

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
Одсек за обједињену процедуру
Број: ROP-SAB-35862-LOC-7/2019
Заводни број: 350-1-148/19-11
Датум : 03.05.2019.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 Гајић Марка, Гајић Ане, Гајић Предрага, сви из [REDACTED] и Гајић Драгана, [REDACTED] издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број
5602/1 КО Шабац, [REDACTED]

Број катастарске парцеле: к.п.бр. 5602/1 КО Шабац

Површина катастарске парцеле: 00.06.06ха;

Класа и намена објекта: категорији Б, класификациони број 112111, стамбене зграде са три или више станова; издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или повремени боравак; до 400 m2 и П+1+Пк/ПС), проценат 72,79%; зграде за трговину на велико и мало; трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд; до 400 m2 и П+1 с, класификациони број 123001, проценат 27,21%;

Бруто површина објекта: 453,18м²

Посебни услови за изградњу –Катастарска парцела број 5602/1 КО Шабац, налази се у обухвату Плана детаљне регулације „Центар 5” у Шапцу („Сл. лист града Шапца“ бр. 21/17), блок “А” у зони становања малих до средњих густина, а једним својим делом је опредељена за формирање јавног земљишта намењеног изградњи будуће јавне саобраћајне површине (улица Нова 1 и пешачке површине). Приступ парцели остварује се из ул. Нова 1 у Шапцу.

(стамбени блок „А“, „Б“, „В“ и „Г“)	ЗОНА СТАНОВАЊА МАЛИХ ДО СРЕДЊИХ ГУСТИНА
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	

Намена објеката	<p>Преовлађујућа намена у овој зони је: становање и пословање. За нове објекте се препоручује формирање пословног простора у приземљима објеката.</p> <p>Одобравају се и једнофункционални објекти када се ради о наведени делатностима и промена постојећих намена у намене које су дефинисане као компатибилне намене: пословање, спорт и рекреација, трговина, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечија заштита, образовање, култура.</p>	
Број објеката на парцели и типологија објеката	<p>Ако парцела излази према две наспрамне улице, дозвољена је изградња два објекта до максимално дефинисаних параметара за парцелу и у оквиру датих граница грађења.</p> <p>Нови објекти у непрекинутом или прекинутом низу, (у границама грађења коју формирају грађевинска и границе катастарских парцела) према графичком приказу, могу бити и облика „L“или „П“, и атријумски (Посебан прилог <i>Шематски приказ типологије објеката</i>).</p> <p>Сви нови објекти у низу „од међе до међе“ (који нису типа „објекат парцела“) морају имати пасаж за пролаз у дубину парцеле (блока) минималне ширине 3,5м и висине 3,85м.</p> <p>Није потребна сагласност суседа за градњу на међи.</p>	
Услови за формирање грађевинске парцеле	<p>Парцеле које чине остало грађевинско земљиште:</p> <ul style="list-style-type: none"> - могу остати у својим катастарским границама, осим делова који се изузимају за јавне површине; - у случају поделе парцела, обавезна је подела сразмерно капацитетима постојећих или планираних објеката на њима и уз максимално поштовање сукорисничких делова; <p>Правила парцелације су обавезујућа уз услов да се поштује минимална површина парцеле и прилаза парцелама.</p> <p>Парцеле заштићених објеката задржавају се у постојећем стању.</p> <p>Површина парцела на којима се налазе објекти, условљена је парцелама јавних површина које их окружују.</p> <p>Минимална дефинисана површина парцеле, уколико се врши препарцелација, је 3,0а а оптимална 5,0а.</p> <p>Постојећи објекти-парцеле, чија је површина мања од минимално дефинисане, задржавају се по катастарском стању као грађевинске ако се својом позицијом уклапају у „зону изградње“ и ако имају обезбеђен мин 2,5м прилаз/пролаз.</p> <p>Дозвољава се могућност обједињавања оваквих парцела.</p> <p>Ширина сукорисничке парцеле која се користи за пролаз и прилаз парцелама објектима, мора се за нове објекте оставити мин. 3,5м.</p>	
Приступ парцелама	<p>У условима постојеће изграђености на којима су парцеле сувласничке са традиционалном изградњом у низу по дубини парцеле мин. 2,5м.</p> <p>За изградњу нових објеката: Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на површину јавне намене или преко сукорисничке површине, минималне ширине 3,5м, сем ако то није условљено другим прописима. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.</p>	
Услови за изградњу објеката	Подземне етаже	<p>Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.</p> <p>При изради техничке документације, потребно је прибавити пројекат заштите објеката на суседним</p>

