



Република Србија  
ГРАД ШАБАЦ  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам  
Одсек за спровођење обједињене процедуре  
Број предмета: ROP-SAB-7551-LOCA-7/2025  
Дана: 6.11.2025. године  
Карађорђева улица бр. 27  
Ш А Б А Ц

На основу чл. 53а ст. 5. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 15. ст. 2 у вези са чл. 8. ст. 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) и овлашћења датог руководиоцу Одељења за урбанизам градске управе града Шапца Јасмини Стевановић решењем Начелника градске управе града Шапца бр. 000272792 2023 од 9.10.2023. године, Одсек за спровођење обједињене процедуре одељења за урбанизам градске управе града Шапца решавајући по захтеву инвеститора „МАХИ FAST“, ДОО Шабац, са седиштем у Шапцу, Ул. Николе Пашића бр. 48, матични број 21089036, чији је пуномоћник маст. инж. грађ. Ђуричић Ивана [REDACTED], за измену локацијских услова бр. ROP-SAB-13673-LOC-1/2025 од 2.6.2025. године који су издати за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат. парцели бр. 7749 КО Шабац, у Шапцу, Ул. војводе Мишића, ради измене грађевинске дозволе бр. ROP-SAB-7551-CPI-5/2025 од 9.7.2025. године, доноси

### ЗАКЉУЧАК

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** захтев бр. ROP-SAB-7551-LOCA-7/2025 за измену локацијских услова бр. ROP-SAB-13673-LOC-1/2025 од 2.6.2025. године који су издати за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат. парцели бр. 7749 КО Шабац, у Шапцу, Ул. војводе Мишића, ради измене грађевинске дозволе бр. ROP-SAB-7551-CPI-5/2025 од 9.7.2025. године, а који захтев је поднет овом органу 2.9.2025. године од стране инвеститора „МАХИ FAST“, ДОО Шабац, преко пуномоћника маст. инж. грађ. Ђуричић Иване [REDACTED]

## Образложење

„MAXI FAST“, ДОО Шабац, са седиштем у Шапцу, Ул. Николе Пашића бр. 48, поднео је овом органу 2.8.2025. године захтев за измену локацијских услова бр. ROP-SAB-13673-LOC-1/2025 од 2.6.2025. године који су издати за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат. парцели бр. 7749 КО Шабац, у Шапцу, Ул. војводе Мишића, ради измене грађевинске дозволе бр. ROP-SAB-7551-CPI-5/2025 од 9.7.2025. године. Захтев је поднет електронским путем кроз централни информациони систем Агенције за привредне регистре преко пуномоћника маст. инж. грађ. Ђуричић Иване [REDACTED] која поседује лиценце бр. 341 И052 21, 381И06924 и 441 М053 21 ИКС. Уз захтев је приложена следећа документација у pdf формату електронски потписано, а графичка документација и у dwg формату: пуномоћје; измењено идејно решење које је урађено од стране Дарка Цвејића предузетника Пројектни биро “Террапројект”, Шабац, главни пројектант је дипл. инж. арх. Милановић Миладин, бр. лиценце 300 986 04 ИКС; катастарско-топографски план који је урађен од стране Дарка Цвејића предузетника Пројектни биро “Террапројект”, Шабац; обавештење ЈП „Инфраструктура Шабац“, Шабац бр. 1680-01/1 од 5.8.2025. године и докази о прописаним уплатама и то републичке административне таксе на захтев у износу од 420 динара, накнаде за услуге које пружа Агенција за привредне регистре у износу од 2.090 динара и локалне административне таксе за издавање локацијских услова у износу од 12.000 динара.

Чланом 15. ст. 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) прописано је да се на проверу испуњености услова за поступање по захтеву за измену локацијских услова и на издавање измењених локацијских услова, сходно се примењују одредбе овог правилника које се односе на издавање локацијских услова.

Чланом 8. ст. 2. истог правилника прописано је да ће надлежни орган захтев за издавање локацијских услова одбацити закључком и када идејно решење не садржи податке потребне за издавање локацијских услова, уз навођење свих недостатака односно разлога за одбацивање, не упуштајући се у оцену техничке документације у складу са одредбом чл. 8ђ Закона.

