LUMIS
Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac,
adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021,
mejl: office.lumis@gmail.com

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.бр.12027, 12028 и 12030 КО Шабац, угао ул.Жике Поповића и ул.Ћирила и Методија, Шабац

КСЕНИЈА ЛУКИЋ 010940135 Sign

Digitally signed by КСЕНИЈА ЛУКИЋ 010940135 Sign
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-100898877 7034, serialNumber=CA:RS-010940135, sn=ЛУКИЋ, givenName=КСЕНИЈА, cn=КСЕНИЈА ЛУКИЋ 010940135 Sign
Date: 2025.11.24 12:21:59 +01'00'

Инвеститор: ''PREMIUM RESIDENCE'' d.o.o. Шабац

Израда Урбанистичког пројекта: "Лумис Студио" д.о.о. Шабац

Одговорни урбаниста: Ксенија Лукић, маст.инж.арх.



Одговорно лице:

Lumis studio DOO
Šabac

Ксенија Лукић, маст.инж.арх.

Шабац, новембар 2025.год.

LUMIS Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac,
adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021,
mejl: office.lumis@gmail.com

ИНВЕСТИТОР:
''PREMIUM RESIDENCE'' d.o.o. Шабац

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:
Архитектонски биро "ААЛТО" Шабац

ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:
Студио за урбанизам, архитектуру и инжењеринг
"ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац
ул.Љубе Стојановића 30, Шабац

СТРУЧНА ОБРАДА:
Ксенија Лукић, маст.инж.арх.
Ирена Драгићевић, дипл.инж.пејз.арх.

Сарадник:
Сава Лукић, маст.инж.арх.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:





Ксенија Лукић, маст.инж.арх.
бр.лиценце 200 16 11 18

"ЛУМИС СТУДИО" Д.О.О:
Директор:





Ксенија Лукић, маст.инж.арх.

САДРЖАЈ:

0. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

0.1. Извод из АПР-а
0.2. Регистрација ПИБ
0.3. Решење о одређивању одговорног урбанисте
0.4. Изјава одговорног урбанисте
0.5. Лиценца одговорног урбанисте
0.6. Потврда ИКС одговорног урбанисте

1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.1. УВОД
1.2. ЛОКАЦИЈА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
1.3. ВЛАСНИЧКИ СТАТУС
1.4. ПРИБАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
1.5. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
1.6. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
1.7. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
1.8. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

1.8.1. Планирана намена
1.8.2. Регулација и нивелација
1.8.3. Приступ локацији
1.8.4. Паркирање
1.8.5. Начин ограђивања комплекса
1.8.6. Уређење слободних и зелених површина

1.9. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ОСТВАРЕНИХ КАПАЦИТЕТА
1.10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ
1.10.1. Водовод
1.10.2. Канализација
1.10.3. Електроенергетика
1.10.4. Гасоводне инсталације
1.10.5. Топловодне инсталације
1.10.6. Телекомуникација

1.11. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА
1.12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
1.13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА
1.14. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
1.15. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
1.16. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2. ГРАФИЧКИ ДЕО

- Извод из ПГР Шабац.....Р 1:2500
- Катастарско-топографски план..... Р 1:500
- Предлог парцелације..... Р 1:500
- Постојеће стање..... Р 1:500
- План намене површина- партер..... Р 1:500
- План намене површина- кров..... Р 1:500
- План нивелације и регулације..... Р 1:500
- План зелене инфраструктуре..... Р 1:500
- План електроенергетске мреже, ТК и топловода..... Р 1:500
- План водоводних инсталација..... Р 1:500

- ИДР- 00 Главна свеска и 01 Пројекат архитектуре

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- **3.1 ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ**

- **3.2 УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

  - Телеком Србија
  - ЈП Инфраструктура Шабац
  - ЕД Шабац
  - ЈКП Водовод Шабац
  - ЈКП Топлана Шабац
  - Мишљење ГУ Шабац

0_ ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката 5000226143760

БД 43375/2024
Дана, 21.05.2024. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: KSENIJA LUKIĆ

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Lumis Studio DOO Šabac

са следећим подацима:

Пословно име: Lumis Studio DOO Šabac

Скраћено пословно име: Lumis Studio DOO

Регистарски број/Матични број: 22014021

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 114375155

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: ШАБАЦ , ЉУБЕ СТОЈАНОВИЋА 30 , ШАБАЦ , 15000 ШАБАЦ , Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: KSENIJA LUKIĆ
  Пол: Женски
  ЈМБГ: 1008988777034
  Подаци о улогу члана
  Новчани улог
  Уписан: 340,00 RSD
  Удео: 34,00%

- Име и презиме: IVAN MUTAVDŽIĆ
  Пол: Мушки
  ЈМБГ: 2606991772041
  Подаци о улогу члана
  Новчани улог
  Уписан: 660,00 RSD
  Удео: 66,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: KSENIJA LUKIĆ
  Пол: Женски
  ЈМБГ: 1008988777034
  Функција у привредном субјекту: Директор
  Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 17.05.2024 године

Адреса за пријем електронске поште: ksenijalukic@yahoo.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 17.05.2024 године.

О б р а з л о ж е њ е

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 43375/2024, дана 17.05.2024. године, подносилац је стекао паво на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БД 39179/2024 од 29.04.2024. године одбачена, јер је утврђено да нису били испуњени услови из члана 14. став 1. истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 131/2022)

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

_____

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (http://www.croso.rs/).

Напомена: *Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима*

Лице овлашћено за заступање привредног субјекта има обавезу да у року од 15 дана од дана регистрације оснивања изврши евидентирање стварног власника у Централну евиденцију стварних власника, под претњом прекршајне одговорности.

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Образац РЕГ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
- Централа -
Број: РЕГ-1267081
Београд

Број предмета: БП-2545745

На основу члана 28. ст. 9. и 10. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02, 84/02 - исправка, 23/03 - исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05 - др. закон, 62/06 - др. закон, 61/07, 20/09, 72/09 - др. закон, 53/10, 101/11, 2/12 - исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 112/15, 15/16, 108/16, 30/18, 95/18, 86/19,144/20), издаје се:

ПОТВРДА
о извршеној регистрацији

Пореском обвезнику Lumis Studio DOO Šabac, са седиштем у месту Шабац, општина Шабац, Улица LJUBE STOJANOVIĆA 30, са матичним бројем: 22014021, додељен је ПОРЕСКИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ БРОЈ – ПИБ: 114375155, под којим је и уписан у јединствени регистар пореских обвезника Пореске управе.

У Београду, 21.05.2024. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА ПОРЕСКА УПРАВА ПИЈ БЕОГРАД I-13

ПО ОВЛАШЋЕЊУ ДИРЕКТОРА
Александар Живковић

LUMIS
Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac,
adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021,
mejl: office.lumis@gmail.com

На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), директор Студија за урбанизам, архитектуру и инжењеринг "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац, ул.Љубе Стојановића 30, 15000 Шабац, дана 20.11.2025.године, доноси следеће:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту архитектонске струке на изради **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.бр.12027, 12028 и 12030 КО Шабац,** угао ул.Жике Поповића и ул.Ћирила и Методија, Шабац, одређује се:

Ксенија Лукић, мастер инжењер архитектуре, бр.лиценце 200 16 11 18,
издате од стране Инжењерске коморе Србије, у складу са Законом.

Директор:

Lumis studio DOO
Šabac

Ксенија Лукић, маст.инж.арх.
"ЛУМИС Студио" д.о.о. Шабац

LUMIS Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac,
adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021,
mejl: office.lumis@gmail.com

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. Да је **Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.бр.12027, 12028 и 12030 КО Шабац, угао ул.Жике Поповића и ул.Ћирила и Методија, Шабац**, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и прописима донетим на основу Закона;

2. Да је урбанистички пројекат израђен у складу са Планом генералне регулације „Шабац“ ("Сл.лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 16/25).

3. Да је урбанистички пројекат урађен у складу са условима ималаца јавних овлашћења

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Ксенија Лукић, маст.инж.арх.
Број лиценце: 200 16 11 18 ИКС

Шабац, новембар 2025.године

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Закључка Владе 05 број 021-11294/2017 од 05. децембра 2017. године

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Ксенија Д. Лукић Маровић

мастер инжењер архитектуре
ЛИБ 08588081101

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1611 18

У Београду,
18. маја 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА

Проф. др
Зорана З. Михајловић

Број: 02-12/2025-12018
Београд, 21.05.2025. године

На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19)
Инжењерска комора Србије издаје

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Ксенија Д. Лукић Маровић, маст. инж. арх.
лиценца број

200 1611 18

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 18.05.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

М.П.

