2. објекат се поставља на обе бочне међне линије до дубине од 17м; 3. изградња објеката на дубини већој од 17м се изводи по правилима за слободностојећи објекат; 4. изузетак од правила изградње у непрекинутом низу може представљати стечено право отвора на међи. Ако се ради о отвору са високим парапетом, обавезно се формира затворен или полуотворен светларник у зависности од положаја отвора. Димензије светларника се одређују у складу са важећим правилником. За отворе са другим висинама парапета објекат се удаљава минимално 3,0m од међе формирајући са једне стране полуотворени светларник, отворен ка улици или дворишту, који се завршава на минималном растојању од 2,0m од одговарајуће ивице отвора на међи. 5. Уколико на суседном објекту постоји изведен светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. 6. Уколико се објекат гради на међи са објектом који припада зони ниже спратности, према међи је обавезно формирање везног елемента у односу на суседну максимално планирану висину. Ако је разлика у спратности већа од једне етаже, није дозвољено формирање забатног зида без отвора према суседу већ се условљава повлачење од међе и формирање фасаде. • <u>Удаљеност од бочних суседних међа за објекте у прекинутом низу:</u> <ol style="list-style-type: none"> 8. објекат се поставља на једну бочну међу а од друге се удаљава 4,5м, до дубине од 17м; 9. изградња објеката на дубини већој од 17м се изводи по правилима за слободностојећи објекат; |
|--|-----------------------------|--|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>10. у случајевима када инвеститор не може да добије сагласност ни једног бочног суседа за постављање објекта на међу, објекат се изводи по правилима за изградњу слободностојећег објекта.</p> <p>11. Прекинути низ објеката је могуће претворити у непрекинути низ уз сагласност суседа.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Удаљеност од бочних суседних међа за слободностојеће објекте:</u> <p>13. минималне бочне удаљености су 4,5м према једној међи која обезбеђује приступ парцели а према другој h/4 венца објекта.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Удаљеност од задње међе:</u> <p>15. За све типове објеката минимална удаљеност од задње међе износи h/2 венца објекта.</p> |
| | <p>Спратност</p> | <p>Максимално шест надземних етажа (П+4+Пк/Пс, П+5).</p> <p>Спратност објеката може бити ограничена утврђеном котом висинске регулације која је дефинисана овим планом.</p> |
| | <p>Максимални број стамбених јединица</p> | <p>У складу са општим одредбама 007 ако посебним одредбама за појединачне блокове није дефинисано другачије.</p> <p>007. Корективни фактори основних показатеља јесу <u>услови за паркирање, услови за обезбеђење минималних незастртих зелених површина и услови за обезбеђење структуре и површине станова у зонама С1, С1+ и С2.</u> Број места за <u>паркирање</u> служи као корективни фактор за број и структуру стамбених и пословних јединица, односно врсту пословног простора. Паркирање и гаражирање путничких возила и возила за обављање делатности обезбеђује се, по правилу, на парцели, изван површина јавне намене (осим када је то дефинисано ПДР или посебним условима Ревизије ПГР за појединачне блокове). Корективни фактор јесте и <u>обавезност формирања незастртих зелених површина</u> у проценту који је дефинисан за сваку зону. Вертикални зелени вртови и кровно зеленило могу обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина x 0,95). Формирање дрвореда на парцели може обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина x 0,95). За зоне С1, С1+ и С2, одређује се структура и површина станова: станови до 40m² бруто (35 m² нето), не могу чинити више од 30% укупног броја</p> |

