

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
Одсек за обједињену процедуру
Број: ROP-SAB-22299-LOC-1/2017
Заводни број: 350-1-295/17-11
Датум : 17.08.2017.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 Мирковић Ивице из [REDACTED] издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта, на катастарској парцели број 9466/5 КО Шабац, у ул. Текеришка у Шапцу.

Број катастарске парцеле: к.п.бр. 9466/5 КО Шабац;

Површина катастарске парцеле: 00.04.84ха;

Класа и намена објекта: категорија Б, индустријске зграде; наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд; радионице до 400 m², класификациони број 125101, проценат 100%;

Бруто развијена површина објеката: 126,40м²

Посебни услови за изградњу - Катастарска парцела број 9466/5 КО Шабац, налази се у обухвату Плана генералне регулације - Ревизија, у зони С3 – породично становање ниских густина. Приступ парцели остварује се из ул. Јадранска у Шапцу.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

У зони су предвиђене намене становања (становање у индивидуалним, слободностојећим објектима, на парцелама које су организоване тако да имају башту и предбашту). Одобрава се развој делатности у приземним етажама објеката 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 објеката у којима се производе бука и други облици загађења. Препоручују се: трговина на мало прехрамбеним производима, услуге које подразумевају канцеларијско пословање, лекарске ординације, апотеке, објекти и терени за спорт и рекреацију и сл.

Намена објеката

Преовлађујућа намена у овој зони је: становање, пословање и јавне делатности. 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	РАДНА ЗОНА УНУТАР ДОМИНАНТНО СТАМБЕНИХ ЗОНА
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Намена објеката	У овим зонама је могућа: производња, сервиси, 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.

Одабир делатности мора бити такав да саобраћајне, или било које 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.

У случајевима где је наведено да се условљава ограничена или уникатна производња, или једног пословног простора истог власника на другој локацији, максимална површина простора у којем се обавља предметна делатност је 100 м².

Приступ парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 2,5m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.

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 и обезбеђује условљену незастрту зелену површину.

Индекс заузетости - Максимално 40%,

Индекс изграђености - Максимално 1,2.

Грађевинске линије

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 могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију, која се најчешће налази на одстојању од 5.0 m од регулационе линије.

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 објекта 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 објекта 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 објекта у радним зонама и слободностојећих објекта, где могу бити повучене према унутрашњости сопствене парцеле.

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 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 линије према суседима 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 објекта 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).

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. 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.

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.

Удаљеност од међа и суседа

У складу са општим одредбама 010. Објекат треба да буде најмање 4,0 m удаљен од објекта на суседним парцелама (1,0 и 3,0 m од суседних међа). Уколико је објекат удаљен мање од 1,0m од бочне границе грађевинске парцеле, укључујући и изградњу на међној линији са суседном/им парцелама, потребно је прибавити сагласност власника / корисника суседне/их парцела за градњу. Уколико је објекат

удаљен мање од 2,5m од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парапетом.

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта од задње међе износи минимално половину висине објекта ако је тако дефинисано Ревизијом ППРа или ситуационим решењем.

Спратност и максимални број стамбених јединица

С3/3 Максимална спратност до 3 надземне етажe са максимално 3 стамбене јединице: у условима када је парцела већа од 3 ара;

Паркирање

У складу са општим одредбама 018.

018. Паркирање: Обавезно је поштовање следећих норматива:

Табела 15: Нормативи за обезбеђење паркинг простора

Намена	Број паркинг места**	Јединица
Становање	1 пм	стан
Трговина на мало	1 пм	100 m ² корисног простора Ц1: 200 m ² корисног простора
Производни, магацински и индустријски објекти	1 пм	20 запослених

* Напомена: сем ако другачије није наведено у тексту плана за појединачне локације и затечено стање

**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.

Уређење слободних површина

За нову изградњу С3/1, С3/2 и С3/3 обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 40% унутар сопствене парцеле.

За нову изградњу С3/4 обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 20% унутар сопствене парцеле, ако посебним условима није другачије дефинисано.

Обавезно је одредити место за контејнер/посуду за смеће у складу са правилима уређења II 1.6.11 Систем за евакуацију отпада.

Изградња других објеката на парцели

Могу се градити други објекти исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела, у складу са важећим правилником. У унутрашњости парцеле се не могу постављати монтажно демонтажни пословни објекти.

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.).

Намена локације или објекта може бити коригована у еколошки неповољнију (нпр. искључиво радна зона) под условом да се предходно прибави сагласност непосредног суседства у гравитационој зони од минимално 100m а затим изради урбанистички план или урбанистички пројекат, као и одговарајући еколошки елаборат.

ОПШТИ УСЛОВИ

Ако није другачије дефинисано условима висинске регулације и подзаконским актом, Ревизијом ПДР се дефинишу одредбе за изградњу надземних етажа.

Под приземљем се подразумева приземна етажа максималне спратне висине 4,2 m. Спратна висина подразумева и међуспратне слојеве (за становање је то 1,2 m од нулте коте + 3,0 m спратне висине, а за пословање 4,0 m од коте приземља која је на + 0.15 m од нулте коте). Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат.