Вељко Бојовић, дипл.пр.планер

1_ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.1. УВОД

- **Инвеститор**: PREMIUM RESIDENCE d.o.o. Шабац
- **Датум подношења захтева:** септембар 2025.године
- **Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта:**

Повод за израду Урбанистичког пројекта је поднет захтев од стране инвеститора, PREMIUM RESIDENCE d.o.o. Шабац, ул.Краља Милутина 3, Шабац.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање услова за изградњу објекта стамбено-пословне намене на кат.пар.бр.12027, 12028 и 12030 КО Шабац, на углу улица: Жике Поповића и Ћирила и Методија у Шапцу, као и начин прикључења предметног објекта на градску инфраструктуру.

Израда Урбанистичког пројекта је поверена Студију за урбанизам, архитектуру и инжењеринг "ЛУМИС СТУДИО", д.о.о. са адресом: ул.Љубе Стојановића 30, 15000 Шабац.
Одговорни урбаниста је Ксенија Лукић, маст.инж.арх. (бр.лиценце 200 16 11 18).

Пројектант идејног решења је Архитектонски биро "AALTO- Architecture & Design" из Шапца, а одговорни пројектант је Срђан Лукић, дипл.инж.арх.

1.2. ЛОКАЦИЈА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- **Општина:** град Шабац
- **Катастарска општина**: Шабац
- **Број парцеле** : 12027, 12028 и 12030 КО Шабац

У обухвату урбанистичког пројекта су три парцеле, к.п.бр.12027, 12028 и 12030 КО Шабац са укупном површином од 1382m2 (0.13.82 ha). Све парцеле се налазие у грађевинском подручју града Шапца.

На свим парцелама у обухвату УП постоје изграђени објекта. Сви постојећи објекти су спратности П или П+Пк и предвиђени су за рушење, пре почетка извођења радова на изградњи новопројектованог објекта.

Према подацима из катастра и са терена, забележени су следећи објекти:

- к.п.бр.12027 КО Шабац: породична стамбена кућа спратности П+Пк, површине П=88m2; помоћни објекат, спратности П, површине П=29m2; помоћни објекат, спратности П, површине П=28m2; помоћни објекат, спратности П, површине П=14m2;
- к.п.бр.12028 КО Шабац: породична стамбена кућа спратности П+Пк, површине П=92m2; помоћни објекат, спратности П, површине П=44m2; помоћни објекат, спратности П, површине П=13m2;
- к.п.бр.12030 КО Шабац: породична стамбена кућа спратности П+Пк, површина П=76,00m2; помоћни објекат, спратности П, површине П=31m2; помоћни објекат, спратности П, површине П=28m2;

Предметне парцеле су релативно правилног геометријског облика- правоугаоника, на угаоној позицији, са фронтом према улици Жике Поповића сукцесивно: 2,21m, 7,16m, 2,79m и 18,4m- укупно око 30,64m и према улици Ћирила и Методија сукцесивно: 25,73m и 15,68m, укупно око 41,41m. Обзиром на угаону позицију, парцела има четири задње међе које су ширине: 37,09m (према к.п.бр.12034 КО Шабац), 15,26m (према к.п.бр..12031 КО Шабац), и 6,85 m и 26,20 m (према к.п.бр.12026 КО Шабац). Терен је

заравњен уз благу денивелацију ну дубини парцела, као и на углу улица Жике Поповића ка Ћирила и Методија. Висинска денивелација на целој дужини парцеле износи мање од 0,30 m.



Слика1: приказ предметне локације у ширем окружењу

Предметна парцела се налази у оквиру **градског блока 2.85-53** (номенклатура према ПГР Шабац) који је омеђен улицама: Жике Поповића, Ћирила и Методија, Ђуре Јакшића и Милутина Бојића. Постојећа изградња у блоку је махом индивидуалног, породичног типа са кућама просечне спратности П+1 или П+Пк, мада је претходни ПГР започео трансформацију овог блока на потезу улице Ћирила и Методија из зоне индивидуалног у зону вишепородичног становања (зона С2). Околина предметне локације је веома разнолика по спратности и типологији објеката. У самом блоку на другом ћошку такође постоји објекат високе спратности (ул.Милутина Бојића). Преко пута предметне локације у улици Жике Поповића се налази стамбени блок отвореног типа са солитерима висине П+9. У претходних неколико месеци је на суседној парцели 12034 КО Шабац изграђен слободностојећи објекат вишепородичног становања, спратности П+2+Пс, у складу са претходно важећом зоном у овом блоку. Остатак суседних кућа је индивидуалног типа. Са друге стране Ћирила и Методија имамо неколико објеката спратности П+2+Пс, што је планирано за цео тај улични низ.

Нови ПГР је наставио идеју трансформације поменутог блока, највише ослањајући се на високу спратност отвореног блока у близини (у ул.Жике Поповића). ПГР Шабац подразумева велику промену блока из зоне С3 у зону С1, а први објекат новог типа ће бити управо новопројектовани објекат на к.п.бр.12027, 12028 и 12030 КО Шабац. Интересантно је да је планski документ у овом блоку предвидео изградњу у непрекинутом низу, иако је отворени блок у близини са објектима слободностојећег типа.

Објекат пројектован на предметној локацији ће бити квалитетан пример вишепородичног становања. Угаона позиција му доноси предност сагледавања две јавне површине и квалитетене оријентације станова, а са друге стране, носи изазов интензивирања саобраћаја у сабирној улици Жике Поповића, што очекујемо у будућности као псоледицу трансформације блока.







Prikazi postojećer stanja loakcije iz različitih pogleda: slika 1- ul Жике Поповића, pogled prema građu; slika 2- pogled iz Ћирила и Методија; slika 3- ul.Жике Поповића са солитером преко пута локације (део отвореног блока). Strelicom označena predmetna lokacija radi lakšeg praćenja.

Prikaz postojećer stanja na predmetnim parcelama je dat u grafičkom delu urbanističkog projekta, *Prilog 4-Postojeća namena površina*.

1.3. ВЛАСНИЧКИ СТАТУС

Uvidom u javno dostupan katastar zemljišta i nepokretnosti, pregledan je vlasnički status:

К.п. бр.	**Površina (ha.a.m^2)**	**Oblik svojine Vrsta prava**	**Imalac prava na katastarskoj parceli**	**Način korišćenja zamljišta**
12027	0.03.20	Privatna svojina	1/1 Premium Residence d.o.o.	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
12028	0.04.81	Pravo korišćenja Državna svojina	Premium Residence d.o.o. 1/1 Republika Srbij	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
12030	0.05.81	Privatna svojina	1/1 Premium Residence d.o.o.	Zemljište pod zgradom i drugim objektom

Izvor: WWW.katastar.rgz.gov.rs/KnWeb.

1.4. ПРИБАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Pribavljena je sledeća dokumentacija od značaja za izradu Urbanističkog projekta, odnosno, uslovi nadležnih imalaca javnih ovlašćenja:

- Mišljenje o potrebi podnošenja zahtева za odlučivanje o potrebi procene utičaja na životnu sredinu, Odeljenje za inspekcijske i komunalno-stambene poslove, Gradska uprava grada Šapca (br. 004188212 2025 07416 004 032 380 001 od 15.10.2025.god)
- Tehnički uslovi za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p.br.12027, 12028 i 12030 KO Šabac, JKП "Vodovod- Šabac", Služba razvoja i investicija (br. 5265/СР-262/25 od 20.10.2025.god)
- Tehnički uslovi za izradu Urbanističkog projekta, Telekom Srbija, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Šabac (br. Д209-462249/1 od 17.10.2025.god.)
- Podaci i Tehnički uslovi za izradu Urbanističkog projekta, JKП "Toplana- Šabac", Odeljenje distribucije toplotne energije (br.01-2191/25 od 21.10.2025.god.)
- Uslovi za izradu Urbanističkog projekta, JKП "Toplana- Šabac", Odeljenje distribucije gasa (br.01-2191-1/25 od 23.10.2025.god.)
- Saglasnost i tehnički uslovi za izradu Urbanističkog projekta, JП "Infrastruktura Šabac" (br.2234-01/1 od 23.10.2025.god.)
- Uslovi za projektovanje i priključenje, Elektrodistribucija Srbije, Ogranak ЕД Šabac (br.Д.09.24-418146-УПП-25 od 31.10.2025.god.)

1.5. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Pravni osnov

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik РС", br. 72/09 и 81/09 - ispravka, 64/10 - Odluka УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Odluka УС, 50/13 - Odluka УС, 98/13 – Odluka УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik РС", br. 32/19 и 47/25);

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр.22/15);
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.105/20);

Плански основ

- План генералне регулације "Шабац" ("Сл.лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 16/25);

1.6. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је **План генералне регулације "Шабац"** ("Сл.лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 16/25).