Поступајући по захтеву овај орган је најпре утврдио да су испуњени формални услови из чл. 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/2023), па се 10.9.2025. године, у складу са својим овлашћењима из чл. 9 истог правилника, обратио Републичком геодетском заводу ради прибављања копије плана и извода из катастра водова. Дана 11.9.2025. године овом органу је достављена копија катастарског плана и копија катастарског плана водова. Након тога, овај орган се обратио имаоцима јавних овлашћења ради прибављања услова за пројектовање и прикључење. Овом органу своје услове су доставили: Електродистрибуција Шабац, ЈКП „Водовод Шабац“, Шабац, Телеком Србија, МУП РС Сектор за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације у Шапцу (услове у погледу мера заштите од пожара и услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија), ЈП „Инфраструктура Шабац“, Шабац, док је ЈКП „Топлана Шабац“ овом органу накнадно доставила допис бр. 01-2353/25 од 5.11.2025. године у којем је наведено следеће:

**“На основу услова из предмета, у вези издавања измењених локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат. парц. бр. 7749 КО**

**Шабац, енергетски субјект је утврдио недостатке у садржини идејног решења због којих није у могућности да изда тражене услове.**

Треба напоменути да је документима "Одлука о формирању зона топлификације и зона гасификације" ("Службени лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", број 5/2021 и "Одлука о изменама и допунама одлуке о формирању зона топлификације и зона гасификације" ("Службени лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", број 25/2021 – у даљем тексту Одлука) на систем даљинског грејања (у даљем тексту СДГ) предвиђено да се обавезно прикључују све стамбене зграде, стамбено-пословне зграде, пословне зграде и зграде јавне намене, дефинисане Законом о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020), изузев једнопородичних стамбених објеката.

Сагласно Одлуци, у случају да не постоје технички услови за прикључење објеката на СДГ, објекти се прикључују на дистрибутивну гасоводну мрежу (у даљем тексту ДГМ) на начин да се за те објекте граде гасне котларнице у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", број 10/90 и 52/90 – у даљем тексту Правилник), које уговорним односом преузима Енергетски субјект и крајње кориснике снабдева топлотном енергијом, изузев ако пројектовани топлотни капацитети не испуњавају услов за примену наведеног Правилника. Издатим техничким условима за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кат. парц. бр. 7749 КО Шабац (бр. 01-1725/24 од 09.09.2024. године) ЈКП "Топлана-Шабац" Шабац је практично дала сагласност на тадашње предложено Идејно решење.

Првобитно Идејно решење (на основу кога су добијени првобитни Локацијски услови – ROP-SAB-13673-LOC-1/2025 од 2.6.2025. год.) се доста разликује у односу на садашње предложено Идејно решење које се подноси због измене Локацијских услова (ROP-SAB-7551-LOCA-7/2025. Следе елементи ИДР-а које треба исправити:

1. У сажетом Техничком опису (0.8. Сажети технички опис) предложеног Идејног решења (које се подноси због измене локацијских услова) наведено је да је гасна котларница измештена у задњи део објекта и подељена на два дела. Због тога је промењен и положај остава. Осим што је наведено да је све ово због измена насталих у току градње нема рационалног нити безбедоносног разлога зашто је предложено овакво решење. Поготово нема рационалног разлога зашто је сада гасна котларница подељена на два дела, ако се те две просторије уопште сада могу назвати гасним котларницама. Оваквим предлогом то су само две просторије у којима су смештени гасни котлови, на које се не примењују одредбе Правилника. Поред овога, оваквим предлогом гасни котлови би се налазили у просторијама до којих је много теже доћи у односу на првобитну локацију и исти би се непотребно налазили у просторијама које се граниче са суседном кат. парц. бр. 7753 КО Шабац.

**Енергетски субјект захтева да остане усвојена првобитна локација гасне котларнице (из првобитног Идејног решења, на основу кога су добијени првобитни Локацијски услови –ROP-SAB-13673-LOC-1/2025 од 02.06.2025. године).**

Енергетски субјект захтева да се на првобитну локацију и просторију гасне котларнице примене сви захтеви Правилника.

Енергетски субјект има предлог да се првобитна локација гасне котларнице прошири и на две суседне површине ( 2,09 m<sup>2</sup> и 2,15 m<sup>2</sup> ), које би све заједно чиниле једну целину , како би у простору праве гасне котларнице били смештени гасни котлови али и опрема неопходна за функционисање секундарне инсталације централног грејања.

