

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
Одсек за обједињену процедуру
Број: ROP-SAB-36566-LOC-1/2018
Заводни број: 350-1-591/18-11
Датум: 27.12.2018.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 Сантрач Слободана [REDACTED] издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 400 КО Мајур, [REDACTED]

Број катастарске парцеле: к.п.бр. 400 КО Мајур;

Површина катастарске парцеле: 00.77.13ха;

Класа и намена објекта: категорији А – стамбене зграде са једним станом; издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће; до 400 m² и П+1+ПК(ПС), класификациони број 111011, проценат 100%;

Бруто површина објекта: 163,87м²

Посебни услови за изградњу - Катастарска парцела број 400 К.О. Мајур, налази се у обухвату Плана генералне регулације “Мајур”(„Сл. лист Града Шапца“ број 16/18), просторна целина 2, породично становање.

Приступ на парцелу омогућен је из улице Цара Душана у Мајуру.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила дефинисана овим поглављем су обавезујућа правила која се користе приликом дефинисања правила уређења и правила грађења и карактеристична су за изградњу објекта на појединачним локацијама.

Уколико се у тексту помињу услови за матичну парцелу, по правилу се ради о катастарској парцели као територијалној јединици која представља део земљишта у катастарској општини одређен границом и означен јединственим бројем, на коме постоји право својине. Правилима парцелације/препарцелације може бити условљено или допуштено формирање грађевинских парцела. Матична парцела је и катастарска парцела у

традиционалном начину изградње из које су издвојене парцеле под објектима и сукорисничка парцела, преко које се приступа појединачним парцелама.

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

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

У зонама са доминантном наменом пословања (зона комерцијалних делатности), компатибилне намене су: спорт и рекреација, трговина, угоститељство, занатство и услуге, бензинске и друге пумпне станице, односно компатибилне намене су дефинисане Табелом бр. 6: Приказ компатибилности намена, овог плана.

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.

004. Изградња другог објекта на парцели: У стамбеним зонама је дозвољена изградња другог стамбеног или објекта компатибилне намене на парцели, максималне спратности П+1, до границе максимално дефинисаних параметара за целу парцелу.

005. За изградњу свих врста објеката морају се поштовати правила уређења и правила грађења (урбанистичка правила изградње) који се утврђују за доминантну и компатибилну намену зоне у којој се објекат налази. Урбанистичка правила се примењују кумулативно.

006. Урбанистичка правила изградње чине: намена површина, максимална зона изградње дефинисана максималним грађевинским линијама према регулацији и суседима, услови за паркирање, услови за обезбеђење минималних незастртих зелених површина, услови за обезбеђење структуре и површине стамбених јединица и други услови који су утврђени планом.

007. У подручјима санације бесправне градње, могуће је одступање од критеријума, односно прилагођавање стању које се утврђује Законом о легализацији (озакоњењу).

008. У свим подручјима становања омогућена је **изградња простора за нестамбене намене** које не угрожавају буком, вибрацијама, гасовима, обим транспорта и сл. основну намену. Учешће нестамбеног у укупно изграђеном простору одређује карактер намене. Учешће до 20% пословног простора одређује стамбену намену, 21-50% стамбено-пословну, 51-70% пословно-стамбену а преко 71% пословну. Величина

пословног комплекса у зони становања не може бити већа од 0,5ha. У свим случајевима се примењују правила грађења за стамбене објекте.

009. 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" и оне су обавезујуће осим за изградњу објекта у зонама комерцијалних делатности и слободностојећих стамбених објекта, где могу бити повучене према унутрашњости сопствене парцеле до границе минимално дефинисаних одстојања према бочним и задњим међама. Грађевинске линије постојећих објекта се задржавају, уколико ППР-ом није другачије одређено. У зонама које се сматрају изграђенима и комплетно реализованим грађевинске линије објекта 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.

У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити према правилима за нове објекте. Постојећи објекти које прелазе највеће дозвољене габарите утврђене овим Планом за објекте унутар зона односно подзона у којима се налазе, могу се реконструирати само у оквиру постојећих габарита.

У зонама центра насеља 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.х

Постојећи објекти или делови објекта, који не спадају у објекте јавне намене, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене (улице, јавне спортско рекреативне површине, комунални објекти и др), морају се уклонити.