Парцеле у обухвату УП-а се налазе у **просторној целини II: Шири центар** и припадају зони **С1- Вишепородично становање великих густина од П+2+Пк до П+4+Пк.**

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (ОПГ)

Правила дефинисана овим поглављем су обавезујућа правила за изградњу објеката на појединачним локацијама.

ОПГ1. Намена површина

Намена површина је дефинисана на графичком прилогу План намене површина и текстуалним делом овог плана, поглављем. II 1.2. Доминантна намена површина и могуће компатибилне намене и II 2. План претежне намене површина по целинама. У свим зонама становања омогућена је изградња простора за нестамбене намене које не угрожавају буком, вибрацијама, гасовима, обимом транспорта и сл.основну намену. Нестамбене намене могу бити ограничене посебним правилима за појединачне целине - II 2. План претежне намене површина по целинама.

ОПГ2. Урбанистички параметри

Обавезно је поштовање следећих урбанистичких параметара:
- минимална површина парцеле,
- минимална ширина уличног фронта,
- висина објекта (спратност и/или висинску регулацију, регулацију у односу на објекат градитељског наслеђа),
- индекс заузетости (Из),
- услови за паркирање,
- еколошки индекс (ЕИ) и
- услове за обезбеђење структуре и површине станова (у зонама С1, С1+, С2 и М1),
- границе зона различитих спратности унутар урбанистичког блока.

Услови за паркирање су дефинисани поглављем II 6.2.2.3. Стационарни саобраћај а остали посебним правилима грађења. Урбанистички параметри се примењују кумулативно.
Одступање од урбанистичких параметара, односно прилагођавање стању је могуће за подручја бесправне градње, односно за подручја која су погођена елементарним и другим непогодама, у складу са прописима који регулишу те области.
Одступање од линије која дефинише зоне различите спратности унутар урбанистичког блока није дозвољено. Границе су постављене у циљу превенције негативних утицаја појединачних или групних објеката на суседство.

ОПГ3: Грађевинске линије

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 објеката на суседним парцелама. Грађевинске линије дефинишу максималне границе градње објекта, а габарит објекта може бити и мањи у односу на зону изградње дефинисану грађевинским линијама. Овим планом су дефинисане следеће грађевинске линије:
- Грађевинска линија према регулацији, односно према граници површине јавне намене. Линија представља линију изградње према површини јавне намене; препусти горњих етажа су дозвољени, у складу са правилима за препусте у даљем тексту;
- Максимална унутрашња грађевинска линија је дефинисана овим планом у складу са потребама заштите суседних објеката у случајевима када постоји могућност негативних утицаја различито дефинисаних намена или спратности у оквиру појединачних блокова, односно дефинисане су у складу са потребама формирања слободних

простора и проветравања унутар урбанистичких блокова. Ако графичким прилогом није дефинисана унутрашња грађевинска линија, поступа се у складу са правилима грађења.

Грађевинске линије објеката могу бити прекорачене испадима објекта и степеништима (у складу са важећим правилником), односно елементима, конструкцијама и лифтовима који омогућавају приступ лицима са тешкоћама у кретању.

Грађевинске линије горњих етажа (висина од 3m од коте тротоара) могу да прелазе грађевинску линију према регулационој линији до 0.9m у оквиру сопствене парцеле и на максимално 50% површине фасаде. Испади на објекту према задњој међи, у оквиру сопствене парцеле су дозвољени до ширине од 1,6m под условом да се обезбеђује минимална удаљеност од задње међе која је дефинисана овим планом. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1.5m бочне границе парцеле.
Испади нису дозвољени ван максималних бочних грађевинских линија.
Испади у блоковима где се поклапају грађевинска и регулациона линија су дозвољени до четвртине ширине тротоара, максимално 0,6m.

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.

На објектима или деловима објеката који се налазе између регулације и грађевинске линије која је дефинисана овим планом је дозвољено само инвестиционо и текуће одржавање. Овај услов се не примењује на делове објекта који грађевинску линију прелазе до 1m. Та одступања се могу сматрати занемарљивог утицаја на регулацију или могу бити последица техничке грешке на графичком прилогу.
Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају, уколико ПГР није другачије одређено.

У Целинама 1, 2 и 3 где је условљено да се грађевинска и регулациона линија поклапају, нису дозвољена одступања, сем ако планом није посебно напоменуто. У случају одступања катастарског стања и графичког прилога примењује се селедећа правила:
- за постојеће објекте на регулацији, грађевинска линија је постојеће у складу са габаритом објекта;
- за нове објекте је обавезно поштовање грађевинске линије која је дефинисана овим планом, односно катастарским стањем.

У Целинама 1, 2 и 3, у зонама мешовите намене, где нису нацртане грађевинске линије, објекти се реконструишу, дограђују, односно руше и граде нови у оквиру постојећих хоризонталних габарита. Препусти над приземним етажама су дозвољени уколико су од наспрамних објеката удаљени минимално 4m.

Постојећи објекти или делови објеката, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене (улице, паркови, комунални објекти и др), морају се уклонити.
ПГР и појединим важећим ПДР су дефинисане улице у којима се утврђује изградња објеката у непрекинутом низу и у тим случајевима није потребна сагласност суседа. Изузетак од овог правила може бити само постојење неког правног основа између суседа (предходно дате, оверене сагласности, постојање отвора на објекту у складу са издатом грађевинском дозволом и сл). Улице у којима је планирана изградња у непрекинутом низу су назначене графичким прилозима План урбанистичке регулације, назнаком „непрекинути низ“.

Уколико из било којег разлога инвеститор има потребу да гради објекат у пркинутом низу (постојање отвора на суседном објекту у складу са грађевинском дозволом и сл), исти може градити искључиво у зони која је дефинисана за изградњу , уз поштовање правила грађења за тип објекта који је изабрао и без могућности да да се урбанистичким пројектом додатно разрађује изградња у дубини парцеле. Постављање објекта у прекинутом низу је једном страном на међи на којој су преовлађујуће постављени објекти у улици.

Такође, графичким прилозима План урбанистичке регулације су назначене улице у којима до регулације је планиран „прекинути низ“ или „слободностојећи објекти“. Ознака „постојеће стање“ подразумева да је сеизведени објекат задржава у волуметрији у којој је изведен.
Повлачење грађевинских линија у унутрашњост парцеле је дозвољено на парцелама у заштитним коридорима, односно, објекти се могу померити у унутрашњост парцеле где су услови за изградњу повољнији.
Остала повлачења објеката у унутрашњост парцеле и одступања од грађевинских линија морају бити заснована на оправданим разлозима: осунчаност објекта, заштитни инфраструктурни коридор, постојање вредних стабала на парцели и слично.

Изградња иза максимално дозвољених унутрашњих грађевинских линија није дозвољена, осим изградње помоћних објеката и гаража приземне спратности. За све објекте који се налазе иза планом дефинисане максималне унутрашње грађевинске линије је дозвољено само инвестиционо и техничко одржавање.
Задња међа се одређује па позицију према регулацији површине јавне намене. Парцеле на углу две површине јавне намене имају две задње међе.

У случају потребе за променом границе максималне унутрашње грађевинске линије и изградње иза исте, обавезна је израда плана детаљне регулације којим ће бити обухваћен цео блок и којим ће се посебно размотрити утицаји планиране изградње на суседство.

ОПГ4: Спратност објеката и висинска регулација

Спратност објеката се дефинише бројем надземних етажа за појединачне зоне. Може бити условљена додатно ознаком спратности на графичком прилогу, односно висинском регулацијом у појединим улицама или јасно дефинисаном границом зона различите спратности.

Без обзира на ознаку спратности, висина објекта до регулације не може бити виша од растојања две наспрамне грађевинске линије улице, односно објеката. Планирана спратна висина се у том случају остварује повлачењем надземних етажа у унутрашњост парцеле при чему се континуирано остварује услов да је висина објекта једнака растојању две наспрамне грађевинске линије објеката у улици.

Под приземљем се подразумева приземна етажа максималне спратне висине 4,2m.

Спратна висина подразумева и међуспратне слојеве (за становање је то 1,2m од нулте коте + 3,0m спратне висине, а за пословање 4 m од коте приземља која је на + 0.15m од нулте коте).

Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат.
Под спратом се подразумева спратна етажа максималне спратне висине 3m. Максималне спратне висине за чисто пословне приземне и спратне етаже, може бити увећана за 10% у односу на спратне етаже а висина свих етажа може бити увећана додатних 10% у циљу омогућавања постављања инсталација.
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 4,5m од коте пода подкровља.
Под подкровљем се подразумевају мансарда и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење 1,5m у односу на планом дефинисану грађевинску линију приземља објекта. Ако је условљен облик повученог спрата, исти се обавезно повлачи од регулационе линије и са, минимално још једне фасаде. Ако се објекат налази на регулацији две или три улице, обавезно се повлачи на фасадама које су оријентисане према тим регулацијама.
Надкривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 15^0, 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: +11,70m за три надземне етаже; +14,70m за четири надземне етаже; +17,70m за пет надземних етажа; +20,70m за шест надземних етажа. Максималне коте слемена за објекте више спратности се дефинишу ПДР или урбанистичким пројектом. Одступање од ових параметара је оправдано у случајевима усклађивања висинске регулације са суседним објектом.

Грађевински елементи који се налазе на крову: кућице за излаз на проходни или непроходни кров, лифт кућице, димњачки и вентилациони отвори, антенски стубови и др. не дефинишу спратност објекта већ се сматрају техничким елементима објекта. Услов је да од основе последње етаже морају бити увучени минимално 1,5m и да не заузимају већу површину од оне коју захтевају прописи из области којим су дефинисани услови за формирање такве врсте просторија. Гасне котларнице се могу поставити на поткровље или повучени спрат објекта.
Висинска регулација је обавезан критеријум и представља корективни фактор максимално дефинисане спратности у појединим улицама, у циљу заштите културно историјског наслеђа, идентитета градског центра и естетских вредности.

Општа правила:
- објекти који уживају одређени степен заштите као културно историјско добро или се налазе у амбијенталној зони Улице господар Јевремове се реконструишу искључиво према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- објекти који се налазе непосредно уз објекат који ужива одређени степен заштите се реконструишу на начин:
- обавезно се усклађује висине венца новог објекта са висином венца објекта под заштитом,
- висина слемена је максимано до 1m виша од коте објекта под заштитом,
- нови објекти који се налазе поред објеката који уживају одређени степен заштите се граде на начин:
- да се поштује планом дефинисана спратност,
- да се висина венца усклађује са суседним објектом који је изведен у планираној спратности,
- ако нема постојећег суседног објекта у планираној спратности, висина венца се усклађује са висином венца најближег објекта на тој страни улице.

За изградњу и реконструкцију објеката за које је плански основ ПГР, висинска регулација је обавезујућа. За изградњу и реконструкцију објеката за које је плански основ важећи ПДР, висинска регулација је препоручујућа. У

случају измене ПДР, висинска регулација је обавезујућа. Одступања од дефинисаних висинских кота су дозвољена максимално до 20cm.
Уколико се врши усаглашавање спратности и висинске регулације израдом урбанистичког пројекта, усаглашавање је могуће само на делу објекта према регулацији. Усаглашавање спратности по дубини парцеле није дозвољено без израде плана детаљне регулације за цео урбанистички блок и сагледавања међусобних утицаја објеката на суседство.
Приликом накнадне израде планова детаљне регулације или урбанистичких пројеката неопходно је водити рачуна да се приликом усаглашавања спратности унутар блока не планира више од једне етаже између зона С1 и С2, С2 и С3, односно потребно је поштовати основну метрику спратности која је дефинисана урбанистичком регулацијом. Само у појединачним случајевима затеченог стања је развијана могућност суседства зона С1 и С3 и у тим случајевима је потребно одредити прелазну волуметрију путем израде урбанистичке анализе.

Графичким прилогом „План урбанистичке регулације“ су дефинисане линије које разграничавају зоне различитих спратности. Ако планом није дефинисана спратност у оквиру унутрашњости блока и иза максимално дефинисаних унутрашњих грађевинских линија, у тим зонама је забрањена изградња а на постојећим објектима је могуће само инвестиционо и текуће одржавање. Није дозвољено усаглашавање спратности објеката по дубини парцеле инструментом израде урбанистичког пројекта. Спратност се може усаглашавати искључиво унутар максимално дефинисаних грађевинских линија.
Ако је на графичком прилогу наведено **„постојећа спратност“**, објекат се задржава у свим својим габаритима (хоризонталним и вертикалним) и на истом је могуће само инвестиционо и текуће одржавање и реконструкција.
Ако се ради реконструкција постојећег објекта у оквиру висине постојећег слемена је могуће остварити и вишу спратност од планом дефинисане, уз услов да су задовољени и други урбанистички параметри.

ОПГ6. Обликовање фасаде

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
Дозвољени су следећи типови фасада:

- Класична фасада (малтер и боја),
- Контактна фасада (стиропор, стиродур),
- Вентилисане фасаде од лаких и тешких облога,
- Металне фасаде (алуминијумска и челичне плоче),
- Дрвене фасаде (изузетно у целинама 3, 4, 9 и 10),
- Фасаде од цигле или плочица од цигле,
- Зелене фасаде.

Приоритет сваког обликовања фасаде је енергетска ефикасност. Соларни панели се могу интегрисати у постојеће фасаде.Главне фасаде објекта формирати према површинама јавне намене у које спадају: саобраћајнице, зелене површине и водно земљиште реке Саве и Церског ободног канала.
Приликом обликовања објекта обратити пажњу да он својим волуменом треба да испоштује правац и облик задатих обавезујућих грађевинских линија, планиране спратности, обавезујуће висинске регулације као и да испоштује суседство.
Објекте треба пројектовати у савременом архитектонском изразу. Бирати савремене и квалитетне материјале. Није дозвољена наглашена декоративност, псеудо еклектика, употреба флуоросцентних боја. Не препоручује се употреба псеудоисторијских елемената (балустери, тимпанони и сл.) којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.
Обавезно је архитектонски нагласити улаз у објекат, вертикалне акценте и углове објекта који излазе на две регулације.
Отворене лође не могу да заузимају више од 1/4 површине уличне фасаде, осим да испред уличне фасаде постоји предбашта минималне ширине 4m. Избачене терасе нису дозвољене на уличној фасади.
За објекте до 800m^2, 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 осим ако се ради о посебном архитектонском изразу. 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, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје и фасадне пластике.
У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта. На фасади се не могу користити више од три боје и три текстуре.

Није дозвољено извлачење инсталација на уличну фасаду. Уколико не постоји начин да се поставе на друго место, исте треба или маскирати или обликовати на начин да имају архитектонско уметничку форму. Спољне јединице клима уређаја се не могу качити на уличне фасаде, односно могу се поставити на начин да нису видљиве.
Терасе, односно балкони, комплетно избочени у односу на фасадну раван нису дозвољени на уличној фасади.

На фасадама је дозољено постављање мурала и скулптура, искључиво по поступку који је дефинисан одлуком јединице локалне самоуправе.

На фасадама је дозвољено постављање украсног осветљења. Приликом одабира осветљења водити рачуна да исто не угрожава стамбене јединице у суседству.
На фасадама јавних објеката је дозвољено постављање видео бимова на којима је могуће давати информације од значаја за заједницу, приказе уметничких манифестација и изложби које се у истима обављају и слично. Ако се објекат има статус непокретног културног добра, предходно је потребно прибавити услове надлежног Завода за заштиту.
Спољне степенице нису дозвољене сем ако се не ради о степеницама које су предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију.

ОПГ7. Ограђивање

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 отварати 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 1,6m, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,4m, 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 0,9m а висина транспарентне ограде је до 140cm. Висина живице је максимално 2m. 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 140cm.

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 услађеност ограде у односу на функцију и архитектуру објекта на парцели и/или уметнички изражај. Простор планиран за јавну намену - грађење објеката трафо станица потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2m, постављеном на регулационој линији улице.

ОПГ8. Услови за заштиту суседних објеката

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу.
Грађевински елементи испод коте уличног тротоара, односно подземне етаже, могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и зидови подземних етажа максимално 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5m.
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1m, уз услов минималне ширине тротоара 2m.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња, осим ако за то постоји сагласност суседа.

У случају да је обавезна изградња непрекинутог низа а што је дефинисано ПГР или важећим ПДР, на бочним фасадама се могу остављати светларници који би служили осветлењу и вентилацији помоћних просторија на објекту суседа. У случају када на суседном објекту постоји отвор стамбене просторије, изграђен у складу са добијеним одобрењем за изградњу, нови објекат је потребно одмаћи према условима плана за слободностојећи или објекат у прекинутом низу. Уколико је отвор дневне просторије недефинисаног правног статуса или је статус стекао кроз процес озакоњења (легализације, уписа и сл), сматра се отвором помоћних просторија.

