

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
Одсек за обједињену процедуру
Број: ROP-SAB-36821-LOC-1/2017
Заводни број: 350-1-498/17-11
Датум : 14.12.2017.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 Андрејић Љубице, из [REDACTED] издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 12 КО
Табановић, ул. Маршала Тита бб, у Табановићу,**

Број катастарске парцеле: к.п.бр.12 КО Табановић;

Површина катастарске парцеле: 00.30.00ха;

Класа и намена објекта: категорија А – издвојена кућа за становање до 400м² и П+1+Пк/Пс, класификациони број 111011, проценат 100% ;

Бруто развијена површина објекта: 157,50м²

Посебни услови за изградњу - Катастарска парцела број 12 КО Табановић, налази се у обухвату Просторног плана за град Шабац , у зони ТЦ 2 – зона становања на индивидуалним пољопривредним економијама. Приступ парцели остварује се са улице Маршала Тита у насељу Табановић.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ТЦ 2

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

У зонама становања на индивидуалним пољопривредним економијама дозвољена је изградња следећих објеката: стамбених, са максимално две стамбене јединице по парцели, стамбено-пословних, са максимално две стамбене јединице по парцели и максимално две пословне јединице, пословних и пољопривредних објеката, под условом да њихова намена задовољава све предходно дефинисане опште услове, уређење кућишта појединих домаћинстава за потребе сеоског туризма, јавних објеката и служби, објеката и површина за спорт и рекреацију, објеката социјалне заштите и образовања, зелених површина.

Делатности које се обављају на парцелама не смеју ни у ком случају вршити штетне утицаје на околину у смислу емисије буке, аеро и других врста загађења. У овим зонама је дозвољена изградња угоститељских објеката и радионичког простора уколико уз обезбеђене услове заштите од буке и других штетних утицаја на околину.

Уколико је парцела намењена становању и пољопривредним делатностима, део парцеле намењен становању треба да заузима највише 40% укупне површине парцеле. Део парцеле намењен становању треба да се налази уз саобраћајницу, ако нагиб терена то дозвољава а економски и део намењен пољопривредној производњи у задњем делу парцеле.

Стамбени објекти се могу градити до максималне дубине од 40 м од регулације улице, сем ако је парцела у нагибу према јавном путу и ако је то другачије дефинисано урбанистичким планом.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Дозвољене намене објеката на парцели

- Пољопривредна производња, шумарство и рибарство искључиво у зони иза 40 м од регулације
- Прерађивачка индустрија, уникатна и ограничена производња. Нису дозвољене следеће намене: штављење и дорада коже и крзна; обрада деривата нафте, производња хемикалија и хемијских производа; производња основних метала и ливнице;
- Комерцијалне делатности
- Рециклажна дворишта, у складу са предходно донетом студијом о процени утицаја на животну средину и искључиво за отпад у чврстом стању који не може имати акцидентне утицаје на животну средину (папир, метални отпад, пластика, електронски уређаји и сл.). Најстроже је забрањено прикупљање и рециклажа отпада који у свом саставу има течне опасне материје (акумулатори, прерађена уља и сл.)
- Трговина на велико и трговина на мало. Нису дозвољене следеће намене: станице за снабдевање горивом сем ако нису у функцији пољопривредне производње и намене које су забрањене другим прописима (продаја алкохолних пића и коцкарнице у близини школа и сл.)
- Складиштење
- Услуге смештаја и исхране
- Информисање и комуникације; Финансијске делатности и делатност осигурања; Пословање некретнинама; Стручне, научне, иновационе и техничке делатности; Административне и помоћне услужне делатности; Државна управа и одбрана; обавезно социјално осигурање; образовање; Здравствена и социјална заштита; Уметност, забава и рекреација; Остале услужне делатности

НАПОМЕНА: Узгој животиња дефинисати посебном одлуком. Под уникатном и ограниченом производњом сматра се обављање делатности у објектима максималне нето површине 500 м².

Организација парцела

Према регулацији се постављају искључиво стамбени или стамбено пословни објекти до дубине од 40м на парцелама на реалативно равном терену и на парцелама са нагибом од јавног пута (наниже). Економско двориште се поставља иза стамбеног објекта.

На парцелама са нагибом према јавном путу (навише), за нову градњу, стамбено двориште се поставља на највишој коти. У том случају се економско двориште поставља уз јавни пут а економски објекти на грађевинској линији. Одстојање од

грађевинске до регулационе линије се утврђује применом правила регулације, увећаном за најмање 3м обавезног зеленог заштитног коридора.

Приступ парцелама - Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину или преко сукорисничке површине. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити економском делу дворишта је 3 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.