2. Предложеним Идејним решењем (које се подноси због измене локацијских услова) није обрађена ни гасна котларница као ни секундарна (кућна) инсталација централног грејања.

Дајемо услове који морају бити спроведени а односе се на:

а) Гасна котларница

-За загревање објекта предвидети инсталацију централног грејања са гасном котларницом као топлотним извором, која би се прикључила на ДГМ Енергетског субјекта и која мора задовољити услове Правилника.

-Везано за опрему у гасној котларници обавезна је уградња високоефикасних кондензационих гасних котлова уз претходну сагласност Енергетског субјекта због потребе унификације опреме, одржавања котлова и опреме и формирања обавезне магацинске резерве делова.

-У оквиру гасне котларнице морају бити уграђена најмање 2 (два) каскадно повезана кондензациона гасна котла, вођени у режиму потпуне модулације, према спољашњој температури

-Предвидети збирни димовод са могућношћу уградње аутоматских димоводних клапни за сваки катао;

-Обавезно предвидети централни димовод за одвод продуката сагоревања уз услов да је, у варијанти постављања гасне котларнице у приземљу објекта, обавезна уградња фасадног коаксијалног димовода који се мора водити преко спољне фасаде и који мора одводити продукте сагоревања изнад крова зграде ( испуст се мора налазити најмање 0,4 метра изнад крова зграде)

-Обавезна је уградња посебних циркулационих пумпи са променљивим бројем обртаја тј. електронским вођењем;

-Обавезна је уградња термички изоловане хидрауличне скретнице;

-Предвидети могућност уградње додатног измењивача топлоте у оквиру гасне котларнице који би служио као подршка систему испоруке топлотне енергије

-Предвидети сет за неутрализацију кондензата са пумпом за кондензат;

-Гасни котлови у гасној котларници морају бити опремљени системом за заштиту од замрзавања кондензата;

-Предвидети централно аутоматско вођење рада гасне котларнице;

-Обавезно је обезбедити посебне прикључке на електричну енергију, водовод и канализацију за потребе гасне котларнице;

-Обавезно је обезбедити уградњу централног ултразвучног мерила које ће регистровати количину произведене топлотне енергије;

-Предвидети испоруку комуникацијске интернет јединице, са могућношћу даљинског надзора гасне котларнице и управљања радом исте;

-Предвидети уградњу опреме за коју ће корисник гасне котларнице бити у прилици да обезбеди 24-часовну сервисну подршку.

## б) Секундарна (кућна) инсталација централног грејања

Везано за секундарну (кућну) инсталацију централног грејања, поред поштовања свих закона, правилника и одлука, обавезно је пројектовање и уградња опреме према документима:

- "Посебни технички и други услови за израду инвестиционо-техничке документације и извођење радова" (ЈКП "Топлана-Шабац" Шабац).

- "Одлука о условима и начину производње, дистрибуције и снабдевања топлотном енергијом" (донета на Скупштини града Шапца, на седници од 26.06.2019. године – "Службени лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 11/2019),

- "Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије енергетског субјекта ЈКП "Топлана -Шабац" Шабац (одлука Управног одбора ЈКП "Топлана Шабац" на седници од 15.07.2009. године, уз прибављену сагласност Градског већа града Шапца бр.06-22/2009-15 од 16.09.2009. год.)

- Предвидети да се од гасне котларнице топлотна енергија до сваке етаже води успонским водовима кроз заједнички степенишни простор. Затим би се у степенишним просторима изградили прикључци за сваку стамбену јединицу засебно. Планирати да прикључна места стамбених јединица имају затварајућу и регулациону арматуру као и ултразвучна мерила утрошка топлотне енергије. Од прикључних места би се изводио засебан цевовод до сваке јединице, а у свакој јединици цевна мрежа и грејна тела.

Основни захтеви:

- Секундарна (кућна) инсталација система централног грејања мора бити пројектована као двоцевни систем и изведена тако да постоји могућност појединачног мерења и појединачног искључења са мреже сваке стамбене или пословне јединице засебно.

- Секундарну инсталацију пројектовати за температурни режим 70/50 о С.

- Секундарна инсталација која пролази кроз подрумске просторије и ходнике мора бити изолована.

- Успонски водови треба да буду лоцирани у заједничким просторијама као што су степеништа или ходници.

