

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
Одсек за обједињену процедуру
Број: ROP-SAB-28064-LOCH-3/2018
Заводни број: 350-1-572/18-11
Датум : 18.12.2018.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 “IHREC” доо Шабац-Јеленча, ПИБ 108639603, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 849/2 КО Јеленча, [REDACTED]

Број катастарске парцеле: к.п.бр. 849/2 КО Јеленча,

Површина катастарске парцеле: 00.30.00ха,

Класа и намена објекта: категорија А – издвојена кућа за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице и сл, до 400 м², класификациони број 111011, проценат 100%.

Бруто површина објекта: 108,38м²

Посебни услови за изградњу - Катастарска парцела број 849/2 КО Јеленча, налази се у обухвату Плана генералне регулације “Јеленча”, у зони руралног становања.

Приступ на парцелу омогућен је са улице Поп Лукина у насељу Јелена.

(II C ₂) РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ
~Рурално становање се задржава у јужном и југоисточном делу насеља и на мањим површинама у зони проширења грађевинског подручја, у северозападном делу насеља; ~Рурално становање чини становање пољопривредних и мешовитих домаћинстава, са окућницом (воћњак, повртњак) и пољопривредним (економским) објектима и/или пољопривредном производњом (воћњаци, повртњаци, стакленици, пластеници и сл.; стаје, објекти за гајење живине и др.); ~На парцелама руралног становања могу бити заступљене и друге компатибилне намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на основну намену- рурално становање и производња и складиштење пољопривредних производа, а сви евентуални неповољни утицаји на околину морају се неутралисати у оквиру објекта, односно комплекса. ~Густина становника по хектару, у оквиру блока може да износи до 90 ст/ха.
СПРОВОЂЕЊЕ
~Спровођење ППР-а ће се вршити директно на основу овог плана, изузев у деловима где није дефинисана регулација нових улица или у случају када се граде објекти компатибилних намена и

капацитета за које План не садржи довољно елемената за директно спровођење;
 ~За изградњу **нових улица** које нису дефинисане овим планом неопходна је израда **планова детаљне регулације**.
 ~За изградњу објеката у функцији **сеоског туризма, рибњака, смештајних и угоститељских објеката, малих производних погона, силоса и др. складишта за пољопривредне производе и других објеката**, када План не садржи довољно елемената за директно спровођење потребна је израда **урбанистичког пројекта**. **Надлежни орган управе може наложити израду урбанистичког пројекта и у другим случајевима, када План не садржи довољно елемената за директно спровођење;**
 ~На **земљишту које је угрожено подземним и површинским водама**, могу се издати **локацијски услови на основу ПГР-а, односно урбанистичког пројекта (уколико План не садржи довољно елемената)**, под условима наведеним у тачки П.2.1. «Општа правила грађења за дефинисане целине, зоне и намене»;

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

~Дефинисана правила грађења се **примењују за сваку грађевинску парцелу, изузев за објекте јавних служби и верске објекте**, за које су правила уређења и грађења дефинисана тачком П.2.3.5. Јавне службе и објекти од јавног значаја и тачком П.2.3.6. Верски објекти.
 ~ У тачки П.2.1. «Општа правила грађења за дефинисане целине, зоне и намене»; дефинисани су додатни **услови и/или ограничења** у погледу коришћења простора за површине ове намене, које се налазе у заштитној зони гасовода, далековода, поред водотокова и канала, ограничења везана за постављање базних станица мобилне телефоније, , земљиште угрожено подземним и површинским водама и др.