	парцелама,
Индекс заузетости	<ul style="list-style-type: none"> • Максимално према дефинисаним зонама изградње: за стамбени блок „А“ 71%, за стамбени блок „Б“ 55%, за стамбени блок „В“ 63% и за стамбени блок „Г“ 48%, што је у просеку за зону становања максимално 59%. • У постојећем стању у заједничким двориштима (у блоку „А“ парцеле до ул. В. Мишић и до улице Нова 1 са изградњом објеката у низу и на к.п. бр. 5556/1 и 5556/2), уз обезбеђену сувласничку површину минималне ширине 2,5m, и уз извршену парцелацију у складу са власништвом, дозвољени Из и до 100%. (Објекти се граде у оквиру граница грађења, тј. грађевинских линија приказаних на графичком прилогу „План Нивелације и Регулације“).
Индекс изграђености	<ul style="list-style-type: none"> • Максимално 2,5 на нивоу стамбеног блока.
Грађевинске линије	<p>Грађевинске линије су дефинисане графичким прилогом »План Нивелације и Регулације« и према јавним саобраћајним површинама су обавезујуће. Остале грађевинске линије представљају максималну границу грађења.</p> <p>Грађевинске линије, уколико се не поклапају са регулационом линијом, или постојећом грађевинском линијом постојећег објекта, дефинисане су на плану „Нивелације и регулације“ растојањем од регулационе линије или координатама преломних тачака.</p>
Удаљеност од међа и суседа	<p>Грађевинске линије у односу на саобраћајнице су дефинисане графичким прилогом »План Нивелације и Регулације«</p> <p>За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту (или стечено право отвора на међи) дозвољава се формирање светларника. На новој згради обавезно је пресликати положај и димензије светларника постојеће суседне зграде (не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта);</p> <p>Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m;</p> <p>Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода;</p> <p>Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.</p> <p>За отворе са другим висинама парапета објекат се</p>

		удаљава минимално 3,5m од међе формирајући са једне стране полуотворени светларник, отворен ка улици или дворишту.
Спратност		Максимална спратност објеката у зони је до П+2+Пс (Пк), према графичком прилогу „План намене“ . Максимална спратност објеката је ограничена утврђеном котом обавезне висинске регулације из ПГР Шабац - ревизија и овим планом.
Висинска регулација		Према табели у наставку, и према графичком прилогу „Обавезни елементи висинске регулације“.
Поткровља		Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,60м . Нису дозвољене кровне баце према уличним фасадама. На дворишним фасадама почетак кровне баце на мин 1,0м од суседа.
Спратни испусти		На уличним фасадама нису дозвољени спратни испусти, сем декоративне пластике до макс. 0,40м. У дворишним низовима, спратни испусти су дозвољени. До улице Нова 2, у блоку „А“, грађевинска линија се поклапа са регулационом али је у приземљу, где је обавезан пословни простор, на ширини од 2,00м од регулационе линије обавезно да се испод објекта формира пешачка комуникација са колонадама.
Кровови		На графичком прилогу „План нивелације и регулације“ дата је спратност објеката где је дата и врста крова (Пк-поткровље-коси кров и Пс-повучени спрат-раван кров или плитак коси кров). За поткровље, коси кров је нагиба кровних равни 33°, за повучен спрат раван кров или плитак коси кров максималног нагиба 15%.
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.
Максимални број стамбених јединица		Број места за паркирање служи као корективни фактор за број и структуру стамбених и пословних јединица, односно врсту пословног простора. Паркирање и гаражирање путничких возила и возила за обављање делатности обезбеђује се, по правилу, на парцели, изван површина јавне намене. Број станова је условљен могућношћу обезбеђивања паркинг простора на сопственој парцели - за сваки стан једно паркинг место, уз обезбеђивање осталих услова плана, пре свега густине становања. Сви објекти у овој зони морају да задовоље дефинисане параметре: спратност, степен заузетости, градњу у оквиру дозвољених грађевинских линија, услове за паркирање возила, густину становања, структуру