| | <p>станова у објекту а сваки стан мора имати оставу у оквиру објекта (без обзира да ли постоји остава у самом стану).</p> <p>Одступање од структуре и површине станова у објекту је могуће у зонама становања социјално угрожених категорија домаћинства.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|----------------------|----------|-----------|------|------|---|--------|------|--|------|---|------------------|------|--|-------|------|--------------------------------------|--------------------|------|-----------------------------|--------------------------|------|---------------|---------------|------|--------------|---------------------|------|------------|---|------|---------------|
| <p>Паркирање</p> | <p>У складу са општим одредбама 018</p> <p>018. Паркирање: Обавезно је поштовање следећих <u>норматива</u>:</p> <p>Табела 15: Нормативи за обезбеђење паркинг простора</p> <table border="1" data-bbox="451 593 1396 1444"> <thead> <tr> <th>Намена</th> <th>Број паркинг места**</th> <th>Јединица</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Становање</td> <td>1 пм</td> <td>стан</td> </tr> <tr> <td>Становање социјално угрожених категорија становништва</td> <td>0,7 пм</td> <td>стан</td> </tr> <tr> <td>Банке, здравствена, пословна, образовна или административна установа</td> <td>1 пм</td> <td>70 m² корисног простора Ц1: 200 m² корисног простора</td> </tr> <tr> <td>Трговина на мало</td> <td>1 пм</td> <td>100 m² корисног простора Ц1: 200 m² корисног простора</td> </tr> <tr> <td>Поште</td> <td>1 пм</td> <td>150 m² корисног простора</td> </tr> <tr> <td>Ресторани и кафане</td> <td>1 пм</td> <td>8 столица Ц1: 20 столица</td> </tr> <tr> <td>Хотел (према категорији)</td> <td>1 пм</td> <td>до 10 кревета</td> </tr> <tr> <td>Спортска хала</td> <td>1 пм</td> <td>40 гледалаца</td> </tr> <tr> <td>Бископ, дом културе</td> <td>1 пм</td> <td>30 седишта</td> </tr> <tr> <td>Производни, магацински и индустријски објекти</td> <td>1 пм</td> <td>20 запослених</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Напомена: сем ако другачије није наведено у тексту плана за појединачне локације и затечено стање</p> <p>**Напомена: у случају добијања децималног броја код потребе обезбеђења паркинг места, примењује се математичко правило заокруживања, до 0,5 на мањи број а од 0.51 на већи број.</p> <p>Хотели, ресторани и други угоститељски и туристички објекти који не могу да обезбеде потребан број паркинг места на сопственој парцели, могу да закупе паркинг места на површинама јавне намене, за време док обављају делатност.</p> <p>У складу са стеченим правима, инвеститори у Улици Војводе Мишића (блок 44г) и дуж Обилазног пута (између улица Поцерске и Краља Милутина) имају право да 10% потреба за паркирањем обезбеде у оквиру површине јавне намене.</p> | Намена | Број паркинг места** | Јединица | Становање | 1 пм | стан | Становање социјално угрожених категорија становништва | 0,7 пм | стан | Банке, здравствена, пословна, образовна или административна установа | 1 пм | 70 m ² корисног простора Ц1: 200 m ² корисног простора | Трговина на мало | 1 пм | 100 m ² корисног простора Ц1: 200 m ² корисног простора | Поште | 1 пм | 150 m ² корисног простора | Ресторани и кафане | 1 пм | 8 столица Ц1: 20 столица | Хотел (према категорији) | 1 пм | до 10 кревета | Спортска хала | 1 пм | 40 гледалаца | Бископ, дом културе | 1 пм | 30 седишта | Производни, магацински и индустријски објекти | 1 пм | 20 запослених |
| Намена | Број паркинг места** | Јединица | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Становање | 1 пм | стан | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Становање социјално угрожених категорија становништва | 0,7 пм | стан | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Банке, здравствена, пословна, образовна или административна установа | 1 пм | 70 m ² корисног простора Ц1: 200 m ² корисног простора | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Трговина на мало | 1 пм | 100 m ² корисног простора Ц1: 200 m ² корисног простора | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Поште | 1 пм | 150 m ² корисног простора | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ресторани и кафане | 1 пм | 8 столица Ц1: 20 столица | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Хотел (према категорији) | 1 пм | до 10 кревета | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Спортска хала | 1 пм | 40 гледалаца | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Бископ, дом културе | 1 пм | 30 седишта | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Производни, магацински и индустријски објекти | 1 пм | 20 запослених | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Паркирање се може вршити на максимално две подземне етаже а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода на појединим градским подручјима и чији ниво није утврђен. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Паркирање унутар објекта се може решити преко механичких и хидрауличких система за паркирање (ауто лифтови, клацкалице и др.) у складу са нормативима и атестима произвођача. Инвеститор може, уколико на сопственој парцели не може да обезбеди услове за паркирање, да обезбеди секундарни паркинг (гаражни) простор у радијусу од 200m од објекта на посебној парцели, уколико се стекну законски основи за то.