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

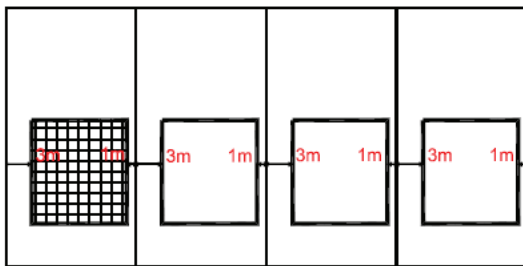
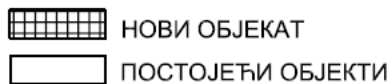
- Као слободностојећи објекти, када објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле.
- У прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. Овај тип изградње подразумева прибављање сагласности суседа.
- У непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле. У зонама у којима се граде објекти у непрекинутом низу, могућа је изградња и атријумских и полуатријумских објекта. Сагласност суседа је потребна. Изградња објекта у непрекинутом низу је дозвољена само у зони насељског центра.

Грађевинске линије горњих етажа (висина од 3,0м од коте тротоара) могу да прелазе грађевинску линију према регулационој линији до 1,6m у оквиру сопствене парцеле, односно 0,6м у случају да се регулациона и грађевинска линија поклапају. х Препусти нису дозвољени ван максималних бочних грађевинских линија и ван максимално дефинисаних унутрашњих грађевинских линија. Препусти у блоковима где се поклапају

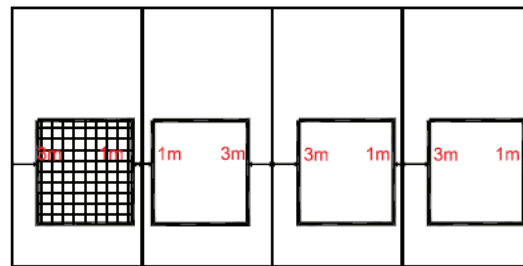
грађевинска и регулациона линија су дозвољени до четвртине ширине тротоара, максимално 0,6m.

Удаљеност слободностојећих стамбених објеката од бочних међа:

- Минимално 3,0m и 1,0m од границе бочних међа чиме се обезбеђује минимално растојање од 4,0m између два објекта. Удаљење од 3,0m се по правилу обезбеђује на страни која преовлађује у улици, односно која омогућава бољу инсолацију објекта (слика А).
- У случајевима када су на суседним парцелама изведени објекти који су другачије постављени у односу на преовлађујућу оријентацију објеката у улици, могућа је изградња објекта на минималној удаљености од 1,0m од међе изведеног суседног објекта. Према тој међи је могуће поставити отворе, искључиво са високим парапетом (слика Б).



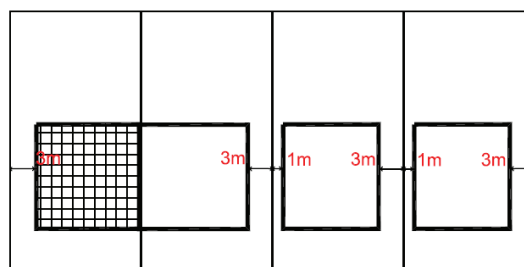
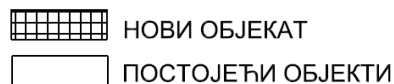
Слика А



Слика Б

Удаљеност стамбених објеката у прекинутом низу и двојних објеката од бочних међа:

- Објекат се једном страном поставља на заједничку међу на којој постоји изграђен (слика В);
- Објекат се другом страном поставља на минималној удаљености 3,0m од границе бочне међе, односно обезбеђује се минимално растојање од 4,0m између два објекта.
- За изградњу објекта у зони преклапања није потребна сагласност суседа (слика В) под условом да се гради објекат исте висине слемена и да се испоштују сви услови заштите објекта из који се гради,
- за све остале случајеве изградње објекта на међи неопходна сагласност суседа.



Слика В

Минимална удаљеност слободностојећих стамбених и помоћних објеката од задњих међа и међусобна удаљеност објекта на парцели:

- слободностојећи објекти максималне коте слемена $+4,2\text{м}$: минимално $1,0\text{м}$.
- слободностојећи објекти коте слемана више $+4,21\text{м}$: минимално $5,0\text{м}$ ако се постављају отвори стандардне висине парапета,
- слободностојећи објекти коте слемана више $+4,21\text{м}$: $1-5,0\text{м}$ ако се постављају отвори са високим парапетом (слика Г).