Намена објеката

~**Рурално становање** чини становање пољопривредних и мешовитих домаћинства, са **окућницом** (воћњак, повртњак) и **пољопривредним (економским) објектима** и/или **пољопривредном производном** у капацитетима **који су могући у грађевинском подручју насеља**: у оквиру биљне производње: воћњаци, повртњаци, стакленици, пластеници и сл.; у оквиру сточарске производње: стаје и објекти за гајење живине, капацитета до **5 условних грла (изузетно 10 условних грла на ободу грађевинског подручја, са приступом са ободних саобраћајница у југоисточном делу насеља);** *Једно условно грло (1 УГ) је маса (тежина) живе мере од 500 килограма (1УГ= 0,6-1,2 крава музара; 1УГ= 2-6 свиња; 1УГ= 250-320 кока носилца.*
 ~У зонама руралног становања могућа је изградња **економских објеката** који су дефинисани тачком П.2.1. «Општа правила грађења за дефинисане целине, зоне и намене»;
 ~На парцелама руралног становања (у приземним етажама стамбеног објеката или као једнофункционални објекти) или на засебним парцелама, могу бити заступљене и друге **компатибилне намене и садржаји**, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на (основну намену- рурално становање и производња и складиштење пољопривредних производа) и животну средину, и под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила.
 ~ **Организација парцеле руралног становања** је следећа: део парцеле намењен **становању, сеоском туризму са пратећим садржајима и пословању**, треба да се налази уз саобраћајницу, а **економски и део намењен пољопривредној производњи** у задњем делу парцеле (осим парцела на нагнутом терену, где организација парцеле зависи од пада терена и парцела које су својом широм страном оријентисане на саобраћајницу).
 ~У оквиру сваке грађевинске парцеле, у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, **дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката**, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.
 ~**Окућнице** (воћњак, повртњак и сл.), традиционално се налазе иза економског дворишта, али се могу организовати и између стамбеног и економског дворишта,

	<p>као заштитна зона, у случају изградње сточарских објеката; Окућница се може организовати и до улице, код кућишта која су се развијала по ширини у односу на саобраћајницу или на нагнутом терену са падом према улици. Могућа је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства, воћарства и сл.</p> <p>~Компатибилне намене руралном становању су: трговина на велико и мало; услужно и производно занатство; прерада пољопривредних производа и производња прехранбених производа (изузев кланица), пића и дувана у малим производним погонима; складишта за пољопривредне производе (хладњаче, силоси, магацини и сл.); радионице (столарске, поправка пољопривредне механизације и др.); пословне активности (агенције, представништва и сл.), откупне станице и друге услуге, ветеринарске станице, пољопривредне и ветеринарске апотеке, изложбено- продајни простори; делатности у области сеоског туризма (собе за изнајмљивање и други смештајни капацитети), угоститељство; верски објекти; објекти јавних служби у функцији управе и администрације, здравства, дечије заштите, образовања, културе; објекти и простори за спорт и рекреацију (тениски, фудбалски, голф терени и др.); комунални објекти и инфраструктура и др.</p> <p>~Могућа је изградња малих производних погона (изузев кланица), из подсектора «производња прехранбених производа, пића и дувана» и то под следећим условима:</p> <p>-да се предметни објекат/пројекат, према врсти делатности и капацитету не налази на Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, (према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр. 114/08), односно да, према карактеристикама производног и техничко- технолошког процеса не угрожава суседно становање и пољопривредну производњу буком, вибрацијама, штетним гасовима, отпадним водама, врстом и количином отпадака и другим штетним утицајима;</p> <p>-да парцела има директан приступ са јавног пута, минималне ширине 6,0м, а изузетно могућ је и приступ преко друге парцеле истог власника;</p> <p>-да се евентуални неповољни утицаји на воду, ваздух, земљиште и бука неутралишу унутар објеката, односно комплекса;</p> <p>-да се према суседним парцелама обезбеди заштитни зелени појас минималне ширине 5м;</p> <p>-да минимално растојање ових објеката од стамбених објеката на суседним парцелама износи 50м;</p> <p>~Дозвољена је изградња радионица, површине до 150м² и угоститељских објеката уколико се налазе на минималној удаљености од 20 м од најближих стамбених објеката и изградња рибњака (уколико постоје услови за снабдевање водом и одвођење воде из ребњака и минимално растојање од стамбених објеката од 50м).</p> <p>~Компатибилне делатности које се обављају на парцелама не смеју вршити штетне утицаје на околину у смислу емисије буке, аерозагађења и других врста загађења; Постојећи привредни објекти који се налазе у зонама руралног становања, а који задовољавају просторне, инфраструктурне и еколошке критеријуме, задржавају се на постојећим локацијама. Уколико у оквиру ове намене већ постоје објекти за које се може тражити процена утицаја на животну средину, могу се задржати под условима дефинисаним студијом о процени утицаја на животну средину затеченог стања.</p> <p>~Не могу се градити објекти за оне делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на околину (ливење, бојење, пескарење, дробљење и сл.). Нису дозвољене следеће активности: индустријска производња (изузев производње прехранбених производа у малим</p>
--	---