Локална самоуправа може донети одлуку да се инвеститори ослободе обавезе обезбеђења одређеног процента обавезног паркинг простора на сопственој парцели, уз надокнаду која ће бити коришћена за изградњу објекта јавне гараже. За изградњу нових објеката инвеститор може платити надокнаду за максимално 20% недостајућих паркинг места. У случајевима када се врши надзиђивање објекта без околног земљишта (објекат=парцела) надокнада се плаћа максималних 100% за свако недостајуће место дограђеног дела објекта. Сви услови ће бити дефинисани одговарајућом градском одлуком.

Уколико инвеститор не изведе објекат у складу са условима за паркирање, нема могућности покретања процедуре израде урбанистичког плана којим би променио нормативе. (Одступања се не могу верификовати израдом новог плана, осим измене Ревизије ПГР).

Свако треће паркинг место у оквиру површине јавне намене мора бити озелењено (формиран дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина x 0,95). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор. Предлог је да се озелени свако друго или треће место. Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу.

Уређење слободних површина

За нову изградњу, обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 15% унутар сопствене парцеле. Обавезно је одредити место за контејнер у складу са правилима уређења II

| | |
|--|---|
| | 1.6.11 Систем за евакуацију отпада. |
| Интервенције на постојећим објектима | У складу са посебним условима за сваки појединачни блок. |
| Изградња других објеката на парцели | Ако парцела излази према две улице, дозвољена је изградња два стамбена или стамбено пословна објекта до максимално дефинисаних параметара за парцелу. Ако су оба објекта пословна, минимално међусобно растојање објеката је $h/2$ венца вишег објекта. Уколико постоје станови у оба или једном објекту, растојање је $3/4$ висине венца вишег објекта. У унутрашњости парцеле се не могу постављати монтажно демонтажни пословни објекти. |
| Помоћни објекти и гараже | Изградња гаража, као других објеката на парцели је допуштена уколико се не премашују урбанистички параметри. Помоћни простор формирати унутар објекта. Минимално растојање од границе парцеле је 1.0m. Објекат се може поставити и на међу: <ul style="list-style-type: none"> • уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; • уколико постоји сагласност суседа; • уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Максимална висина слемена гаража је 3.2m. |
| Изградња на парцелама мање површине од дефинисане правилима парцелације | На парцелама мање површине од минимално дефинисаних у овој зони (7a-5%), дозвољено је текуће и инвестиционо одржавање постојећих објеката. У случају изградње нових објеката подразумева израду урбанистичких пројеката којима ће се дефинисати услови изградње за сваку појединачну парцелу у складу са општим и посебним правилима грађења и условима локације. |
| Објекти чија је изградња забрањена | Забрањена је изградња објеката и по посебним условима дефинисаним поглављем «Инжењерско геолошки услови» и одговарајућим графичким прилогом. Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су изричито забрањене и дефинисане у поглављу "намена површина". У овој зони су забрањене и делатности одлагања отпада. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите изворишта, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.). |

У складу са Урбанистичким пројектом за изградњу стамбено-пословног објекта "Новковић"

НАМЕНА ПОВРШИНА

Урбанистичким пројектом се дефинишу услови за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.бр. 2644/2. Кат.п.бр. 2644/3 КО Шабац у обухвату је предметног Урбанистичког пројекта ради дефинисања услова за комплетну оријентацију, приступ

на постојећу јавну површину и прикључење објекта на мреже и објекте уличне инфраструктуре преко исте.

К.п.бр. 2644/3 дефинише се као слободна површина за колски и пешачки приступ објекту, обраде усклађене са обрадом приступног уличног тротоара. Намена површина је дефинисана графичким прилогом "План намене површина".

Графичким прилогом "План намене површина", дефинисане су основне намене површина на локацији: зона изградње објекта, неопходни улази и излази, у складу са планираном наменом објекта.