Минимална удаљеност слободностојећих објеката на сопственој парцели:

- слободностојећи објекти: минимално $5,0\text{м}$ ако се постављају отвори стандардне висине парапета,
- у осталим случајевима удаљеност по избору инвеститора, односно уз сагласност сувласника ако их има на парцели (слика Г).



Слика Г

Удаљеност стамбених објеката у непрекинутом низу у оквиру сопствене парцеле и двојних објеката од бочних и задњих међа:

- Објекат се једном страном поставља на заједничку међу на којој постоји изграђен објекат; за изградњу објекта у зони преклапања није потребна сагласност суседа (слика Д) под условом да се гради објекат исте висине слемена и да се испоштују сви услови заштите објекта из који се гради.
- Уколико нема сагласности, објекат висине слемена до $+4,2\text{м}$ се поставља на минималној удаљености од задње међе од $1,0\text{м}$, односно објекат висине слемена више од $+4,21\text{м}$ се поставља на минималној удаљености од задње међе од $5,0\text{м}$ (слика Г).
- Објекат се бочном страном може поставити на заједничку међу уколико има сагласност суседа или се поставити на минимално одстојање од $1,0\text{м}$ (слика Д).
- Објекат се једном бочном страном мора поставити на минимално удаљење од $3,0\text{м}$ од друге бочне међе.
- За све остале случајеве изградње објекта на међи или на ближним одстојањима од минимално дефинисаних је неопходна сагласност суседа.



Слика Д

Удаљеност вишепородичних стамбених објеката максималне спратности П+2+Пк од задњих међа:

- минимално $h/2$ висине слемена објекта осим у случају изградње објекта у прекинутом низу (двојних објеката) са објектом на наспрамној парцели.

Удаљеност комерцијалних, комуналних и објеката јавне намене од бочних и задњих међа:

- Објекти се граде као слободностојећи објекти. Изузетак могу чинити само специфичне локације са затеченим стањем и специфичним локацијским условима на којима се другачији тип изградње објекта може утврдити изградом урбанистичког пројекта.
- На парцели је неопходно обезбедити један приступ ширине 3,0м са бочне стране комерцијалног објекта у зони становања, односно 4,5м у комерцијалној и другим зонама. Изузетно се може одобрити мања удаљеност објекта од 4,5м (али не мање од 3,0м) од бочне међе ако се у поступку издавања локацијских услова недвосмислено утврди да се ради о објекту малог капацитета за чије функционисање нема посебних услова.
- Објекат се другом страном поставља на минимално 1,0м од границе бочне међе
- Удаљеност објекта од задње међе је минимално 4,5м, односно мања удаљеност објекта од 4,5м (али не мање од 3,0м) од бочне међе ако се у поступку издавања локацијских услова недвосмислено утврди да се ради о објекту малог капацитета за чије функционисање нема посебних услова.
- Посебним условима се могу условити и већа удаљења од бочних и задњих међа (против пожарни услови, услови заштите животне средине, технолошки и сл).

Елементи конструкције у оквиру сопствене парцеле који савлађују висину до 90цм 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.

Уколико нису дефинисане овим Планом, грађевинске линије ће бити прецизно дефинисане плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима уз поштовање критеријума ППР 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 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.

010. Спратност објеката се дефинише бројем надземних етажа за појединачне зоне, у складу са терминологијом Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр, 22/15).

ПГР-ом 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 објекте су: +11,70 за три и мање надземних етажа; +14,70 за четири надземне етаже. X Препоручују се коси кровови али се не условљавају.

011. Спољне степенице нису дозвољене сем ако се не ради о степеницама које су предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију.

012. Објектима се мора обезбедити приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл.гласник СРЈ“, бр. 8/95). **Приступни пут за ватрогасна возила има следеће карактеристике** најмања ширина коловоза за једносмерно кретање возила је 3,5m, а за двосмерно кретање 6,0m; унутрашњи радијус кривине који остављају тачкови је 7,0m, а спољашњи радијус кривине 10,5m; успон (рампа) нагиба мањег од 12,0%-ако се коловоз не леди; а ако се леди мањег од 6,0%. Приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,0m од габарита објекта.