	<p>производним погонима и под дефинисаним условима), кланице, складишта секундарних сировина, запаљивих и експлозивних материјала, одлагање отпадних материјала и рециклирање, асфалтних база, сепарација песка и шљунка и фабрика бетона, кречана, стоваришта расутог терета и сл.</p> <p>~Поред еколошке прихватљивости, објекти морају бити и обликовно прихватљиви, а делатности и садржаја, а компатибилне намене треба да допуне квалитет становања; Обавезно је и волуменско уклапање у амбијент у погледу спратности и висине објеката;</p> <p>~Дозвољени су и једнофункционални објекти. На парцели може бити заступљено само становање (без економског дела) или становање са делатностима, у стамбено- пословним објектима или у засебном објекту или само пословање (компатибилне делатности).</p> <p>~За једнофункционалне пословне/привредне објекте, компатибилних намена примењују се дефинисана правила грађења у овој табели, уз додатна еколошка, архитектонска и естетска ограничења везана за уклапање објекта у амбијент.</p>	
Правила парцелације	<p>~За постојеће, изграђене парцеле: минимална површина парцеле износи 6,0ари; минимална ширина уличног фронта парцеле 12,0м;</p> <p>~За изградњу на неизграђеним парцелама- нову парцелацију:</p> <p>-За слободностојеће објекте: минимална површина грађевинске парцеле износи 6,0ари; минимална ширина уличног фронта парцеле је 12,0м;</p> <p>~За једнострано узидане (двојне) објекте минимална површина парцеле износи: 8,0ари (две по 4,0а), а минимална ширина уличног фронта парцеле 12м;</p> <p>~На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене правилима грађења, дозвољава се изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености до 0,6 и индекса заузетости парцеле до 60%.</p> <p>~За мале производне погоне и складишта пољопривредних производа:</p> <p>-минимална површина грађевинске парцеле износи 10,0а; минимална ширина уличног фронта парцеле је 20,0м; Максимална површина грађевинске парцеле износи 60,0ари;</p> <p>~Услови за парцелацију се односе на формирање нових парцела, за потребе нове изградње; На постојећим парцелама, чија је површина мања од дефинисане могућа је изградња објекта уз поштовање свих осталих дефинисаних општих и посебних правила за зону.</p>	
Приступ парцели	<p>~Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавни пут или другу површину намењену за јавни саобраћај минималне ширине 4,0м, изузев за мале производне погоне и складишта, за које минимална ширина износи 6,0м. Парцелама које немају директан приступ јавном путу, мора се обезбедити колски прилаз са друге парцеле (истог власника, сукорисничке/сувласничке или преко права службености пролаза) дефинисане минималне ширине. Приступна површина се не може користити за паркирање возила;</p> <p>~Улаз у економско двориште мора бити одвојен од стамбеног дела дворишта; Минимална ширина прилаза економском делу дворишта је 4,0м;</p>	
Услови за изградњу објекта	Основни тип изградње	~Према типологији градње препоручује се изградња слободностојећих објеката ; Изузетно, у зависности од услова на терену, могу се градити и двојни (једнострано узидани) стамбени објекти.
	Подземне етаже	~Објекти могу имати највише једну подземну етажу; Подземне етаже могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.
	Индекс заузетости	~Максимални индекс заузетости на парцели износи: 40% .