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Грађевинске линије су дефинисане Планом генералне регулације „ШАБАЦ“ - ревизија (" Сл.лист општине Шабац", број 18/15 и 23/15).

Објекат је постављен унутар дефинисаних грађевинских линија, према графичком прилогу "План нивелације и регулације". Позиција објекта је дефинисана у оквиру граница катастарске парцеле бр. 2644/2.

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Решењем се на к.п.бр. 2644/2 достижу следећи урбанистички параметри, који су у складу са општим и посебним правилима грађења и условима локације, као условљеностима из урбанистичког плана:

Индекс заузетости (нето) = **93,34 %**

Две гараже за смештај уређаја за паркирање типа „double pit“ коси 155, за по два возила.

Бруто површина надземних етажа 565,01 m²

Нето корисна површина надземних етажа 387,26 m²

Табела 1: Биланс површина

| | Површина у m ² | % од укупне П |
|------------------------------------|---------------------------|---------------|
| 1. Површина парцеле | 117m ² | 100,00 % |
| 2. Површина земљишта под објектом | | |
| • Површина објекта у приземљу | 109.21 m ² | 93.34 % |
| • Хоризонтална пројекција објекта | 113.95 m ² | |
| Број стамбених јединица | 4 | |
| Број пословних јединица | 2 | |
| 3. Укупна површина надземних етажа | 565.01 m ² | / |
| 4. Приступна парцела | 52.00 m ² | / |
| 5. Број гаража/паркинга | 4 | |

Урбанистичким пројектом су приказане и површине у јавној употреби преко којих се обезбеђују неопходни прикључци на инфраструктуру.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Објекат је стамбено-пословни и предвиђен је као „уздан“ са три стране. Бочни објекти већ су изграђени а са задње стране још није изграђен објекат, те је било могуће планирати светларник за оријентацију споредних просторија.

Хоризонталне и вертикалне димензије објекта дате су у графичком прилогу пројекта. Улаз у будући објекат је са предње стране преко к.п.бр. 2644/3 уз посебну сагласност којом се уједно обезбеђује и комплетна оријентација главних просторија (природно оветљење и вентилација-прозори, лође), препуст горњих етажа, прилази

колски и пешачки, односно улаз-излаз и прикључење на све јавне комуналне инсталације у улици Др. Андре Јовановић.
Спратност објекта је По+П+3+Пк.

Објекат у свом саставу садржи:

Подрум – Оставе, простор за водомере, вертикална комуникација;

Приземље – Два локала са санитарним чвором, два простора за спратне гараже (4 места, делом укопано), и улаз и вертикална комуникација за стамбени део;

- бруто површина приземља 109,21 m².

- нето површина приземља 90,10 m².

Спрат 1 - Један стан; бруто површина 113,95,m², нето површина 94,54,m².

Спрат 2 - Један стан; бруто површина 113,95,m², нето површина 94,54,m².

Спрат 3 - Један стан; бруто површина 113,95,m², нето површина 94,54,m².

Поткровље - Један стан; бруто површина 113,95,m², нето површина 94,54,m².

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Објекат се мора темељити на здравом тлу, и раде се од армираног бетона марке МВ 30 са серклагима који садрже арматуру f_i 12, а ширина је 50 cm по статичком прорачуну. Темелји се раде у систему тракастих темелја са комбинацијом са стопама од стубова.

Зидови приземља се раде од клима блокова у кречном малтеру са дебљином зида од 20 cm (носиви), и у продужном малтеру сви преградни зидови дебљине 12 cm. Спољни зидови ће се радити са термичком изолацијом.

Међуспратне плоче над делом приземља се раде од LMT елемената за плоче дебљине 21cm. Марка бетона за плоче је МВ30, док се остали конструктивни елементи греда и подвлака раде по статичком прорачуну који је саставни део пројектне документације. Вертикални серклажи се раде са по 4R ϕ 14, док се сви остали хоризонтални серклажи раде са по 4R ϕ 12 .

Кровна конструкција се ради од дрвене грађе у систему двоводног крова са рожњачама, и покривено са кровним трапезастим лимом $d=0,6$ cm.