013. 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. У зони ужег и ширег центра насеља, није дозвољено постављати рустичне, дрвене ограде на терасама и балконима. 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 случају двојних кућа, на истој или више парцела, архитектонски ускладити обраду фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје и фасадне пластике, да се добије хармонична и уравнотежена целина. Усклађеност фасаде у случају интервенције на двојним објектима проверава Комисија за планове. У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта која не може бити флуоросцентна, шарена и сл. Препусти над површинама јавне намене могу бити максимално до 1/4 ширине тротоара али не шире од 60 цм. Одвођење атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.

015. Објекти без одобрења за изградњу: У поступку утврђивања услова за објекте без одобрења за изградњу / грађевинске дозволе или супротно њима, поступиће се у складу са Законом о легализацији (озакоњењу).

016. Паркирање: Обавезно је поштовање следећих норматива:

Табела 16: Нормативи за обезбеђење паркинг простора

Намена	Број паркинг места**	Јединица
Становање	1 пм	стан

* 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.

Паркирање се може вршити на максимално две подземне етаже а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода на појединим подручјима и чији ниво није утврђен. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне 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.

017. Заштита простора и заштитне зоне: На простору који је обухваћен ППР-ом дефинисане су заштитне зоне инфраструктурних и комуналних објеката и инсталација, археолошких локалитета и друге у оквиру којих је изградња ограничена или забрањена, односно ови објекти представљају ограничавајући фактор за изградњу. Ове заштитне зоне су прецизно дефинисане у текстуалном делу Плана, као и у условима надлежних предузећа у документацији Плана, а у графичком прилогу су приказане оне зоне и подручја за које је то било могуће урадити. Све заштитне зоне и услови дефинисани овим Планом се морају поштовати:

- Заштитне зоне канала: У циљу одржавања постојећих атмосферских канала и обезбеђења приступа механизације за њихово одржавање канала, неопходно је ставити под заштиту приступне стазе ширине по 5,0м са обе стране канала, односно не дозволити никакву градњу у том појасу. Изузетак могу бити само инфраструктурни објекти, који неће угрозити стабилност косина канала, нити

могућност приступа каналу. За нове канале, присупне стазе су узете у обзир приликом дефинисања парцела за њихову изградњу. Сви стали услови, који су дефинисани за заштитне коридоре постојећих канала, примењиваће се и за планиране канале.

- **Заштитне зоне цевовода:** за примарне инсталације водовода са сваке стране од осовине цевовода 1,0 m, а где то није могуће по 0,5 m са сваке стране цевовода уз посебне мере обезбеђења рова челичним подградама, у случају паралеленог вођења са другим инсталацијама, односно минимално по 2,0m са обе стране цевовода у случају изградње неког другог објекта уз обезбеђење рова челичним подградама; за секундане инсталације водовода – дубина цевовода са сваке стране од осовине цевовода (1,0m), а минимално по 0,5 m са сваке стране цевовода за случајеве паралеленог вођења са другим инсталацијама и минимално по 1,0 m са сваке стране у случају изградње неког другог објекта; за примарне и секундарне инсталације канализације, по + 1,0 m са сваке стране од осовине цевовода, а где то није могуће по 0,5 m са сваке стране колектора уз посебне мере обезбеђења рова челичним подградама у случају паралеленог вођења са другим инсталацијама, а минимално 2,0m са обе стране осовине колектора у случају изградње неког другог објекта; Код укрштања инфраструктурних објеката са водотоцима, морају се испоштовати следећи принципи и критеријуми: Код подземних укрштања – укопавања истих, ове објекте водити кроз заштитне цеви тако да горња ивица заштитних цеви мора бити на минимум 1,50 m испод нивелете дна нерегулисаних, као и на мин. 0,80-1,00 m испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза. Код траса нерегулисаних делова водотока у зонама грађевинских реона, због непознавања и неизучености водног режима, те и немогућности одређивања резервних појасева и коридора регулисаних корита, не планирати и не дозволити изградњу никаквих објеката, без претходно обезбеђених хиролошко-хидрауличних подлога и прорачуна, студија, генералних, идејних и свих других, за то неопходних техничких решења.
- **Заштитне зоне за високонапонске водове износе:** за далековод 220 kV износи 50,0m (25m+25m); за далековод 110 kV (постојећи и планирани) износи 60,0m (15,0m+30,0m+15,0m); за далековод 35 kV износи 15,0m (7,5m+7,5m). Услови изградње у заштитним зонама дефинисани су посебним правилима грађења за зоне у оквиру којих се налазе
- **Заштитна зона гасовода износи:** 60m (30+30m), а услови за изградњу су дефинисани у посебним правилима грађења за зоне у оквиру којих се налази
- **Заштитне зоне базних станица мобилне телефоније:** За базне радио станице мобилне телефоније, са антенама постављеним на слободностојећи антенски стуб (на тлу), дефинише се дозвољена удаљеност од стамбених објеката и од зоне изградње стамбених објеката, и то: вредност висине стуба (без носача антена и антена) за стубове висине до 30 m и вредност од 30 m за стубове висине преко 30 m. Слободностојећи антенски стуб се може поставити и на растојањима мањим од горе наведених, уз прибављање сагласности власника суседних парцела. Базне радио станице мобилне телефоније не могу се постављати у близини цркава - у радијусу од 100m због заштите визуре насеља.
- **Заштитни појас и појас контролисана градње уз државне путеве** унутар грађевинског подручја је дефинисан грађевинским линијама.
- **Заштитне зоне железничког саобраћаја** дефинисане су графичким прилогом у складу са условима надлежног предузећа .