	Индекс изграђености	~ Максимални индекс изграђености парцеле је 0,6 .
	Грађевинске линије	~Грађевинске линије су дефинисане у графичком прилогу „План нивелације и регулације 2- грађевинске линије“; Уколико нису дефинисане овим Планом, примењују се преовлађујуће грађевинске линије у улици или блоку; Уколико не постоје изграђени објекти, грађевинска линија се дефинише на 5,0м од регулационе; Могућа је доградња постојећих објеката до дефинисаних грађевинских линија, уз услов да буду испоштовани урбанистички показатељи и остала правила грађења.
	Најмања удаљеност од међа и других објеката	~Објекат треба да буде најмање 5,0 м удаљен од објеката на суседним парцелама и 1,0м и 4,0м од бочних међа; ~Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) стамбеног, стамбено- пословног и пословног објекта од границе суседне грађевинске парцеле износи: 1,0м , за слободностојеће објекте и 4,0м за двојне објекте. ~Уколико је објекат удаљен мање од 1,0м 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 2,5м од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парпетом . ~ Економски објекти морају бити најмање 1,0 м удаљени од бочних и задње границе парцеле.
	Кровови	~Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни највише 40° .
	Поткровља	~Поткровља могу имати наиздак висине, највише 1,6м;
	Одвођење атмосферских вода	~Одвођење атмосферских вода са парцеле и кровних површина објеката није дозвољено преко суседних парцела.
	Спратност	~Максимална спратност главног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објеката је (По)П+1+Пк (подрум + приземље + један спрат + поткровље); Максимална спратност другог стамбеног објекта на парцели је (По) П +1 (подрум + приземље + спрат); Остали објекти су спратности П (приземље).
	Максималан број стамбених и пословних јединица	~Максималан број стамбених јединица на парцели је две; Максималан број јединица пословног простора на парцели је две . ~Максималан број стамбених јединица на парцелама које су мање површине од минимално дефинисаних је: две;
	Паркирање	~Паркирање возила се мора обезбедити у оквиру сопствене парцеле према нормативима за прорачун потребног броја паркинг места, дефинисаним у тачки П.2.1. «Општа правила грађења за дефинисане целине, зоне и намене»; ~ Паркирање теретних возила (камиона), који се користе за обављање сопствене делатности, пољопривредних возила и механизације мора се обезбедити на сопственој парцели.
	Уређење	~Потребно је обезбедити минимално 30% незастртих зелених површина на

слободних површина	парцели.
Изградња других објеката на парцели и организација кућишта	<p>~На парцели се као засебни објекти могу градити (реконструисати, дограђивати) и други објекти, намењени становању, економски и помоћни објекти и објекти компатибилних намена, уколико се тиме не премашују постављени урбанистички параметри.</p> <p>~Према регулацији се постављају стамбени или стамбено-пословни објекти у оквиру кућних дворишта, до дубине од 40м;</p> <p>~За парцеле које су широм страном оријентисане на саобраћајницу, за нове објекте, уколико није могуће остварити претходни начин организације парцеле, економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији, при чему се растојање грађевинске од регулационе линије за економске објекте утврђује тако што се максимално дефинисана грађевинска линија увећава (помера у унутрашњост парцеле) за најмање 3.0м обавезног заштитног зеленог простора. Између економских објеката и саобраћајнице организовати окућницу (башта, повртњак, воћњак) или другу зелену површину, уз поштовање осталих правила уређења и грађења.</p> <p>~На парцелама са нагибом према јавном путу (навише), за нову изградњу, стамбени део се поставља на највишој коти; У том случају се економско двориште поставља уз јавни пут, а економски објекти на грађевинску линију при чему се растојање грађевинске од регулационе линије за економске објекте утврђује тако што се максимално дефинисана грађевинска линија увећава (помера у унутрашњост парцеле) за најмање 3.0м обавезног заштитног зеленог простора. Између економских објеката и саобраћајнице организовати окућницу (башта, повртњак, воћњак) или другу зелену површину, уз поштовање осталих правила уређења и грађења.</p> <p>~Уколико је други објекат стамбени мора бити најмање 5,0м удаљен од главног објекта. Највећа спратност другог стамбеног објекта на парцели је (По)П+1. Услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат. Максималан број станова у другом објекту на парцели је један.</p> <p>~Позиција објеката утврђује се применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим планом.</p> <p>~На свакој парцели се могу градити и помоћни објекти (оставе, гараже, бунари, септичке јаме, и др.);</p> <p>~У стамбеном дворишту се поред наведених, могу градити и следећи помоћни економски објекти: летња кухиња, млекара, магацин хране за сопствену употребу и др.</p> <p>~Помоћни објекти (гараже, оставе) и помоћни економски објекти се обавезно постављају у унутрашњост парцеле и њихова грађевинска линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта, изузев код парцела са већим нагибом терена ка улици; Најмање дозвољено растојање помоћних објеката од бочне границе парцеле износи: 1,0м. Највећа дозвољена спратност за помоћне објекте је П (приземље).</p> <p>~У случајевима непостојања насељске канализационе мреже или до трасирања исте, обавеза власника парцеле је да обезбеди септичку јаму, у складу са санитарним прописима. Септичка јама мора бити удаљен најмање 20м од бунара, уколико бунар постоји на парцели или суседним парцелама. Уколико се парцела налази уз новопланирану или постојећу саобраћајницу, септичка јама се мора налазити у делу парцеле који је најближи тој саобраћајници и на најмање 1.0м од границе парцеле.</p> <p>~Дозвољава се изградња система за коришћење обновљивих извора енергије (сунца, ветра, биомасе и др.) за сопствене потребе према условима дефинисаним тачком П.2.1. «Општа правила грађења за дефинисане целине,</p>