- Успонски водови у вишим објектима морају имати решену компензацију топлотних дилатација.

- За смештај опреме припадајуће свакој засебној јединици, предвидети дистрибутивне ормаре или техничке канале са металним вратима и бравицом за закључавање.

- Ормари се смештају у оквиру заједничких просторија (степениште, ходници, топлотне подстанице), и могу бити посебни за сваку стамбену или пословну јединицу или заједнички за све стамбене или пословне јединице на једној етажи.

- Димензије дистрибутивних ормара треба да буду такве да омогуће једноставну монтажу и интервенцију приликом одржавања.

- У оквиру дистрибутивних ормара и техничких канала смештају се: улазни и излазни вентили колектора, појединачни мерачи, балансни вентили за струјне кругове и фитинг за међусобно спајање и спајање са цевоводом.

-Сва опрема за мерење појединачног утрошка топлотне енергије за све потрошачке јединице (станови, пословни простор) на једном мерном месту (објекту) мора бити унифицирана, ради правилне расподеле топлотне енергије приликом читавања и израде обрачуна.

-Појединачни мерачи ( калориметри ) морају бити ултразвучног типа са М-бус интерфејсом, повезани жичаном везом која је уведена у гасну котларницу у циљу даљинског читавања.

Грејна тела морају бити опремљена са комплетом за регулисање одавања топлоте (обавезна уградња термостатских вентила).

-За случај полагања цеви у под морају се обавезно и искључиво применити бакарне цеви пресвучене PVC облогом или алуминијумске цеви са двоструком пластичном облогом, без икаквих прекида, наставака и спојева (двоцевни систем грејања).

-Изузетно се може дозволити инсталација са пресованим спојевима у цементном естриху уз атестну документацију начина спајања.

-Цевна мрежа која се израђује од челичних или тврдих бакарних цеви, не сме се уграђивати у под.

3. Услови који се односе на гасни прикључни вод и мерно-регулациону станицу (у даљем тексту ГПВ и МРС)

-ГПВ се повезује на постојећу ДГМ у ул. Војводе Мишића, испред кат.парц. бр. 7749 КО Шабац.

-ГПВ се израђује од полиетиленске цеви PE 32 и одговарајућих фитинга, у складу са стандардом SRPS EN 1555.

-Радни притисак у ГПВ је од 1-4 bar.

-Обавезна је уградња PE 32 (лоптаста славина за подземну уградњу), у оквиру ГПВ, најмање 5 метара пре МРС.

- Прикључење објекта се врши преко индивидуалног МРС-а следећих карактеристика:

- регулатор притиска  $p_{ul} = 1 \div 4 \text{ bar}$ ,  $p_{iz} = 25 \text{ mbar}$

- мерило запремине природног гаса величине G-10T , макс. протока од 16 m<sup>3</sup>/h.

(С обзиром на површину за грејање у стамбено-пословном објекту, која износи око 900 m<sup>2</sup> треба усвојити мерило запремине природног гаса величине G-10T (Q= 16 m<sup>3</sup>/h).”

Имајући у виду напред наведено овај орган је у оквиру својих овлашћења из чл. 8ђ Закона о планирању и изградњи, а на основу чл. 34. ст. 2. Уредбе о локацијским условима (“Сл. гласник РС”, бр. 87/2023) и чл. 13. ст. 2 у вези са чл. 8. ст. 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), донео одлуку као у диспозитиву овог закључка.

Ако подносилац захтева у року 30 дана од дана објављивања овог закључка на интернет страници надлежног органа, поднесе усаглашени захтев и отклони утврђене недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити поново плаћа административну таксу и накнаду.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева, без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног

плаћања административне таксе односно накнаде.

Усаглашени захтев се такође подноси електронским путем преко централног информационог система Агенције за привредне регистре и то као захтев за издавање локацијских услова на основу усаглашеног захтева.

Против овог закључка може се изјавити приговор градском већу града Шапца у року од 3 дана од дана достављања, преко овог органа, електронским путем кроз централни информациони систем Агенције за привредне регистре.

**Обрађивачи**

дипл. инж. арх. Надежда Блануша  
дипл. прав. Јелена Ђокић

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**  
дипл. простор. план. Јасмина Стевановић

Доставити:

-пуномоћнику,  
-архиви.