Položaj i visina novih objeката u odnosu na postojeće na suседним parcelama treba da su takvi da suседним objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od dozvoljenog propisanog vremenskog intervala (polovina trajanja direktnog osunčanja u svim godišnjim periodima).

U cilju zaštite suседних objeката, gledano i kroz odnos prema prostoru suседних parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu suседних parcela. Stope temelja i ivica strehe ne mogu prelaziti granicu suседne parcele.

Ukolico se izgradnja objekta planira na međi suседne parcele na koju je naslonjen postojeći suседni objekat izveden sa krovnom ravni orijentisanom na parcelu investitora koji želi da gradi, uz sagласnost vlasnika suседne parcele može se izvršiti rekonstrukcija krova suседnog objekta, sa tehničkim rešenjem koje obezbeđuje nesmetano građenje planiranog objekta.

Izgradnji novog objekta, u smislu dogradnje uz postojeći objekat, ili objekte realizovane na suседnoj ili obe suседne parcele na zajedničkoj međi (interpolacija), treba da pretходi geomehaničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat. Obavezna je provera stabilnosti temelja objekta ili objeката uz koje se planirani objekat dograđuje, kao i obaveza zaštite suседnog objekta, u skladu sa čim po potrebi izvršiti podzidivanje temelja postojećih objeката u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objeката.
Odvođenje atmosferskih voda nije dozvoljeno preko suседних parcela.
U slučaju akcidentnih situacija (požar, poplava i sl.) na suседним parcelama, svaki vlasnik parcele je dužan omogućiti pristup interventnih vozila preko iste u cilju zaštite imovine i života ljudi.
Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objeката koji su status legalnosti stekli kroz postupak ozakonjenja ili legalizacije po predходnim zakonima, neophodno je definisati odnos prema izvedenim otvorima stambenih prostorija koji su na manjem rastojanju od propisanog, odnosno veličina otvora se mora prilagoditi kao kod nove izgradnje.

OPG9. Zaštita prostora i zaštitne zone

Na prostoru koji je obuhvaćen PGR definisane su zaštitne zone infrastrukturnih i komunalnih objeката i instalacija, kulturnih dobara, arheoloških lokaliteta i druge u okviru kojih je izgradnja ograničena ili zabranjena, odnosno ovi objekti predstavljaju ograničavajući faktor za izgradnju. Ove zaštitne zone su precizno definisane uslovima imalaca javnih ovlašćenja, zakonskim propisima, tekstualnim delom plana i prikazane posebnim grafičkim prilogom «Prikaz zaštitnih koridora i geotehničkih reona».

OPG10: Broj stanovnika i gustina stanovanja

Ukolico se bilo koji uslov ovog PGR kasnijom razradom vezuje za broj stanovnika po parceli, isti se uslovljava površinom od 25m^2 po stanovniku što je usvojeni, planirani standard stanovanja ovim planom.
Parametri gustine stanovanja se mogu vezivati isključivo za urbanističke blokove a ne za pojedinačne parcele.

Posebna pravila građenja (PPG)

PPG13: POVRŠINE ZA STAMBENE NAMENE
PPG13-1 Višeporodično stanovanje velikih i srednjih gustina
C1- Višeporodično stanovanje velikih gustina od P+2+Pk do P+4+Pk

Tabela 39: Osnovni urbanistički parametri za zonu C1

C1	PORODIČNO STANOVANJE VELIKIH GUSTINA, DO P+4+PK
Minimalna površina parcele	10 ari U kondominijumima, minimalna površina parcele je jednaka površini objekta. Minimalna površina parcele kondominijuma je 50 ari.
Minimalna širina fronta parcele	20m
Maksimalni indeks zauzetosti	50% U kondominijumima: 100%, odnosno 50% za površinu urbanističkog bloka ili kondominijuma.
Minimalna spratnost	(Po)+P+2+Pk
Maksimalna spratnost	(Po)+P+4+Pk
Minimalni ekološki indeks	Prema pravilima građenja PPG 12/1 Pravila građenja zelene infrastrukture na građevinskim parcelama

Паркирање	Према правилима грађења ППГ12/2-2 Правила грађења инфраструктуре стационарног саобраћаја, уз препоруку да се примени параметар 1,3-1,5 паркинг места на један стан уколико се жели у потпуности обезбедити паркирање за дужи временски период. Обавезна бициклана у објекту минималне површине 30m^2.
Посебни услови	Сви објекти морају имати лифтове и приступе који су прилагођени кретању лица са тешкоћама у кретању. Обавезна изградња заједничке станарске просторије минималне површине 30m^2.

За објекте у зони С1 је обавезна је израда урбанистичког пројекта.
Објекти у овим зонама могу бити и пословни, стамбени или стамбено-пословни. Уколико се формирају одвојене намене становања и пословања, делови објекта морају бити функционално раздвојени. За одређивање односа намене стамбено пословних објеката примењује се правило да је у стамбено пословном објекту намена пословања заступљена максимално 20%, односно у пословно-стамбеном објекту је намена становања заступљена са максимално 20 %.

Положај објеката
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. У зонама у којима се граде објекти у прекинутом низу, могућа је изградња и полуатријумских објеката. Овај тип изградње подразумева да су такви услови утврђени приликом израде планова детаљне регулације и није потребна накнадна сагласност суседа.
- У непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле а што је утврђено ПДР или ПГР. У зонама у којима се граде објекти у непрекинутом низу, могућа је изградња и атријумских и полуатријумских објеката. Сагласност суседа није потребна за изградњу новог објекта до дубине од 17m од регулације. Одстојања објекта од суседа у дубини већој од 17m се одвија према правилима за изградњу слободностојећег објекта или се захтева сагласност суседа за постављање објекта на међу.
- У непрекинутом или прекинутом низу унутар заједничких дворишта. Обавезно је обезбеђење колског приступа сваком објекту, минималне ширине 2,5m преко заједничке/сукорисничке површине.

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинским линијама на графичком прилогу плана (главним и максималним унутрашњим, које представљају линију до које се објекат може градити.
Уколико се врши усаглашавање спратности и висинске регулације израдом урбанистичког пројекта, усаглашавање је могуће само на делу објекта према регулацији. Усаглашавање спратности по дубини парцеле, иза максимално дефинисане унутрашње грађевинске линије, није дозвољено.
У зонама слободностојећих објеката, исти се не могу поставити на заједничку међу уз међусобне, оверене сагласности суседа.
Предња и задња међа на угаоним парцелама се одређују у односу на позицију према регулацији површине јавне намене. Предњом међом се сматра међа до регулације саобраћајнице вишег ранга док је задња међа наспрамна предњој.

Приступ објекту
Објектима се мора обезбедити колски 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).
Приступне рампе могу бити наткривене и ненаткривене. Ако су ненаткривене рампе грејане, могу имати нагиб као наткривене рампе.

Минимална ширина приступа за једносмерно кретање је 4,7m (колски 3,5 и пешачки приступ 1,2m).

- прикључак планирати са саобраћајне површине јавне намене водећи рачуна да се истим не угрози приступ суседима, нити да се предвиђа уклањање дрвореда;
- минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедно кретање возила која ће имати приступ комплексу; уколико је најудаљенија тачка коловоза даља од 25m од габарита објекта, меродавно возило је противпожарно возило;
- ни један део прикључка, укључујући и лепезе, не сме да задире у путно земљиште које се налази испред суседних катастарских парцела;
- осовина прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину пута на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 10^0$;
- одводњавање прилагодити условима терена;

- водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног приступног пута а у случају евентуалног оштећења, трошкове сноси инвеститор;
- нивелету прикључка и прилазног пута ускладити са нивелетом пута на који се прикључује;
- у случају да се на планираном саобраћајном прикључку налази стуб јавне расвете, трошкове измештања сноси инвеститор, односно финансијер, уз надзор надлежног јавног предузећа,
- 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.

Изузетак од дефинисаних правила представљају посебни услови за прикључење које дефинише ЈП „Путеви Србије“ и надлежно јевно предузеће јединице локалне самоуправе.

Изградња других објеката на парцели
На једној парцели у зони С1, С1+ и С2 планира се само један стамбени објекат, осим у случају изградње кондоминијума и ако је таква могућност дефинисана графичким прилогом плана. Изградња два стамбена објекта у случајевима када парцела излази на две регулације и да се оба објекта налазе у оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија овог плана.
Дозвољава се изградња објекта јавне гараже као посебног (пословног) објекта, спратности у складу са урбанистичким параметрима за зону, или платоа јавног паркинга и под условом да се не ремети функција становања у суседству. У случају изградње објекта јавне гараже, могу се прекорачити максимално дефинисане унутрашње грађевинске линије и линије разграничења спратности кроз поступак израде урбанистичког пројекта и сагледавање могућих штетних утицаја на суседство. У овом случају, становање на парцели није дозвољено, односно дозвољена је искључиво пословна намена.
Уколико се врши фазна изградња објеката у низу (ламеле) унутар дефинисаних грађевинских линија, подразумева се да се ради о једном објекту (габариту) на једној парцели.