	<p>станова (станови до 40м² бруто не могу чинити више од 30% структуре објекта), сваки стан мора имати оставу у оквиру објекта (без обзира да ли постоји остава у самом стану), и простор за смеће мора бити обезбеђен на сопственој парцели).</p> <p>У случају да је парцела мања од минимално дефинисане, максимални број станова је четири.</p> <p>Број станова у зони објекат парцела (у блоку „А“ парцеле до ул. В. Мишић и до улице Нова 1 са изградњом објеката у низу и на к.п. бр. 5556/1 и 5556/2), се ограничава на следећи начин: у колико је спратна површина објекта до 100м² на спрату је могуће обезбедити један стан; за површину од 100м² - 200м² могуће формирати два стана; за површину од 200м² - 300м² три стана, од 300 - 400м² четири стана.</p>
Паркирање	<p>У складу са општим одредбама 015.</p> <p>„Објекти парцеле“, дефинисане су као изузетак (у блоку „А“ парцеле до ул. В. Мишић и до улице Нова 1 са изградњом објеката у низу и на к.п. бр. 5556/1 и 5556/2), где се потребан број паркинг места или гаража може обезбедити закупом на другом месту по посебном уговору са Градом.</p>
Уређење слободних површина	<p>Према дефинисаним „зонама изградње“ на нивоу сваког блока омогућено је постизање минимално 15-20% незастртих зелених површина.</p> <p>Код планирања и изградње нових пословних објеката у овим зонама потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина, као што је простор испред објеката, улични простор, атријумски простор, интензивно и екстензивно озелењене кровове, вертикално зеленило и др. Недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина.</p> <p>Посебну пажњу посветити осмишљавању естетског уређења дела дворишног простора видљивог са уличног дела, тј. визуре кроз пасаже и пролазе.</p>
Ограђивање	<p>На пролазима и улазима у пасаж може се поставити капија на сопственој парцели, која се обавезно отвара ка унутрашњости парцеле.</p> <p>За парцеле где грађевинска линија није на регулационој, у блоку „Г“, дозвољена је ограда на регулацији, ширином на штету сопствене парцеле. Ограда може бити до максималне висине од 1,60 м, при чему је обавезно транспарентна минимално у висини 1,10 м.</p> <p>Све ограде према суседима, могу бити до максималне висине од 1,60 м, ширином на сопственој парцели, или уз сагласност суседа по граници парцеле, обавезно транспарентне минимално у висини 1,10 м.</p>
Интервенција на постојећим објектима	<p>У складу са поглављем ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА, тачка 014.</p>
Изградња других објеката	<p>Није дозвољена изградња других објеката на парцели.</p> <p>На парцелама се не могу постављати монтажно демонтажни објекти.</p>

на парцели	
Помоћни објекти и гараже	Изградња гаража, као других објеката на парцели није допуштена. Помоћни простор формирати унутар објекта.
Објекти чија је изградња забрањена	Забрањена је изградња објеката и по посебним условима дефинисаним поглављем «Инжењерско геолошки услови». 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 (трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

Табела: Висинска регулација по стамбеним блоковима

У блоку ка улици	Обавезна постојећа висина (м)	За нове објекте обавезна висина венца (м)	Спратност макс.	Од пода поткровља /повученог спрата/ до врха слемена макс. (м)
Блок „А“				
Нова 1		9,10	П+1+Пк	4,50

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила дефинисана овим поглављем су обавезујућа правила која се користе приликом дефинисања посебних правила уређења и правила грађења.