- Заштитне зоне Ауто пута Рума – Шабац - Лозница и Друге градске обилазнице: планом су дефинисани коридори који не могу бити намењени за друге делатности. До привођења намени земљиште се користи искључиво као пољопривредно земљиште, без могућности изградње трајних објеката.

018. Ограђивање

Ограђивање парцела на којима се одвијају пословне делатности и поједине делатности јавних функција: Ограђивање производних комплекса је обавезно. Ограђивање установа које морају имати контролисане услове у којима се обавља функција (школе, предшколске установе, установе здравствене и социјалне заштите са смештајним капацитетима и сл.) се такође ограђују према овим условима.

Парцеле је потребно оградити дуж међних линија. Уколико се на парцели одвијају искључиво комерцијалне делатности (администрација, трговина, услуге и сл.) ограђивање према улици није обавезно, а ограђивање према суседима може бити предмет договора са суседом. Договор се дефинише овереном сагласношћу.

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

Висина уличне ограде износи максимално 2 м, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,9 м, а преко те висине ограда може бити транспарентна или жива ограда од одговарајуће врсте биљака. Висина ограде ка суседним парцелама износи максимално 2 м, али нема ограничења у погледу материјализације ограде. Парцеле са производним објектима који захтевају посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се ограђивати према суседима оградом висине до 2,2 м.

Ограничавајући услов за подизање ограде ове висине јесте постојање објекта на суседној парцели који има грађевинску дозволу којом су одобрени прозорски отвори радног простора који подразумева неопходну инсолацију. У том случају висина ограде ових комплекса не може угрожавати инсолацију постојећег радног простора.

Ограђивање парцела у зонама становања: Парцеле је потребно оградити дуж међних линија. Ограђивање према улици није обавезно, а ограђивање према суседима може бити предмет договора са суседом.

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају парцели, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

Висина уличне ограде износи максимално 1,6 м, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,4 м, а преко те висине ограда може бити транспарентна или жива ограда од одговарајуће врсте биљака.

Ограђивање према суседима може бити предмет договора са суседом и у том случају нема захтева у погледу висине и материјализације ограде. Договор се дефинише овереном сагласношћу.

Уколико нема договора између суседа, висина непрозирне ограде према суседу је 0,9 м а висина транспарентне ограде је до 140 цм. Висина живице је максимално 2,0м. Ограничавајући услов за подизање живице ове висине јесте постојање објекта на суседној парцели који има грађевинску дозволу којом су одобрени прозорски отвори. У том случају висина живице је 140 цм.

Посебни услови за ограђивање:

Уколико се стамбени објекат граничи са објектом пословања, на тој међној линији се примењују услови за ограђивање пословних објеката.

У случајевима када инвеститор жели да постави нову, односно легализује ограду до регулације која не одговара дефинисаним условима, неопходно је да предходно прибави позитивно мишљење Комисије за планове града Шапца. Комисија ће у тим случајевима ценити улађеност ограде у односу на функцију и архитектуру објекта на парцели и/или уметнички изражај.

Целина 2 - Стамбена целина „преко пруге“: Намена целине је породично становање и мешовита намена: ретко становање са пословањем у фрагментима (комерцијалним делатностима уз улицу Табановачка).