Спољни зидови се облажу демит фасадом, док се унутрашњост зидова малтерише кречним малтером после чега се врши глетовање зидова и кречење дисперзивним бојама.

Сви отвори су стандардних димензија и материјала према ЈУС-у односно СРПС-у, димензија датих у графичком делу пројекта.

ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

Инсталације које су предвиђене у објекту су инсталације водовода и канализације јаке и слабе струје и грејања.

Термичка изолација и хидроизолација биће урађене у свему према Елаборату енергетке ефикасности који ће бити саставни део пројекта за добијање грађевинске дозволе. Приликом израде главног пројекта, због постављања термоизолације, дозвољена су одступања од хоризонталног габарита до 20 cm.

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

- 2644/2 КО Шабац са Заштитним мерама број 8л.1.0.0.-1629/184-2017 од 10.08.2017.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 на градски водовод и канализацију број 5160/СР-166/17 од 14.08.2017.год. за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат. парцели број 2644/2 КО Шабац, издатим од ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција.
 3. Пројектовање и изградњу извести према Сагласности на локацију и условима број 7010-298066/1 од 11.08.2017.год. издатим од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Предузеће за телекомуникације а.д., ИЈ Шабац;
 4. Пројектовање и изградњу извести према Сагласности на Урбанистички пројекат и условима за прикључење број 7010-156819/1 од 24.05.2017.год. издатим од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Предузеће за телекомуникације а.д., ИЈ Шабац;
 5. Пројектовање и изградњу извести према Сагласности на Урбанистички пројекат и Техничким условима за пројектовање и прикључење објекта на систем даљинског грејања, број 01-399-1/17 од 09.05.2017.год., издатим од ЈКП „ТОПЛАНА-ШАБАЦ“, ШАБАЦ, Одељење топлификације;
 6. Пројектовање и изградњу извести према Обавештењу 09/34 број 217-10172/17-1 од 08.08.2017.год., издатог од стране Министарства унутрашњих послова РС - Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу.
 7. Пројектовање и изградњу извести према Сагласности на локацију и условима број 1819 од 28.07.2017.год. издатим од стране ЈП Инфраструктура Шабац, Служба за путеве;
 8. Пројектовање и изградњу извести према Сагласности на локацију и условима број 1819-01 од 28.07.2017.год. издатим од стране ЈП Инфраструктура Шабац;
 9. Пројектовање и изградњу извести према Сагласности број 479/2017 од 20.03.2017.год. издатим од стране ЈП за управљање грађевинским земљиштем Шабац;

НАВЕДЕНИ УСЛОВИ СЕ У ПОТПУНОСТИ МОРАЈУ ИСПОШТОВАТИ.

Наведени технички услови и сагласности за прикључење на објекте комуналне инфраструктуре су саставни део локацијских услова.

Приступ парцели остварује се из ул. Др. Андре Јовановића у Шапцу преко кат. парцеле број 2644/3 КО Шабац.

У складу са приложеним Идејним решењем, на предметној катастарској парцели нема објеката предвиђених за рушење.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

1. Катастарска парцела број 2644/2 КО Шабац нема директан приступ јавној саобраћајној површини. Приступ улици Др. Андре Јовановића у Шапцу обезбеђена је преко кат. парцеле број 2644/3 КО Шабац.

Подносилац захтева за издавање локацијских услова приложио је писану оверену сагласност уписаног власника кат. парцеле број 2644/3 КО Шабац да је сагласан да се кат. парцела број 2644/3 КО Шабац може користити за приступ постојећој јавној саобраћајници. Сагласност је саставни део ових локацијских услова.

2. У складу са Условима за прикључење на електроенергетску мрежу број 8л.1.0.0.-1629/184-2017 од 10.08.2017.год., издатим од ОДС ЕПС „Дистрибуција“,

огранак Електродистрибуција Шабац, део 3. Остали услови, тачка 3.7 - градња будућег објекта условљена је изградњом недостајућих ЕЕО наведених у тачки 2.1.