Правилима парцелације/препарцелације може бити условљено или допуштено формирање грађевинских парцела.

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

002. 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.

003. Правило "сличности садржаја" са неком од дефинисаних примењиваће се у случају да је нека од намена изостављена.

004. Услови за изградњу утврђују се на нивоу зоне.

005. За све стамбене објекте морају се поштовати **правила и показатељи** који се утврђују овим планом. По правилу се задржава постојећа парцелација, односно у

складу са условима за парцелацију/препарцелацију, дозвољава се промена и формирање нових парцела. Као **правила**, утврђују се: минимална површина парцеле и висина објекта, а као **показатељи**: индекс изграђености (Ии) или индекс заузетости (Из). Критеријуми (правила и показатељи) примењују се кумулативно, уз поштовање свих корективних фактора равноправно са правилима и показатељима.

006. Корективни фактори основних показатеља јесу услови за паркирање, услови за обезбеђење минималних незастртих зелених површина и услови за обезбеђење структуре и површине станова у зонама становања.

Број места за паркирање служи као корективни фактор за број и структуру стамбених и пословних јединица, односно врсту пословног простора. Паркирање и гаражирање путничких возила и возила за обављање делатности обезбеђује се, по правилу, на парцели, изван површина јавне намене (осим када је то дефинисано овим планом.

Корективни фактор јесте и обавезност формирања незастртих зелених површина у проценту који је дефинисан за зону.

Вертикални зелени вртови и кровно зеленило могу обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина $\times 0,95$). Формирање дрвореда на парцели може обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина $\times 0,95$).

За зоне становања, одређује се структура и површина станова: станови до 40m² бруто (35 m² нето), не могу чинити више од 30% укупног броја станова у објекту а сваки стан мора имати оставу у оквиру објекта (без обзира да ли постоји остава у самом стану).

007. Критеријуми се примењују на нивоу хомогене целине коју представљају дефинисане зоне. Критеријуми се примењују и на парцели, унутар огдоварајуће зоне, уз могућност да се посебним правилима утврде делимичне корекције (изузетци). Сва одступања морају бити у складу са правилима струке, позитивним законским прописима, јавним и општим интересом и у оквиру минималних и максималних параметара и других услова дефинисаних Планом.

008. 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 објеката према јавним саобраћајним површинама приказане су у *графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације*, и оне су обавезујуће.

Грађевинске линије постојећих објеката који се задржавају:

На објекту или делу објекта у зони грађења дефинисаној грађевинском линијом, могуће су све интервенције на постојећем објекту (доградња, назиђивање и др.), уз поштовање правила грађења утврђених овим планом. У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити према правилима за нове објекте.

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

Ако нису поменуте овим планом, унутрашње грађевинске линије према суседима се дефинишу у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и

изградњу ("Сл. гласник РС", бр, 22/15).

Елементи конструкције у оквиру сопствене парцеле који савлађују висину до 90cm од коте тротоара (степеништа, рампе и сл) могу да пређу грађевинску линију приземља. Елементи конструкције приземља у зонама где се поклапају регулациона и грађевинска линија морају бити у оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија.

009. Спратност објеката се дефинише бројем надземних етажа за појединачне зоне, у складу са дефиницијом из појмовника.

Ревизијом ППР је условљено поштовање висинске регулације у циљу заштите културно историјског наслеђа, идентитета градског центра и естетских вредности до улица Масарикова, В. Мишића и В. Јовановића, где је усклађена висина и други елементи објеката са задатим критеријумима.