024. У оквиру ове целине је могућа изградња објеката у прекинутом низу у складу са прибављеним сагласностима суседа.

025. Уколико грађевинска линија није назначена на графичком прилогу, значи да се задржава постојећа (или преовлађујућа).

026. На парцелама које немају колски приступ у двориште, није дозвољена изградња нових објеката већ само инвестиционо и текуће одржавање постојећих. Тек по обезбеђењу приступа, може се одобрити изградња у складу са условима зоне.

ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (непољопривредно породично становање)	
ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>У зони су предвиђене намене становања (претежно становање у индивидуалним, слободностојећим објектима, на парцелама које су организоване тако да имају башту и предбашту, без економског дела дворишта.</p> <p>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.</p> <p>У овој зони се планирају следеће интервенције на јавним површинама: решавање проблема одвођења атмосферских и подземних вода; регулисање корита водотока; комунално опремање и побољшање хигијенских услова (решавање проблема септичких јама, одвођења отпадних вода, снабдевања водом за пиће и др.); изградња и реконструкција мостова, асфалтирање путева, уређење тротоара, изградња уличних канала и подизање дрвореда; формирање и уређење других јавних површина;</p>	

евентуалне локације привремених објеката на јавним површинама дефинисаће се програмом постављања привремених објеката.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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.	
Правила парцелације	<p>У условима постојеће изграђености блока са индивидуалним парцелама (блок реализован у минимално 55% површине блока: минимална површина нове парцеле 2,5 ара (одступање до -5%). За ове парцеле је минимална ширина фронта 7m.</p> <p>У свим осталим случајевима, приликом формирања грађевинских парцела: минимална површина нове парцеле 4,0 ара (одступање до -5%), минимална ширина фронта 12m. У специфичним локацијским условима (остаји парцеле након парцелације и сл), ширина фронта може бити мања уколико се испуни критеријум величине парцеле али не мања од 7,0m.</p> <p>У условима постојеће изграђености блока са сукорисничким парцелама: објекат=парцела под условом да је обезбеђен приступ преко површине јавне намене или сукорисничке парцеле минималне ширине 2,5m.</p>	
Приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 3,0m, изузетно 2,5m у условима затеченог стања. Приступна површина се не може користити за паркирање возила	
Услови за изградњу објеката	Подземне етаж	Подземне етаж се не препоручују због високог нивоа подземних вода али се не забрањују уколико инвеститор примени одговарајуће хидротехничке мера Подземне етаж 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%, односно 100% у условима постојеће изграђености блока када је површина објекта једнака површини парцеле.
	Грађевинске линије	У складу са општим правилима.
	Удаљеност од међа и суседа	У складу са општим правилима.
	Спратност и максимални број стамбених јединица	<p>Максимална спратност до три надземне етаж, односно четири уколико се објекат гради у зони насељског центра. Максималан број стамбених јединица је три, односно ако се објекат налази у зони насељског центра, број стамбених јединица се не ограничава а утврђује се у складу са општим правилима.</p> <p>Максимална спратност на парцелама чија је површина мања од планом дефинисане (4,0 ари-5%) је три надземне етаж а максималан број стамбених јединица је једна.</p>

Паркирање	У складу са општим правилима.
Уређење слободних површина	За нову изградњу обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 30% унутар сопствене парцеле. Обавезно је одредити место за контејнер/посуду за смеће у складу са правилима уређења "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 општим правилима грађења. У унутрашњости парцеле се не могу постављати монтажно демонтажни пословни објекти али се могу постављати стакленици и пластеници иза главних објеката. Њихова површина не улази у индекс заузетости. Економски објекти се не могу градити. Уколико су постојећи и имају одобрење за изградњу, могу се задржати у складу са утврђеним условима. На њима је могуће само текуће и инвестиционо одржавање. Уколико објекти нису легални, дозвољено је задржати објекат уз промену намене.
Помоћни објекти и гараже	Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњост парцеле и њихова грађевинска линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта. Максимална висина слемена помоћних објеката и гаража је 4,2 м. Максимална површина помоћних објеката и гаража је 50 m ² (брutto, укупно на парцели). Објекти могу бити монтажно/демонтажни. Дозвољено је постављање пластеника/стакленика. Уколико нема темељења, површине под овим објектима се не рачунају у заузетост. У предбаштама минималне ширине 5м је дозвољено постављање монтажно демонтажне надстрешнице за паркирање максималне површине 15 m ² , осим у зони насељског центра.
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.).
НЕПОМЕНУТИ УСЛОВИ	
Сви непоменути услови који нису дефинисани ППР-ом, дефинисаће се у складу са условима и правилима који су дефинисани Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр.22/15) и другим, важећим законским и подзаконским актима.	
НЕУСАГЛАШЕНИ УСЛОВИ	
У случају неусаглашених услова ППР и важећих урбанистичких пројеката, доминантни су услови дефинисани УП. У случају неусаглашених текстуалних, општих услова и посебних услова, доминантни су посебни услови који су дефинисани за зону. Уколико на графичким прилозима постоји неусаглашеност услед техничке грешке,	