Под спратом се подразумева спратна етажа максималне спратне висине 3 m. Максималне спратне висине за чисто пословне приземне и спратне етаже, може бити увећана за 10%.

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 m од коте пода подкровља. Под подкровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8 m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5 m. Надкривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 15⁰, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је надкривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и подкровља и повученог спрата.

Максималне коте слемена за надземне етаже су: +11,70 за три надземне етаже; +14,70 за четири надземне етаже; +17,70 за пет надземних етажа; +20,70 за шест надземних етажа.

Препоручују се коси кровови али се не условљавају.

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 m. Избачене терасе нису дозвољене на уличној фасади.

За објекте до 800 м², није дозвољена примена више од две врсте прозорских отвора за главне просторије (не односи се на отворе помоћних просторија и степеништа). Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини. Прозори 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.

Одвођење атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.

Правила и услови за евакуацију отпада

У оквиру свих парцела или објеката, потребно је обезбедити простор за смештај контејнера. Посуде за смеће није дозвољено постављати у оквиру регулације приступних улица.

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

1. Пројектовање прикључака на електро мрежу извести према Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије и Сагласности на локацију објекта на катастарској парцели број 9466/5 КО Шабац са Заштитним мерама, број 8л.1.0.0.-1629/191-2017 од 17.08.2017.год., издатим од ОДС ЕПС „ДИСТРИБУЦИЈА“, огранак ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ШАБАЦ;

2. Пројектовање прикључака на водоводну и канализациону мрежу извести према Сагласности на локацију и техничким условима за пројектовање прикључка на градски водовод и канализацију број 4960/СР-164/17 од 14.08.2017.год. за изградњу пословног објекта на катастарској парцели број 9466/5 КО Шабац, издатим од ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција;

3. Пројектовање и изградњу извести према Сагласности на локацију и условима број 1887-01 од 04.08.2017.год. издатим од стране ЈП Инфраструктура Шабац, Служба за путеве;

4. Пројектовање и изградњу извести према Мишљењу број 501-4-43/2017-08 од 08.08.2017.год. издатим од стране Одељења за инспекцијске и комунално-стамбене послове, градске управе града Шапца;

5. Пројектовање извести према Сагласности на локацију објекта са условима, број 1871-01 од 03.08.2017.год., издатим од стране ЈП Инфраструктура 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 улице Јадранска у Шапцу.

У складу са графичким прилогом Ситуациони план, на предметној кат.парцели нема објеката предвиђених за рушење.

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

Мировић Ивица [REDACTED] поднео је 26.07.2016.год. овом Одељењу, у смислу чл. 53а Закона о планирању и изградњи, по пуномоћнику Пројектни биро и извођење грађевинских радова “М-LINE” Шабац, захтев за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта, на катастарској парцели број 9466/5 КО Шабац, у ул. Текеришка у Шапцу.

Уз захтев је поднета следећа документација:

- идејно решење за изградњу пословног објекта на катастарској парцели број 9466/5 КО Шабац, које је урадио Пројектни биро и извођење грађевинских радова “М-LINE” Шабац, одговорни пројектант Слободан Мартиновић, дипл. инж. грађ., које је саставни део локацијских услова,
- геодетски снимак,
- пуномоћје, број овере УОП-II:6207-2017 од 18.07.2017.год.

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

1. Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије и Сагласност на локацију објекта на катастарској парцели број 9466/5 КО Шабац са Заштитним мерама, број 8л.1.0.0.-1629/191-2017 од 17.08.2017.год., издати од ОДС ЕПС „ДИСТРИБУЦИЈА“, огранак ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ШАБАЦ;
2. Сагласност на локацију и технички услови за пројектовање прикључка на градски водовод и канализацију број 4960/CP-164/17 од 14.08.2017.год. за изградњу пословног објекта на катастарској парцели број 9466/5, издати од ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција;
3. Сагласност на локацију и услови број 1887-01 од 04.08.2017.год. издати од стране ЈП Инфраструктура Шабац, Служба за путеве;
4. Мишљење број 501-4-43/2017-08 од 08.08.2017.год. издато од стране Одељења за инспекцијске и комунално-стамбене послове, градске управе града Шапца;
5. Пројектовање извести према Сагласности на локацију објекта са условима, број 1871-01 од 03.08.2017.год., издатим од стране ЈП Инфраструктура Шабац;
6. Копија плана за кат. парцелу број 9466/5 КО Шабац издату од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабац;

7. Извод из катастра подземних инсталација за кат. парцелу број 9466/5 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 изradi 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 површина (P=1:2000)
- Извод из Плана генералне регулације - Ревизија – План електро (P=1:2000)
- Извод из Плана генералне регулације - Ревизија - План водовода (P=1:2000)
- Извод из Плана генералне регулације – Ревизија – План канализације (P=1:2000)

Саставни део локацијских услова је Идејно решење.

Локална административна такса, наплаћена у износу од 9.000,00 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:
дипл. инж. грађ. Лидија Лукић
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
- ЈП Инфраструктура Шабац, Служба за путеве
- ЈП Инфраструктура Шабац, Шабац
- Одељење за инспекцијске и комунално-стамбене послове градске управе града Шапца
- архиви