Приликом подношња захтева за издавање Грађевинске дозволе, потребно је доставити доказ којим се потврђују учињене и предложене радње, што је претходни услов за издавање Грађевинске дозволе.

ГЕОМЕХАНИЧКЕ ОСОБИНЕ ТЛА

Ижењерско геолошке карактеристике терена- предметна кат.парцела налази се у оквиру инжењерско-геолошког реона V, а услови за изградњу у оквиру њега су следећи:

Функционална ограничења терена

- Терен је равничарски, са нагибом од 3.0-5.0 %;
- 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;
- 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

Новковић Велимир [REDACTED] поднео је 20.07.2017.год. овом Одељењу, у смислу чл. 53а Закона о планирању и изградњи, по пуномоћнику Ференц Золтану, захтев за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат. парцели број 2644/2 КО Шабац, у ул. Др. Андре Јовановића у Шапцу.

Уз захтев је поднета следећа документација:

-идејно решење за изградњу колективног стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 2644/2 КО Шабац, које је урадио “SZAM-PRJEKTING”

Шабац, одговорни пројектант Золтан Ференц, дипл. инж. арх., које је саставни део локацијских услова,

- геодетски снимак,
- пуномоћје, број овере 15294/2017 од 13.10.2016.год.

Из потврђеног Урбанистичког пројекта, Одељење за урбанизам градске управе града Шапца преузело је следећа документа :

1. Сагласност на Урбанистички пројекат и услови за прикључење број 7010-156819/1 од 24.05.2017.год. издати од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Предузеће за телекомуникације а.д., ИЈ Шабац;

2. Сагласност на Урбанистички пројекат и Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на систем даљинског грејања, број 01-399-1/17 од 09.05.2017.год., издатим од ЈКП „ТОПЛАНА-ШАБАЦ“, ШАБАЦ, Одељење топлификације;

3. Сагласност број 479/2017 од 20.03.2017.год. издата од стране ЈП за управљање грађевинским земљиштем 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 2644/2 КО Шабац са Заштитним мерама број 8л.1.0.0.-1629/184-2017 од 10.08.2017.год. издати од стране ОДС ЕПС „Дистрибуција“, огранак Електродистрибуција ШАБАЦ;

2. Технички услови за пројектовање прикључка на градски водовод и канализацију број 5160/СР-166/17 од 14.08.2017.год. за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 3614 КО Шабац, издати од ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција.

3. Сагласност на локацију и услови број 7010-298066/1 од 11.08.2017.год. издати од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Предузеће за телекомуникације а.д., ИЈ Шабац;

4. Обавештење 09/34 број 217-10172/17-1 од 08.08.2017.год., издато од стране Министарства унутрашњих послова РС - Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу;

5. Сагласност на локацију и услови број 1819 од 28.07.2017.год. издати од стране ЈП Инфраструктура Шабац, Служба за путеве;

6. Сагласност на локацију и услови број 1819-01 од 28.07.2017.год. издати од стране ЈП Инфраструктура Шабац;

7. Копија плана за кат. парцелу број 2644/2 КО Шабац издату од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабац;

8. Извод из катастра подземних инсталација за кат. парцелу број 2644/2 КО Шабац издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабац;

Разматрајући поднети захтев, са приложеном документацијом утврђено је да су испуњени услови за издавање 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 Плана генералне регулације - Ревизија – План намене (P=1:2000)
- Извод из Урбанистичког пројекта – План намене површина (P=1:200)
- Извод из Урбанистичког пројекта – План нивелације и регулације (P=1:200)
- Извод из Урбанистичког пројекта – План електро, ТК и вреловод (P=1:200)
- Извод из Урбанистичког пројекта – План водовода и канализације (P=1:200)

Саставни део локацијских услова је Идејно решење.

Локална административна такса, наплаћена у износу од 5.600,00 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 310,00 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 Ђургуз
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

- „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Предузеће за телекомуникације а.д., ИЈ Шабац
 - МУП РС - Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу
 - ЈКП „ТОПЛАНА-ШАБАЦ“, ШАБАЦ, Одељење топлификације
 - ЈП Инфраструктура Шабац
 - ЈП Инфраструктура Шабац, Служба за путеве
- архиви