	зоне и намене»;
--	-----------------

ОПШТИ УСЛОВИ

НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	<p>~Овим планом се дефинишу правила грађења којима се уређују дозвољене основне/ претежне намене, као и могуће друге намене које су компатибилне са претежном наменом. Изградња објеката на основу овог плана може се вршити у складу са предвиђеном претежном и дозвољеном компатибилном наменом.</p> <p>~Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене, као монофункционалан на површинама планираним за друге претежне намене, или као вишефункционалан, под условом да својом компатибилном функцијом не ремети основну функцију основне/претежне намене у којој се налази; Компатибилне намене су дефинисане у тачки П.2.1.1. Табелом компатибилности намена и у посебним правилима грађења за сваку зону;</p> <p>~<u>За одређивање дозвољене делатности на појединачној локацији примењују се следећи критеријуми:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -положај локације у односу на окружење и неопходно уклапање у окружење, како у односу на суседне парцеле, тако и на нивоу блока и улице, естетске критеријуме, функције суседства и саобраћајну фреквентност суседства; -површина локације/парцеле; -саобраћајна приступачност; -врста и интензитет могућих неповољних утицаја на суседне објекте и намене (бука, гасови и сл.); -могућност обезбеђења минимално дозвољених растојања од суседних објеката и намена; -могућност формирања заштитног зеленог појаса према суседним наменама; и др. <p>~Компатибилне делатности не смеју имати неповољне визуелне ефекте на околину, а саобраћајне и друге потребе које проистичу из појединачне делатности, не смеју да угрозе основну функцију зоне у којој се налазе;</p> <p>~Правила грађења и уређења која се односе на зону основне/претежне намене у потпуности се односе и на компатибилну намену.</p> <p>~Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама.</p> <p>~<u>Границе различитих намена су дефинисане границама катастарских парцела или регулационим линијама саобраћајница, изузетно границом заштитне зоне гасовода;</u></p> <p>~Уколико је на <u>парцелама већих површина, дефинисано више намена</u>, где год је било могуће (нпр. рурално становање-заштитно зеленило дуж планираних канала), <u>ширина појаса једне намене је димензионисана и означена на графичким</u></p>
------------------------------------	---

	<p>прилозима бр. 8 „Подела на целине и зоне и заштита простора“ и 11 „План нивелације и регулације 2- грађевинске линије“ <u>котираним/уписаним растојањем од регулационе линије (50м за зоне руралног становања)</u> и растојањем од планираних канала (<u>20м за заштитно зеленило</u>); На парцелама где није било могуће прецизно дефинисање, <u>граница различитих намена на парцели (рурално становање-мешовите, пословно- стамбене зоне и пољопривредно земљиште) иде правом линијом која повезује две најближе преломне тачке суседних парцела</u>; Уколико на наведене начине није било могуће извршити разграничење намена на једној парцели, намена простора ће се утврђивати <u>мерењем на графичком прилогу</u> бр. 8 „Подела на целине и зоне и заштита простора“.</p>
<p>ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ</p>	<p>~Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела.</p> <p>~Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу, односом објекта према суседним парцелама и објектима на суседним парцелама, индексом или коефицијентом изграђености и/или индексом или степеном заузетости.</p> <p>~<u>Грађевинске линије</u> 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.</p> <p>~<u>Максималне грађевинске линије нових објеката</u> дефинисане су у графичком прилогу бр.11, „План нивелације и регулације 2- грађевинске линије“ и утврђују се на основу „Плана нивелације и регулације 1 и 2“, дефинисаних попречних профила саобраћајница и списка геодетских координата осовинских и темених тачака.</p> <p>~Уколико нису дефинисане овим Планом, грађевинске линије ће бити прецизно дефинисане плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима.</p> <p>~<u>При детаљној разради простора</u>, при изради планова детаљне регулације, <u>може доћи до мањег одступања од дефинисаних максималних грађевинских линија</u>, при чему се растојање грађевинске од регулационе линије може смањити (од дефинисаног Планом генералне регулације), уколико се ради о преовлађујућој грађевинској линији квалитетних објеката у улици или уличном фронту блока, уколико то технолошки процеси на парцели захтевају и сл. При том, одступањем од дефинисаних грађевинских линија не сме се нарушавати прегледност саобраћајнице.</p> <p>~У <u>простору између регулационе и грађевинске линије дозвољено је постављање</u>: портирница, за контролу улаза- излаза у</p>