Подземне етажe - Објекти могу имати подземне етажe у складу са условима терена и примењеним техничким мерама хидроизолације.

Индекс заузетости – 40%

Индекс изграђености - 0,6

Грађевинске линије

Објекти се постављају на преовлађујућу грађевинску линију улице. Уколико грађевинска линија није дефинисана, објекти ће се поставити на линију која је удаљена минимално 5 м од планиране регулационе линије, под условом да нема других ограничења.

Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања Локацијске дозволе поштоваће се следеће правило:

- од осовине постојеће саобраћајнице, нанеће се по половина регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије,
- у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија,
- уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија.

Удаљеност од међа и суседа стамбених објеката

Сви објекти до регулације су искључиво слободностојећи објекти. Изузетно се на парцелама које су уже од 11 м може дозволити изградња објеката у низу, под посебним условима и ако постоји међусобна сагласност суседа међаша.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1м
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 3 м
- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4м
- први или последњи објекат у непрекинутом низу 1м. Овај став важи само за изузетне случајеве када је парцела ужа од 11м.

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дефинисаних вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија сем оних са минималном висином парапета од 160 цм.

Удаљеност од међа и суседа економских и др. објеката

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15 м. Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20 м, и то само на нижој коти.

Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског дворишта, с тим да се препоручује да се прљави објекти постављају низ ветар у односу на чисте објекте.

Позиција објеката утврђује се Локацијском дозволом и применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим планом и важећим правилницима.

Кровови - Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 45°.

Подкровља - Поткровља могу имати назидак висок највише 1,8м .

Одвођење атмосферских вода

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца.

Спратност

- П+1+Пк (приземље+спрат+подкровље) за објекте до регулације, максималне висине 12 м што значи: кота пода до +1.2 м, светла висина приземља до 3 м, светле спратне висине 2.6 м и висина надзетка до 1.8 м. Остале коте, међуспратну конструкцију, нагиб крова и избор кровног покривача дефинисати у односу на максимално дефинисану висину објекта од 12 м.
- П+1 (приземље+спрат) за објекте у пословним зонама, односно за пословне објекте; уколико се раде велики магацини, хладњаче и сл, максимална светла висина објеката може бити до 8 м, као и за затечена пољопривредна домаћинства ван грађевинског реона; ова одредба се не односи на силосе и сличне објекте.
- П+1 (приземље+спрат) за економске и помоћне објекте у кућним двориштима,
- П+Пк на парцелама које су мање површине од минимално дефинисане,
- П (приземље) за све остале објекте.

Максимални број стамбених јединица

У оквиру индивидуалне парцеле дозвољено је формирање максимално две стамбене јединице за стално становање по парцели. Ако је површина парцеле мања од минимално дефинисане, дозвољена ја максимално једна стамбена јединица. Уколико се ради о објекту за смештај туриста и изнајмљивању апартмана, број јединица није ограничен.

Паркирање

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан. У оквиру парцеле је потребно сместити и сву пољопривредну механизацију, возила домаћинства и возила других корисника (туриста и сл.).

Власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место на 70м² корисног простора или 1 паркинг место на 3 запослена лица.

Уређење слободних површина

У оквиру сваке парцеле неопходно је обезбедити минимално 40% незастртих зелених површина.

Изградња других објеката на парцели

На парцели се као засебни објекти могу градити и други објекти, намењени становању и делатностима или помоћни објекти, уколико се тиме не премашују

постављени урбанистички параметри. Уколико је други објекат оријентисан главним просторијама према главном, мора бити најмање 5м удаљен од главног објекта. Највећа спратност другог објекта на парцели је П+1. Услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат.

До привођења намени парцела, на истим се могу постављати и монтажно-демонтажни објекти али искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице. У сваком индивидуалном дворишту се могу организовати, зависно од капацитета, објекти мале привреде, производног занатства, услуга и сл.

У сваком индивидуалном дворишту се могу градити и помоћни објекти (оставе, бунари, септичке јаме, бунари и др.).

Помоћни објекти и гараже

У случајевима непостојања насељских канализационих водова или до трасирања истих, обавеза власника парцела је да обезбеде сенгрупе у складу са санитарним прописима. Сенгруп мора бити удаљен најмање 20м од бунара, уколико бунар постоји на парцели или суседним парцелама. Уколико се парцела налази уз новопланирану или постојећу саобраћајницу, сенгруп се мора налазити у делу парцеле који је најближи тој саобраћајници.

Ограђивање парцела

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. Транспарентне ограде према суседима могу бити максимално високе 1,8м. 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.

Зидане и друге врсте ограда 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. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или 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. Ограде објеката на углу не могу бити више од 0.9 м рачунајући од коте тротоара уколико нарушавају визуелну прегледност саобраћајнице.