Минимална међусобна удаљеност објекта
Слободностојећи објекти
Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објекта изграђених на истој парцели/комплексу као и односу на катастарске међе износи:

- Половину висине вишег објекта а не мање од 4,7m (3,5m колски приступ и 1,2m пешачка стаза). Услов је да се обезбеди минимално трајање директог дневног осунчања стамбених просторија других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.
- Четвртину висине вишег објекта али у том случају се на тим фасадама не могу формирати отвори стамбених просторија. Ово правило се не може примењивати ако на суседној парцели постоји објекат са одобрењем за изградњу и са отворима стамбених просторија којима ће бити онемогућена инсолација, односно ако за примену правила не постоји сагласност суседа.
- Ако није ограничена удаљеност од задње међе максималном унутрашњом грађевинском линијом, удаљеност је половина висине објекта.

Објекти у непрекинутом низу
Ако габарит објекта није условљен максималном унутрашњом грађевинском линијом, објекат се поставља на обе бочне међне линије до максималне дубине од 17m. Изградња објеката на дубини већој од 17m, се изводи по правилима за слободностојећи објекат, ако то није ограничено урбанистичком регулацијом.
Ако није ограничена минимална удаљеност од задње међе максималном унутрашњом грађевинском линијом, удаљеност је половина висине објекта.
У случају да је обавезна изградња непрекинутог низа а што је дефинисано ПГР или важећим ПДР, на бочним фасадама се могу остављати светларници који би служили осветлењу и вентилацији помоћних просторија на објекту суседа. У случају када на суседном објекту постоји отвор стамбене просторије, изграђен у складу са добијеним одобрењем за изградњу, нови објекат је потребно одмаћи према условима плана за слободностојећи или објекат у прекинутом низу. Уколико је отвор стамбене просторије недефинисаног правног статуса или је статус стекао кроз процес озакоњења (легализације, уписа и сл), сматра се отвором помоћних просторија.

Ако се ради о отвору са високим парапетом, обавезно се формира затворен или полуотворен светларник у зависности од положаја отвора. Димензије светларника се одређују у складу са важећим правилником. За отворе са другим висинама парапета објекат се удаљава минимално 3m од међе формирајући са једне стране полуотворени светларник, отворен ка улици или дворишту, који се завршава на минималном растојању од 2m од одговарајуће ивице отвора на међи.
Уколико на суседном објекту постоји изведен светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
Уколико се објекат гради на међи са објектом који припада зони ниже спратности, према међи је обавезно формирање везног елемента у односу на суседну максимално планирану висину. Ако је разлика у спратности већа од једне етаже, није дозвољено формирање забатног зида без отвора према суседу већ се условљава повлачење од међе и формирање фасаде.

Уколико је планом условљена изградња објеката у непрекинутом низу а на суседним објектима нема правно обавезујућих отвора, објекат се мора поставити према условима који су дефинисани овим планом, без могућности разраде кроз урбанистичке пројекте.
У случају да је потребна реконструкција кровних равни суседа, инвеститор је то дужан извести о сопственом трошку и уз сагласност суседа.

Објекти у прекинутом низу
Ако габарит објекта није условљен максималном унутрашњом грађевинском линијом, објекат се поставља до дубине од 17m, под следећим условима:

- Једном страном се поставља на једну бочну међу, претежно северне оријентације, односно оријентације која мање угрожава осунчаност суседног објекта;
- Од друге бочне међе објекат се удаљава половину висине вишег објекта а не мање од 4,7m (3,5m колски приступ и 1,2m пешачка стаза). Услов је да се обезбеди минимално трајање директног дневног осунчања дневних стамбених просторија других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.
- Од друге бочне међе објекат се удаљава четвртину висине вишег објекта али у том случају се на тим фасадама не могу формирати отвори стамбених просторија. Ово правило се не може примењивати ако на суседној парцели постоји објекат са одобрењем за изградњу и са отворима стамбених просторија којима ће бити онемогућена инсолација, односно ако за примену правила не постоји сагласност суседа.
- Ако није ограничена удаљеност од задње међе максималном унутрашњом грађевинском линијом, удаљеност је половина висине објекта.
- Изградња објеката на дубини већој од 17m, се изводи по правилима за слободностојећи објекат.

Структура и организација стамбених јединица
За зоне С1, С1+ и С2, одређује се структура и површина станова: станови до 45m^2 корисне нето површине, не могу чинити више од 30% укупног броја станова у објекту. Одступање од структуре и површине станова у објекту је могуће у у случајевима да се ради о објектима социјално угрожених категорија домаћинстава.

Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26m^2 корисне (нето) површине.

Сваки стан мора имати оставу у оквиру објекта а препоручује се и остава у самом стану. Остава у оквиру објекта може да се налази на било којој етажи. Остава у стану може да се налази у оквиру балкона или лоџе стана али мора бити дефинисана техничком документацијом као саставни део стана и изгледа фасаде.

Посебни услови за формирање парцеле
Планом парцелације није дозвољено формирање парцеле намењене изградњи вишепородичних објеката а да се на суседној парцели на крају низа, иглу улице или у средини низа задржи парцела нестандардне површине на којој се не може градити објекат у датој зони.
Приликом препарцелације ради формирања парцеле намењене изградњи објеката С1+, С1 и С2, није дозвољено да остају делови парцела или целе парцеле нестандардне површине (парцеле на углу улица, у средини низа итд. на којима не могу да се граде објекти зоне у којој се парцела налази).
Посебни услови за парцеле нестандардне површине у оквиру зона вишепородичног становања (парцеле чија је површина мања од минимално дефинисане за зону)
У оквиру обухвата ПГР се налазе парцеле које се парцелацијом не могу припојити другим парцелама у блоку ради испуњења услова правила грађења. На тим парцелама је дозвољена изградња објекта у оквиру дефинисаног габарита графичким прилогом (хоризонталног и вертикалног) и индекса заузетости. Број стамбених јединица се везује на могућност обезбеђења услова за паркирање и еколошког индекса а не примењује се услов за минималну површину парцеле. Обавезна је израда урбанистичких пројеката за објекте са више од шест стамбених јединица, са једном или две стамбене јединице који би по карактеристикама припадали зони С3.
У оквиру блокова намењених вишепородичном становању није дозвољена изградња нових породичних објеката. Постојећи породични објекти се могу доградити у складу са дефинисаним урбанистичким параметрима.

ППГ 12/1 Правила грађења зелене инфраструктуре на грађевинским парцелама

Еколошки индекс (ЕИ) је бројчана вредност која служи за процену квантитета и квалитета урбаног озелењавања, а којим се изражавају еколошки значај и допринос квалитету живота који пружају различите форме вегетације на грађевинској парцели. У складу са постојећим стањем изграђености подручја, опредељење је да се вредности еколошког индекса дају посебно по наменама и просторним целинама. Оправдање за ниже вредности у централним блоковима лежи и у чињеници да је у предходном периоду плански опредељена велика зелена површина Сава парка која може да компензује недостатке у централним насељским блоковима.

У циљу дефинисања услова за различита техничка решења уређења слободних простора и изградње самих објеката, на нивоу ПГР,уводи се више врста **еколошких функционалних простора (ЕФП)** или вегетационих простора**.** Еколошки функционални простори обезбеђују добре и здраве услове за живот, да би се правилно применили и да би се избегла досадашња лоша тумачења примене учешћа зелених површина као корективног урбанистичког фактора.
Посебно се као вредност дефинише **тежински фактор (ТФ)** који служи за каснији тачан обрачун еколошког индекса. Тежински фактор (ТФ) се обрачунава по m^2 типа површине, у складу са еколошким значајем и доприносом квалитету живота изабраног вегетационог простора.
Саставни део планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката и техничке документације је графички прилог **План зелене инфраструктуре**, на којем ће бити приказани сви елементи планиране зелене инфраструктуре са обрачунатим еколошким индексом.
Саставни део урбанистичких пројеката и техничке документације је **Табела обрачуна еколошког индекса** из Прилога 1 овог плана

ППГ 12/2-2 Правила грађења инфраструктуре стационарног саобраћаја

Изградњу гаража и паркинга извршити у складу са Правилником о техничким нормативима за безбедност гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24 и Обележавање места за паркирање – ознаке на путу – остале ознаке (Српски стандард SRPS U.S4.234 април 2020. године, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте и услове паркирања. У оквиру паркиралишта, треба резервисати простор за дрвореде по моделу да се на три паркинг места планира по једно дрво. Такође, потребно је извршити резервацију паркинга за потребе инвалида у зградама и околини – равне комуникацијске површине – места за паркирање.