	<p>комплекс, информативних пунктова, инфраструктурних објеката (ТС, бунари и сл.).</p> <p>~Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају, под условима дефинисаним Планом и уколико Планом није другачије одређено. У случају да се постојећи објекат или део објекта налази у простору између планиране грађевинске и регулационе линије, објекат се може задржати, уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. На 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 поставити на Планом дефинисану грађевинску линију.</p> <p>~За надземне објекте јавне намене који се граде у зони површина јавне намене (надземни пешачки прелази и сл.), надземна грађевинска линија се утврђује у појасу регулације.</p> <p>~За подземне објекте јавне намене који се граде у зони површина јавне намене (подземни пешачки пролази, комунална постројења и сл.), подземна грађевинска линија се утврђује у појасу регулације.</p> <p>~Постојећи објекти или делови објеката, који не спадају у објекте јавне намене, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене (улице, канали, комуналне површине и др.), морају се уклонити.</p> <p>~У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела, објекти могу бити постављени:</p> <ul style="list-style-type: none"> -као слободностојећи, када објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле (изузев ако се објекат, поставља на међу, уз писану сагласност суседа, а није објекат у низу); -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 непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле <p>~Минимална растојања од граница суседних парцела и од објеката на суседним парцелама дефинисана су посебним правилима грађења, у зависности од намене и положаја у насељу, односно радној зони.</p> <p>~На парцели се може градити и више објеката уколико ти објекти чине јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички параметри дефинисани општим и посебним правилима грађења, за одређени тип изградње и намену парцеле.</p>
СПРАТНОСТ И ВИСИНА	<p>~Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом); Нулта кота је тачка пресека линије терена и</p>

ОБЈЕКАТА	<p>вертикалне осе објекта.</p> <p>~Под приземљем се подразумева приземна етажа максималне спратне висине 4,2 м.</p> <p>~Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:</p> <p>-кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; кота приземља нових објеката може бити највише 1,2м виша од нулте коте;</p> <p>-за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута;</p> <p>-за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објеката одређује се применом претходно наведених правила;</p> <p>-за објекте на регулацији који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља може бити минимално 0,15м изнад коте тротоара.</p> <p>~Под спратом се подразумева спратна етажа максималне спратне висине 3,0 м. Спратна висина подразумева и међуспратне слојеве.</p> <p>~Максималне спратне висине за чисто пословне приземне и спратне етаже, може бити увећана за 10%, а за јавне објекте и више.</p> <p>~Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане правилима грађења за зону, подручје или намену, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5 м од коте пода поткровља; Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 4,0 м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5 м; Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине; Код повученог спрата дозвољено је наткривање 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 поткровља и повученог спрата.</p> <p>~Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>~Максималне коте слемена и венца за објекте планиране спратности:</p> <p>-П+1+Пк- висина слемена 11.70 , висина венца 9,20м</p> <p>-П+2+Пк- висина слемена 14.70м, висина венца 12,20м.</p>
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	<p>~Дозвољава се реконструкција и доградња/ надзиђивање постојећих објеката, ако се задовоље следећи услови:</p> <p>-да је намена објекта у складу са дефинисаном наменом за зону у којој се налази;</p> <p>-да то не доводи до премашивања дефинисаних урбанистичких параметара за зону;</p>