Ван тога, овим Планом се дефинишу одредбе за изградњу надземних етажа. Максимална кота слемена поткровља не може бити већа од 4,5 m од коте пода подкровља.

Сви планирани објекти са косим кровом који излазе на исту регулациону линију, треба да имају исти нагиб крова 33°.

Надкривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 15°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је надкривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже.

Није дозвољена примена на једном објекту и подкровља и повученог спрата. Максималне коте слемена за надземне етаже су: +11,70 за три надземне етаже; +14,70 за четири надземне етаже.

Овим планом се задржава постојећа спретност легално изграђених објеката чија је спратност већа од планом дефинисане.

010. Висинска регулација је обавезан критеријум и представља корективни фактор максимално дефинисане спратности у улицама: Масарикова, Војводе Мишића, Владе Јовановића.

Висинска регулација је обавезујућа. Одступања од дефинисаних висинских кота су дозвољена максимално до 20cm.

Објекти који су утврђени као непокретно културно добро, као и вредни објекти градске архитектуре проглашени од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе из Ваљева, и објекти који се овим планом штите, задржавају постојећу висинску регулацију.

011. Међуспратно спољно (отворено) степениште није дозвољено сем ако се не ради о степеништу које је предвиђено противпожарним елаборатом и служи 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 објеката 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 точкови 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 м. Избачене терасе нису дозвољене на уличној фасади. Није дозвољено постављати рустичне ограде на лођама 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. Прозоре са високим парапетом оријентисати на дворишне фасаде, а код станова који су једнострано оријентисани, прозори са високим парапетом морају имати маску на фасади. У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта која не може бити флуоросцентна, шарена и сл. Препусти над јавним површинама могу бити максимално до 1/4 ширине тротоара али не шире од 60 цм. Одвођење атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.

014. Интервенције на постојећим објектима:

Није дозвољено повећање броја станова приликом надзиђивања објеката ако се на сопственој парцели не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина.

Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

Није дозвољено затварање постојећих пасажа и пролаза у унутрашњост блокова и исти се задржавају у интересу становника блока (проветреност блокова, паркирање, пешачки приступи и сл.).

Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са вањске стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле.

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Код објеката у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката на месту споја.

Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима. Ове рампе могу бити постављена и у зонама између регулационе и грађевинске линије уколико у објекту живе или раде лица са посебним потребама.

Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса се дозвољава само на објектима индивидуалног становања. Дограђивањем се не сме нарушити однос према суседним објектима, тј. према правилима о минималним растојањима објеката и општим правилима о градњи. У објектима вишепородичног становања ове интервенције нису дозвољене осим ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.

Постојећи дворишни објекти становања и пословања иза унутрашње грађевинске линије (тј. границе грађења), ван „зоне градње“ се не могу дограђивати, а до привођења намени простора на објекту се могу изводити следећи радови: инвестиционо и текуће одржавање, санације, адаптације и реконструкције у постојећим габаритима у циљу одржавања грађевинске стабилности.

За објекте који су предвиђени за рушење у циљу реализације јавног интереса, дозвољена је само адаптација и санација у постојећим габаритима. Изузетно, на к.п.бр. 5635 КО Шабац, где је планиран ђачки плато, до привођења земљишта намени могућа је реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката у постојећим габаритима. Дозвољава се адаптација и санација целог постојећег објекта на к.п.бр. 5681на регулацији Масарикове улице до изградње новог објекта према условима плана.

Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе.

015. Паркирање: Обавезно је поштовање следећих норматива:

Табела: Нормативи за обезбеђење паркинг простора за нове објекте

Намена	Број паркинг места**	Јединица
Становање	1 пм	стан
Банке, здравствена, пословна, образовна или административна установа	1 пм	200 м ² корисног простора
Трговина на мало	1 пм	200 м ² корисног простора
Поште	1 пм	150 м ² корисног простора
Ресторани и кафане	1 пм	20 столица
Хотел (према категорији)	1 пм	до 10 кревета
Бископ, дом културе	1 пм	30 седишта

* 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.