На местима где то услови дозвољавају, и ако није уцртано у графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа. Забрањено је формирање паркинг места на зеленим површинама и није дозвољено исте умањивати ради проширења паркинг простора.
У свим улицама осим државних путних праваца, градских магистрала и сабирних саобраћајница, дозвољено је паркирање у предбаштама и/или формирање гаража у приземљима, под условом да се обезбеди несметан проток пешачког саобраћаја. Ово решење се подржава како у циљу обезбеђења већег броја паркинг места, тако и у циљу уклањања паркинга наспрам ових објеката, а све у циљу стварања могућности одвијања пешачког и бициклистичког саобраћаја.
За потребе изградње објеката утврђује се норматив за обезбеђење неопходног минималног броја паркинг (ПМ) или паркинг-гаражног места (ПГМ).

Табела 15: Нормативи за обезбеђење паркинг простора*

Намена	Број ПГМ**	Јединица
ЦЕЛИНЕ 1, 2 И 3: Становање у зонама С1+, С1, С2, односно вишепородично становање у зони М1	1,3	стан
Трговина на мало прехрамбеним производима	1	70 m^2 корисног простора Целина 1: 100 m^2 корисног простора
Трговина на мало осталим производима производима	1	100 m^2 корисног простора Целина 1: 200 m^2 корисног простора

* 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 градским подручјима и чији ниво није утврђен. Број надземних етажа за паркирање није ограничен.

Инвеститор има право да објекат више-етажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Приликом изградње објекта јавне гараже је кроз израду урбанистичких пројеката могуће додатно разрадити унутрашње грађевинске линије ако су исте дефинисане графичким прилогом. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Посебна пажња се мора обратити на емисију штетних гасова према објектима становања у суседству, те у складу са локацијским условима, дефинисати услове за сваки појединачни објекат.
Локална самоуправа може донети одлуку да се у неким целинама, зонама или улицама додатно услове строжији критеријуми за паркирање, у складу са повећаним степеном моторизације на одређеној територији или немогућности обезбеђења довољних површина јавне намене за потребе паркирања.

Уколико инвеститор не изведе објекат у складу са условима за паркирање, нема могућности покретања процедуре израде урбанистичког плана којим би променио нормативе. Одступања се не могу верификовати израдом новог плана, осим измене ПГР.

Паркирање путничких возила у стамбеним зонама је могуће на појединачним парцелама, у гаражама или на отвореним платоима, под условом да се цела парцела користи искључиво за паркирање- Намена тако организоване парцеле је пословање, компатибилно са наменом становања.

Гараже вишепородичних стамбених објеката могу се планирати:

- Надземно на грађевинској парцели као самостални објекти;
- Подземно испод објекта и изван габарита објекта у површини која задовољава еколошки индекс зоне у којој се налази;
- У склопу приземне, сутеренске или спратних етажа;
- Кота равног крова подрумске етаже гараже ван габарита објекта објекта је максимално +0.8m у односу на коту заштитног тротоара око објекта;
- Кровну раван приземних гаража у дворишном делу парцеле пројектовати са падом према парцели корисника;
- Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима;
- Равни кровови сутеренских гаража могу се користити за паркирање, хортикултурно уређење, дечија игралишта, теретане на отвореном и сл.
- обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода;
- Грађевинске линије гаража и остали елементи рампе, улази – излази биће дефинисани Урбанистичким пројектом чији је саставни део урбанистичко архитектонско решење планиране изградње у складу са правилима саобраћајне струке;
- Приликом израде пројеката гаража за путничке аутомобиле обавезна је примена Правилником о техничким нормативима за безбедност гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24),
- Ширина улаза и излаза је мин. 2.5m за један ток кретања возила.
- Близу улаза односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида и лица са посебним потребама,
- Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8 x 2,4m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234 април 2020 и осталим правилницима који регулишу ову област,
- Придржавати се важећих услова противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.
- О потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину за надземни или подземни паркинг капацитета 200 места или више, затражити мишљење - одлуку надлежног органа јединице локалне самоуправе, сходно Закону о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр. 135/2004).

Ако паркирање не може да се реши на парцели, изградња објеката је дозвољена само у целинама 1 и 2 и то искључиво објеката мешовите намене, са максимално два стана по објекту. Ова могућност је дефинисана искључиво у циљу реконструкције и ревитализације централних градских блокова у којима постоје стање (амбијенталне вредности, објекти вредне градске архитектуре, ширина пасажа и катастарских парцела итд), не дозвољавају формирање прописних паркинг места. У свим осталим случајевима се неће дозволити изградња објеката.

1.7. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

У обухвату урбанистичког пројекта су следеће катастарске парцеле: к.п.бр.12027, 12028 И 12030 КО Шабац. Наведене кат.парцеле су обухваћене у целости. Њихова укупна површина износи 1382m2 (0.13.82ha).

Предлогом парцелације се предвиђа формирање једне нове грађевинске парцеле од наведених ТРИ катастарских парцела. Нису предвиђени остаци у препарцелацији наведених катастарских парцела. Парцела П1 је формирана детаљним тачкама А1-А10.

Тачке границе јавног и осталог земљишта су преузете из графичког дела ПГР Шабац-ревизија и из списка тачака са детаљним координатама. Ове тачке, површина јавне и остале намене , као и предлог парцелације са детаљним тачкама координатног система су приказане на графичком прилогу *3_Предлог парцелације*.
Парцеле према графичком прилогу ће бити формиране сходно Закону и правилнику.

1.8. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

1.8.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА

У обухвату урбанистичког пројекта су три грађевинске парцеле које ће се пројектом парцелације спојити у једну грађевинску парцелу, без остатака.

Пројектом је предвиђено рушење постојећих објеката на предметној парцели и изградња стамбено-пословног објекта. Намена је усклађена са наменом коју је дефинисао План генералне регулације Шабац-ревизија. Пословни део објекта се налази у приземљу и има засебан улаз. Стамбене јединице су распоређене на спратним етажама.

Планирано је укупно:
- 34 стамбене јединице
- 1 локал- пословни простор

Планирани будући објекат је стамбено-пословни, зграда за колективно становање, спратности По+П+4+Пс, габарита у приземљу 23,00m x 22,17m односно 15.54mx 21.87m. Објекат је постављен на задате грађевинске линије, али приземље оставља пасаже са обе бочне стране, док су спратови постављени од међе до међе, обзиром да локација припада блоку где је прописан обавезан непрекинути низ.

Повучени спрат на објекту је повучен у односну на фасадну раван приземља за 150cm.
Нулта кота приземља будућег објекта је на +79,37mnm.

Остварене бруто и нето површине су приказане у табели са оствареним параметрима у поглављу *1.9. Нумерички показатељи остварених капацитета.*

1.8.2. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Објекат је постављен на грађевинске линију према улици Жике Поповића и улици Ћирила и Методија, које је удаљене 7,00м од регулационе, према ПГР Шабац.

Обзиром на угаону позицију, предметна локација има задње међе према бочним суседима. Према правилима грађења за објекте у низу на лоакцији, обавезно је постављање на међе, према графичком прилогу где су одређене главне и унутрашње грађевинске линије.
Повучени спрат је постављен према регулацији, односно, према оба улична фронта а повлачи се на 1,50m у односу на грађевинску линију приземља.

Регулациона линија површине јавне намене саобраћајница је дефинисана важећим Планом генералне регулације „Шабац“ ("Сл.лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 16/25). Регулација је представљена на графичком прилогу 6-*План нивелације и регулације.*

Саобраћајно решење је дефинисано регулационо координатама осовинских и темених тачкама, а нивелационо котама нивелете на местима осовинских и теменим тачкама на графичком прилогу *6-План нивелације и регулације*.

1.8.3. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Како је у питању угаона парцела, предметној локацији се приступа са две јавне површине- из улице Жике Поповића и ул.Ћирила и Методија. Колски и пешачки улази су раздвојени, а осим тога је пројектован и приступ рампом ка подземној етажи. Један пешачки улаз је са тротоара у ул.Жике Поповића, одакле се приступа пословном делу објекта, док је други пешачки приступ са тротоара у улици Ћирила и Методија и њим се улази у стамбени део објекта.
Пројектована су 2 колска приступа на парцелу. Један колски приступ је из улице Жике Поповића и ту је предвиђено паркирање 6 аутомобила у близини пословног простора. Други колски приступ (већи) је из улице Ћирила и Методија, одакле се долази у задњи део парцеле где је смештено 12 паркинг

места за аутомобиле. Приступ подземној етажи преко рампе се остварује из улице Ћирила и Методија, која је мање прометна улица у односу на сабирну Жике Поповића.