	<p>-да се испоштују други услови из овог Плана (заштита простора, посебни услови изградње и др.);</p> <p>~<u>Није дозвољено повећање корисног простора (броја станова, проширење пословног простора, производног, складишног простора и др.), приликом надзиђивања и доградње објеката ако се не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина, према правилима грађења овог плана.</u></p> <p>~Добрађени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објекта на суседним парцелама. Доградњом новог дела објекта не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама.</p> <p>~На постојећим објектима могу се формирати кровне баце; Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2 м; У оквиру кровне баце се могу формирати излази на терасу или лођу.</p> <p>~Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити изведени на сопственим парцелама.</p> <p>~У случају потребе обезбеђења рампе за приступ лица са посебним потребама, ове рампе могу бити постављене и у зонама између регулационе и грађевинске линије уколико у објекту живе или раде ова лица.</p> <p>~Дозвољава се доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса; Доградњом се не сме нарушити Планом дефинисано минимално растојање од суседних објеката,</p> <p>~Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске ефикасности фасада и крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл).</p> <p>~Дозвољава се адаптација, санација и инвестиционо и текуће одржавање објекта, у складу са Законом дефинисаним поступцима.</p> <p>~<u>За објекте који су предвиђени за рушење у циљу реализације јавног интереса, дозвољено је само текуће одржавање.</u></p> <p>~Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара и културних добара која уживају предходну заштиту; За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе.</p>
<p>ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ПРИЛИКОМ</p>	<p>~Приликом пројектовања и изградње објекта, морају се обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:</p> <p>-очува носивост конструкције током одређеног времена;</p> <p>-спречи ширење ватре и дима унутар објекта;</p> <p>-спречи ширење ватре на суседне објекте;</p>

ПРОЈЕКТОВАЊА И ИЗГРАДЊЕ	-омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.		
ТЕХНИЧКИ НОРМАТИВИ ЗА ПРИСУП ВАТРОГАСНОГ ВОЗИЛА	<p>~Објектима обезбедити приступ за ватрогасна возила у складу са <i>Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара</i> („Сл.гласник СРЈ“, бр. 8/95);</p> <p>~Приступни пут за ватрогасна возила има следеће карактеристике:</p> <p>-најмања ширина коловоза за једносмерно кретање возила је 3,5м, а за двосмерно кретање 6,0м;</p> <p>-унутрашњи радијус кривине који остављају точкови је 7,0м, а спољашњи радијус кривине 10,5м;</p> <p>-успон (рампа) нагиба мањег од 12,0%-ако се коловоз не леди; а ако се леди мањег од 6,0%.</p> <p>~Приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,0м од габарита објекта.</p>		
ПАРКИРАЊЕ	<p>~Паркирање путничких возила се обезбеђује на сопственој парцели, према дефинисаним нормативима за прорачун потребног броја паркинг места.</p> <p>~Дозвољена је само једна подземна етажа за гаражирање возила; Изузетеак од овог правила представљају јавни објекти и простори.</p> <p>~Паркирање теретних возила и пољопривредних возила и механизације се обезбеђује у оквиру привредног комплекса, парцеле власника, односно парцеле пољопривредног газдинства, изузев у привредним зонама, где је могуће организовати паркинг простор за више привредних комплекса, што је дефинисано у посебним правилима грађења.</p>		
ОПШТИ НОРМАТИВИ ЗА ПРОРАЧУН ПОТРЕБНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА	Намена	број паркинг места	јединица
	Становање ново	1 пм	стан
	Становање постојеће	0.8 пм	стан
	Банке	1 пм	50 м ² БРГП
	Медицинске установе	1 пм	35 м ² БРГП
	Предшколске и основно школске установе	1 пм	1 учионица
	Административне установе	1 пм	80 м ² БРГП
	Јавна предузећа	1 пм	40 - 60 м ² БРГП
	Тржни центар	1 пм	55 м ² БРГП
	Ресторани и остали угоститељски објекти	1 пм	8 столица
	Хотел и остали смештајни капацитети (према категорији)	1 пм	6 кревета
	Спортска хала	1 пм	10- 14 гледалаца
	Пословни објекти или простори	1 пм	70 м ² БРГП
	Бископ, дом културе	1 пм	5 - 10 седишта

	Индустриски објекти и складишта	1 пм	20 запослених или 200 м ² корисног простора
<i>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.</i>			

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, број 8л.1.0.0.-1002-328-18 од 17.12.2018.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 5775/CP-249/18 од 06.12.2018.год. за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 849/2 КО Јеленча, 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 омогућен је са улице Поп Лукина у насељу Јеленча .