Хотели, ресторани и други угоститељски и туристички објекти који не могу да обезбеде потребан број паркинг места на сопственој парцели, могу да закупе паркинг места на површинама јавне намене, за време док обављају делатност.

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

Инвеститор има 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.

Свако треће паркинг место у оквиру површине јавне намене мора бити озелењено (формиран дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина х

0,95). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор. Предлог је да се озелени свако друго или треће место. Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу.

016. Заштита простора и заштитне зоне: На простору који је обухваћен Планом дефинисане су **заштитне зоне инфраструктуре и инсталација, културних добара,** 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, и у *графичком прилогу „Планирана намена површина“*. Све заштитне зоне и услови дефинисани овим Планом се морају поштовати:

- Зоне заштите непокретних културних добара: Услови су дефинисани поглављем Заштита културних добара и одговарајућим правним актима
- Заштита културно-историјског наслеђа је приоритет, у складу са јасно дефинисаним условима Завода за заштиту непокретних културних добара "Ваљево". Услове за извођење било каквих интервенција на објектима који су утврђена културно историјска добра утврђује надлежни завод
- Објекти вредног архитектонског наслеђа се чувају и штите. Обавеза инвеститора и локалне самоуправе је да очувају градитељско наслеђе. У том циљу, је утврђена висинска регулација која има за циљ заштиту како појединачних објеката, тако и улица са традиционалним градским идентитетом.
- У режиму заштите су и два инфраструктурна коридора предвиђена из улице В. Јовановић, према школском комплексу преко к.п.бр.5666/1 и други према трафо станици преко к.п.бр.5686.

017. Приликом разраде планске документације као оријентир треба да служи графички прилог: Оријентациони приказ предвиђене физичке структуре – *ЗД прикази*.

018. Дата је могућност фазне изградње по јединственим урбанистичким условима по парцели.

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 8L.1.0.0.-259-128-19 од 25.04.2019.год. и Сагласности на локацију објекта на кп.бр. 5602/1 КО Шабац, број 8L.1.0.0.-259/128-19 од 24.04.2019.год. издатим од стране ОДС ЕПС „Дистрибуција“, огранак Електродистрибуција ШАБАЦ ;
2. Пројектовање прикључака на водоводну и канализациону мрежу извести према Техничким условима за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода број 2896/CP-80/19 од 24.04.2019.год. за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 5602/1 КО Шабац, издатим од ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција.
3. Пројектовање и изградњу извести према Сагласности на локацију и условима број 2-01 од 03.01.2019.год. издатим од стране ЈП Инфраструктура Шабац, Служба за путеве;
4. Пројектовање и изградњу извести према Сагласности на локацију и условима

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 приложеним Идејним решењем, на предметној кат. парцели за рушење је предвиђен део постојећих објеката, бруто развијене грађевинске површине од 72,0м².

Приступ парцели остварује се из ул. Нова 1 у Шапцу.

НАПОМЕНА:

- У складу са Условима за прикључење на електроенергетску мрежу број 8L.1.0.0.-259-128-19 од 25.04.2019.год. издатим од стране ОДС ЕПС „Дистрибуција“, огранак Електродистрибуција ШАБАЦ , изградња објекта није могућа без испуњења наведених додатних услова.

Приликом подношња захтева за издавање Грађевинске дозволе, потребно је доставити доказ којим се потврђује да су испуњени услови наведени у Условима за прикључење на електроенергетску мрежу број 8L.1.0.0.-259-128-19 од 25.04.2019.год. издатим од стране ОДС ЕПС „Дистрибуција“, огранак Електродистрибуција ШАБАЦ , што је претходни услов за издавање Грађевинске дозволе.