релевантан је податак са графичког прилога "План нивелације и регулације" и "План површина јавне намене".

Уколико у списку координата осовинских и темених тачака, недостају неке координате или је дошло до техничке грешке у њиховом читавању, релевантни су подаци који се читају са графичког прилога у дигиталном облику: „План нивелације и регулације“ (за површине јавне намене), односно са планова инфраструктуре јер су рађени на геореференцираној геодетско катастарској подлози.

У случају да је у међувремену изведен објекат за који је прибављена грађевинска дозвола, односно да је извршено његово озакоњење а није приказан на подлози, исти се сматра потпуно легитимним и за њега се примењују сви услови зоне у којој се налази осим грађевинских линија и максимално дефинисане спратности.

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.-1002-342-18 од 25.12.2018.год. издатим од стране 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 водовода и канализације, број 6134/CP-255/18 од 21.12.2018.год. за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 400 КО Мајур, издатим од стране ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција;

НАВЕДЕНИ УСЛОВИ СЕ У ПОТПУНОСТИ МОРАЈУ ИСПОШТОВАТИ.

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

Приступ на парцелу омогућен је из улице Цара Душана у Мајуру.

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

НАПОМЕНА:

1. У складу са приложеним Идејним решењем, доградња постојећег објекта ће се одвијати на удаљености мањој од планом предвиђене минималне удаљености ка међи са суседном кат. парцелом број 402 КО Мајур.

Подносилац захтева за издавање локацијских услова приложио је писану оверену сагласност уписаног власника кат. парцеле број 402 КО Мајур да је сагласан са извођењем радова у складу са приложеним Идејним решењем. Сагласност је саставни део локацијских услова.

ИНЖЕЊЕРСКО 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 3-5 %;
- 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; фундирање 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 изградом 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 постељице 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

Сантрач Слободан [REDACTED] поднео је 09.12.2018.год. овом Одељењу, у смислу чл. 53а Закона о планирању и изградњи, по пуномоћнику Катарини Драгутиновић, захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 400 КО Мајур, [REDACTED]

Уз захтев је поднета следећа документација:

-идејно решење за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 400 КО Мајур, које је урадило "Градинг пројект" дооШабач, одговорни пројектант Катарина Драгутиновић, мастер инж. грађ., које је саставни део локацијских услова,

- геодетски снимак,
- пуномоћје, број овере УОП-I: 1730-2018 од 21.03.2018. год.
- сагласност, број овере УОП-II: 7692-2018 од 05.09.2018. год.

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.-1002-342-18 од 25.12.2018.год. издати од стране ОДС ЕПС „Дистрибуција“, огранак Електродистрибуција ШАБАЦ;
2. Сагласност на локацију и Технички услови за пројектовање прикључка водовода и канализације, број 6134/CP-255/18 од 21.12.2018.год. за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 400 КО Мајур, издати од стране ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција;
3. Копија плана за кат. парцелу број 400 КО Мајур издата од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабач;
4. Извод из катастра подземних инсталација за кат. парцелу број 400 КО Мајур издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабач;

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 ПГР Мајур: планирана намена површина и ТНЦ (P=1:4000)
- Извод из ПГР Мајур: грађевинске линије (P=1:1000)
- Извод из ПГР Мајур: електроенергетска мрежа (P=1:2000)
- Извод из ПГР Мајур: план водовода (P=1:2000)

- Извод из ППР Мајур: план канализације (P=1:2000)

Саставни део локацијских услова је Идејно решење.

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

Такса на захтев наплаћена је у износу од 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:
инж. грађ. Оливера Чамцић
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