Врата и капије на уличној оградни се не могу отворити према регулацији. Код стамбено пословних објеката потребно је улаз у пословни део објекта одвојити од стамбеног дела парцеле. Парцеле у се могу преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Парцеле за вишепородичне стамбене објекте се не ограђују. Парцеле на којима се налазе пословни или индустријски објекти се могу оградити оградом висине до 2.2 м под условом да не ометају инсолацију евентуалних, суседних стамбених објекат.

Посебни услови за изградњу ограда:

- висина парапета је максимално 0,5м,
- транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 20%.

Објекти чија је изградња забрањена

Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су изричито забрањене и дефинисане у поглављу "намена површина".

У овој зони су забрањене и делатности одлагања 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 100 м а затим изradi урбанистички план или урбанистички пројекат, као и одговарајући еколошки елаборат.

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 објекта на катастарској парцели број 12 КО Табановић, број 8л.1.0.0-1629/271-2017 од 14.12.2017.год., и Сагласности на локацију са Заштитним мерама број 8л.1.0.0-1629/271-2017 од 13.12.2017.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 7662/CP-266/17 од 06.12.2017.год. за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 12 КО Табановић, издатим од стране ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција;

3. Прикључак на ТК мрежу извести према Сагласности на локацију и условима за прикључење на јавну ТК мрежу број 7010-466970/1 од 30.11.2017.год. издатим од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, ИЈ 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 се остварује са улице Маршала Тита у насељу Табановић. У складу са приложеним Идејним решењем, на предметној кат. парцели нема објеката предвиђених за рушење.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

1. У складу са подацима датим у Листу непокретности број 1178, кат. парцела број 12 КО Табановић налази се у реону грађевинског подручја насеља Табановић и уписана је као њива 2. 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. У складу са подацима датим у Листу непокретности број 1178, као власник кат. парцеле број 12 КО Табановић уписан је Јовановић (Велимира) Бобан.

До тренутка подношења захтева за издавање Грађевинске дозволе, потребно је извршити упис права власништва на кат. парцели број 12 КО Табановић, у складу са приложеним купопродајним уговором.

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

Андрејић Љубица, [REDACTED] поднела је 24.11.2017.год. овом Одељењу, у смислу чл. 53а Закона о планирању и изградњи, по пуномоћнику Биро за пројектовање Куће “ПЕТРОВИЋ” Шабац, захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 12 КО Табановић, ул. Маршала Тита бб, у Табановићу.

Уз захтев је поднета следећа документација:

- идејно решење за изградњу стамбеног објекта, које је урадио Биро за пројектовање куће “ПЕТРОВИЋ” Шабац, одговорни пројектант Верољуб Петровић, дипл. инж. грађ., које је саставни део локацијских услова,
- геодетски снимак
- пуномоћје, на име адв. Светлане Петровић
- пуномоћје, на име Верољуба Петровића
- сагласност, број овере 1745/2017 од 28.11.2017.год.
- уговор, број овере ОПУ: 2024-2017 од 13.11.2017.год.

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

1. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу објекта на катастарској парцели број 12 КО Табановић, број 8л.1.0.0-1629/271-2017 од 14.12.2017.год., и Сагласност на локацију са Заштитним мерама број 8л.1.0.0-1629/271-2017 од 13.12.2017.год. издати од стране ОДС ЕПС „ДИСТРИБУЦИЈА“, огранак ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ШАБАЦ;
2. Технички услови за пројектовање прикључка водовода и канализације, број 7662/СР-266/17 од 06.12.2017.год. за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 12 КО Табановић, издати од стране ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција;
3. Сагласност на локацију и услови за прикључење на јавну ТК мрежу број 7010-466970/1 од 30.11.2017.год. издати од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, ИЈ Шабац;
4. Копија плана за кат. парцелу број 12 КО Табановић, издату од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабац;
5. Извод из катастра подземних инсталација за кат. парцелу број 12 КО Табановић, 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, издатих у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Грађењу стамбеног објекта 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.

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 решења су ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

- План намена (Извод из Просторног плана за град Шабац - Р = 1 : 10000)
- План инфраструктура (Извод из Просторног плана за град Шабац - Р = 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 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 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 Тургуз
инж. грађ. Никола Марковић

ПО ОВЛАШЋЕЊУ
НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
дипл. инж. геодез. Миљан Угринић

Доставити :

- подносиоцу захтева
- ОДС ЕПС „Дистрибуција“, огранак Електродистрибуција Шабац
- ЈКП “Водовод-Шабац” Шабац
- „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Предузеће за телекомуникације а.д., ИЈ Шабац
- архиви