Геомеханичке особине тла

Рејон V

Инжењерскогеолошки рејон V обухвата алувијалну зараван између делова рејона IV и на западном делу Града, у терену са ндморском висином до 80 м. Геолошки профил терена изградјују алувијални седименти Саве, типа поводња, плажа, корита и мртваја. Изграђени су од алевритских глина и пескова, локално шљунка, ређе муљевитих секвенци. Дебљина алувијалних наслага је врло променљива, од једног метра, до десет метара у приобаљу Саве. Седименти алувиона су по правилу потпуно zasiћени водом, са формираном отвореном издани средњег до великог капацитета, меки, стишљиви и слабо носиви.

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;
- Дренарање 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; фундарање 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

Гајић Марко, Гајић Ана, Гајић Предраг, сви из [REDACTED] и Гајић Драган, из [REDACTED] поднели су 12.04.2019.год. овом Одељењу, у смислу чл. 53а Закона о планирању и изградњи, по пуномоћнику Миловановић Ђорђе, захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 5602/1 КО Шабац, [REDACTED]

Уз захтев је поднета следећа документација:

- идејно решење за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 5602/1 КО Шабац, које је урадио Биро за пројектовање “М-Тим” Шабац, одговорни пројектант Ђорђе Миловановић, дипл. инг. грађ., које је саставни део локацијских услова,

- геодетски снимак

- овлашћење, број овере УОП-И: 11621-2018 од 19.10.2018.год.

- овлашћење, број овере УОП-И: 11619-2018 од 19.10.2018.год.

- овлашћење, број овере УОП-И: 11620-2018 од 19.10.2018.год.

- овлашћење, број овере УОП-И: 11618-2018 од 19.10.2018.год.

- Решење, број 952-02-9-001-9381/2018 од 16.11.2018. год.

Одељење за урбанизам градске управе града Шапца преузело је из предмета бр. 350-1-607/2018-11 из 19.12.2018. год., следећа документа:

1. Сагласност на локацију и услове број 2-01 од 03.01.2019.год. издатим од стране ЈП Инфраструктура Шабац, Служба за путеве;
2. Сагласност на локацију и услове број 4165-01 од 31.12.2018.год. издатим од стране ЈП Инфраструктура Шабац;
3. копију плана за кат. парцелу број 5602/1 КО Шабац, издату од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабац;
4. извод из катастра подземних инсталација за кат. парцелу број 5602/1 КО Шабац, издат од стране РГЗ Одељења за катастар водова Ваљево.

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

1. Услове за прикључење на електроенергетску мрежу, број 8L.1.0.0.-259-128-19 од 25.04.2019.год. и Сагласност на локацију објекта на кп.бр. 5602/1 КО Шабац, број 8L.1.0.0.-259/128-19 од 24.04.2019.год. издатим од стране ОДС ЕПС „Дистрибуција“, огранак Електродистрибуција ШАБАЦ ;
2. Техничке услове за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода број 2896/CP-80/19 од 24.04.2019.год. за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 5602/1 КО Шабац, издатим од ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција.

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 ПДР “Центар 5” у Шапцу – План намена површина (Р=1:1000)
 - Извод из ПДР “Центар 5” у Шапцу – План електро (Р=1:1000)
 - Извод из ПДР “Центар 5” у Шапцу - водовод и канализација (Р=1:1000)
 - Извод из ПДР “Центар 5” у Шапцу – нивелација и регулација (Р=1:1000)
 - Извод из ПДР “Центар 5” у Шапцу – висинска регулација
- Саставни део локацијских услова је Идејно решење.

Локална административна такса, наплаћена у износу од 9000,00 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 1.000,00 динара.

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова, преко овог органа, а кроз централни информациони систем Агенције за привредне регистре.

Обрада:

дипл. инж. арх. Надежда Блануша
дипл.инж. грађ. Марко Митровић

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
- ЈП Инфраструктура Шабац, Служба за путеве;
- ЈП Инфраструктура Шабац
- архиви