Рејон V

Функционална ограничења терена

- Терен је равничарски, са нагибом од 3-5 %;
- 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 1м дубине, неретко и при површини.

Неопходни услови коришћења терена

- Израда хидротехничких објеката одбране и заштите од високих и катастрофалних вода, регулација кишних, површинских и подземних вода;
- Израда система фекалне канализације ради санитације простора и загађења;
- 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 сеизмичког интензитета.

Услови изградње

- Хидротехнички објекти регулације, кишни и фекални колектори и цевоводи, граде се са нагибима до 3 % и мање, а ослањају се на до јако стишљиво тло; неопходно је предвидети санационе подлоге, а код објеката великог пречника предвидети и могућност плитког шипирања; код дубоких ископа потребна је стабилна заштита разупирањем, талпирањем и шипирањем; терен је потпуно водозасићен, па је неопходно црпљење вода пумпама капацитета 5-8 l/s;
- Хидротехнички објекти, црпне станице или објекти трансформатора изводиће се у слабо носивом, јако стишљивом тлу; фундаирање се углавном не може изводити директно, за напоне веће од 100 kN/m²; тампонски слојеви треба да су од шљунчаног гранулата, са истовременом функцијом дренажног тепиха, пројектовани за велике напоне са збијеношћу до 30.000 kN/m²; обавезна је хидротехничка заштита подова најнижих етажа на стални водени ниво;
- 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 kN/m², темеље се на дубоким темељима, али је могућа и израда тампона чија се дебљина и збијеност усклађују са напонима у тлу;
- Саобраћајнице се граде у песковито-прашинастом тлу житке до меке конзистенције, са масивном заменом постелице насипима и тампонима од грубозрних гранулата;
- Водоснабдевање у овом рејону могуће је из алувијалних пескова и шљункова, са више нивоа аквифера, али је потребна деферизација вода.

Образложење

“ТНРЕС” доо Шабац-Јеленча, ПИБ 108639603, поднело је 27.11.2018.год. овом Одељењу, у смислу чл. 53а Закона о планирању и изградњи, по пуномоћнику Јовановић Наталија, предузетник, Архитектонске и инжењерске делатности и техничко саветовање “АРНИЛИНЕ” Шабац, захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 849/2 КО Јеленча, [REDACTED]

Уз захтев је поднета следећа документација:

- идејно решење за изградњу стамбеног објекта на кат. працели број 849/2 КО Јеленча, које је урадила Јовановић Наталија, ПР, Архитектонске и инжењерске делатности и техничко саветовање “АРНИЛИНЕ” Шабац, одговорни пројектант Јовановић Наталија, дипл. инж. арх., које је саставни део локацијских услова,
- геодетски снимак,
- пуномоћје,

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

1. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу, број 8л.1.0.0.-1002-328-18 од 17.12.2018.год., издати од стране ОДС ЕПС „ДИСТРИБУЦИЈА“, огранак ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ШАБАЦ

2. Технички услови за пројектовање прикључка водовода и канализације, број 5775/CP-249/18 од 06.12.2018.год. за изградњу стамбеног објекта на кат. парцели број 849/2 КО Јеленча, издати од стране ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција;
3. Копија плана катастарске парцеле број 849/2 КО Јеленча, издату од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабац;
4. Извод из катастра подземних инсталација кат. парцеле број 849/2 КО Јеленча, издату 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 две године 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 ППР “Јеленча”: план намене (P=1:2000)
- Извод из ППР “Јеленча”: план нивелације и регулације (P=1:2000)
- Извод из ППР “Јеленча”: план електро (P=1:2000)
- Извод из ППР “Јеленча”: водовод (P=1:2000)
- Извод из ППР “Јеленча”: канализација (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 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. Маријана Гавриловић
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“ Служба развоја и инвестиција
-архиви