ЈП "Инфраструктура" је дала сагласност на овакво саобраћајно решење и позиције улаза. Неопходно је поштовање следећих услова за обезбеђење саобраћајног прикључка на општински или некатегорисани пут:

- Колски и пешачки улаз са приступне саобраћајнице планирати тако да не захтева уклањање постојећих објеката на јавној површини (стуб јавне расвете, саобраћајни знак, стабло и сл.) а уколико због приступа објекту буде било потребе за измештањем стуба јавне расвете, уклањање постојећих сабала, саобраћајног знака, уградње цеви за пропуст и др. сви трошкови измештања иду на терет инвеститора;
- Колски приступ парцели димензионисати у зависности од ширине улице са које се приступа и меродавног возила
- Колски приступ пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара
- Нивелацију објекта и интерених саобраћајница прилагодити постојећем тротоару и коловозу;

Све саобраћајне и манипулативне површине у оквиру предметне парцеле ће бити претежно изграђене од асфалтног завршног слоја и пројектоване за адекватно колско саобраћајно оптерећење. Пешачке површине се израђују од бехатон коцки или штампаног бетона.
Приказ приступа и саобраћајног решења се може видети на графичком прилогу *6-План нивелације и регулације.*

1.8.4. ПАРКИРАЊЕ

Планирани простор за паркирање путничких возила је пројектован у оквиру гараже на подземној етажи објекта и у партеру. Гаража има 28 места за стационирање возила, чија је димензија минимално 2,50/5,00м. У партеру је обезбеђено још 18 паркинг места, такође димензија 2,50/5,00м. Укупан број обезбеђених паркинг места износи 46, од чега су 2ПМ за особе са инвалидитетом.

Према ПГР Шабац, планска обавеза је обезбедити 1,3ПМ/1 стану. У објекту је пројектовано 34 стамбених јединица за које је потребно 44 паркинг места. Такође, за пословање је неопходно обезбедити 1ПМ на 100м2 корисне површине продајног простора. Како је у приземљу локал нето површине око 239,00м2, потребно је обезебдити 2ПМ за пословни део објекта.
Укупан број потребних паркинг места износи 46ПМ, од чега је свих 46ПМ обезбеђено на парцели.

Подземној етажи са гаражним местима се приступа преко рампе нагиба 15%, са уграђеним грејачима, која води од улице Ћирила и Методија до подземне етаже. Рампа није наткривена.
Приказ гаражних места се може видети на основи подрума у оквиру идејног решења објекта у графичком делу елабората. Приказ паркинг места у партеру се може видети на графичком прилогу *6-План нивелације и регулације.*

1.8.5. НАЧИН ОГРАЂИВАЊА КОМПЛЕКСА

Ограђивање објекта је предвиђено према бочним суседима. Према јавној површини (улице Жике Поповића и Ћирила и Методија) се не планира ограђивање.

1.8.6. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Незастрте зелене површине планиране су у зони према улицама Ћирила и Методија и Жике Поповића, као и у оквиру парцеле. Површина под зеленилом има удео од 18,48% предметне локације. Површина која је опредељена као незастрта зелена површина износи 254,66,00м2.

Под незастртим зеленим површинама се подразумевају искључиво озелењене земљане површине испод којих не постоје конструктивни елементи, тампон слојеви и др. Зелене површине су приказане на графичком прилогу *7-План зелене инфраструктуре, а такође је ту приложена и табела са обрачуном еколошког индекса.*

Према ПГР Шабац било је неопходно задовољити **еколошки индекс од 0,25** који се односи на целину 2 у којој је предвиђено вишепородично становање великих густина. Да би се остварио тражени индекс није било довољно предвидети само травни покривач, па је зато предвиђено постављање пет стабала мањег дрвећа, у овом случају Prunus cerasifera “Pissardii”. На овај начин остварен индекс износи 0,33, чиме је задовољен услов.

Компактна зелена површина која има највећи тежински фактор има 232 м2, налази се на углу горепоменутих улица. На њој је предвиђена садња пет мањих стабала лишћара. С обзиром на положај ове површине, за стабла је обрачунат бонус тежински фактор од 0,2, јер се налазе у предбашти, чиме могу значајно да утичу на побољшање еколошких услова и на јавној површини која је у непосредној близини. На парцели се поред ове, налази још шест мањих тракастих зелених површина укупне површине 22,66 м2. Остале површине су под непорозним застором, чији је тежински фактор 0.

Уз регулацију улице Жике Поповића је планиран **простор за одлагање комуналног отпада**. Посуда за одлагање отпада се предвиђа на поплочаној површини од растер или бехатон плоча и омогућава лак приступ возилима за одношење отпада.

1.9. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ОСТВАРЕНИХ КАПАЦИТЕТА

Табела 3: Упоредни приказ параметара задатих планом и остварених кроз ИДР

ПАРАМЕТРИ		**ПГР Шабац- ревизија**	**Идејно решење**
Површина грађевинске парцеле		мин. 10а	1382 m2 (13,82 а)
Укупна БРГП надземно		/	3418,00 m2
Укупна НЕТО површина		/	3797,52 m2
Укупна БРГП надземно и подземно		/	4379,00 m2
БРГП површина приземља		/	409,00 m2
Степен заузетости		Макс.50% (691,00 m2)	48,91% (674,00 m2)
Индекс изграђености		/	2,48
Спратност		П+4+Пс/Пк	По+П+4+Пс
Висина објекта		Макс.20,70 m	+20,15 m лифт кућица +17,20 m атика пов.сп.
Еколошки фактор		0,25	0,33
Паркирање	1,3 ПМ/стан 1ПМ/100 m2 продајног простора	34 стана x 1,3=44ПМ 1 локал 239,75 m2/100= 2,39= 2ПМ УКУПНО: 46ПМ	46ПМ на парцели

1.10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

1.10.1. ВОДОВОД

<u>Постојеће стање</u>

У Улици Ћирила Методија, у зони непосредно до к.п. 10208 и 10230 К.О. Шабац изведена је водоводна мрежа, и то:
- PE (polietlien) дистрибутивна водоводна мрежа Ø100mm, у тротоару са супротне стране коловоза.

У Улици Жике Поповић, у зони непосредно до к.п. 10207 и 10228 К.О. Шабац изведена је водоводна мрежа, и то:
- PE (polietlien) дистрибутивна водоводна мрежа Ø200mm, у припадајућем тротоару.

За катастарске парцелу у обухвату пројекта, постоје прикључци водовода профила Ø1" који су завршени у склоништима за водомере и у којима су уграђени мерни уређаји (водомери) профила Ø3/4". Пошто је на обједињеној парцели предвиђена изградња стамбено-пословног објекта са 34 стамбене и једне пословне јединице евидентно је да ће постојећи водоводни прикључци бити недовољног капацитета за даљу употребу, (на основу пројектног решења), што условљава израду новог водоводног прикључка min пречника ø80 mm(противпожарни услови). Коначни капацитет и очекивана потрошња биће преиспитани и усвојени у фази израде даље пројектно-техничке документације (хидраулички прорачун).

За потребе новог стамбеног објекта, у складу са планираном наменом и пројектованим капацитетима, извршиће се опремање парцеле инсталацијама водовода и канализације и гашење постојећих прикључака недовољног капацитета. Пројектним решењем дефинисаће се концепт и диспозиција нове мреже, као и положај прикључних шахтова у складу са условима ЈКП "Водовод-Шабац" Шабац.
У самом објекту планирана је израда водоводних инсталација, засебно изведених за сваку посебну стамбену и пословну јединицу и појединачно мерење утрошка воде у просторији која је пројектом опредељена за те потребе. Прикључак за воду биће реализован са уличне водоводне мреже PE Ø100, а складу са са укупним потребама објекта на парцели.

<u>Планирано стање</u>

Снабдевање санитарном водом објекта, обављаће се са постојећег уличног водовода у Улици краља Милана (АСС ø 150 мм), преко новог прикључка, пречника који ће се дефинисати приликом израде пројектно техничке документације и прибављања локацијских услова. Прикључни цевовод неопходно је реализовати ортогонално на улични цевовод, што представља технички стандардизован и исправан начин прикључења. Унутар објекта налазиће се интерне инсталације санитарне воде и ускладу са законском регулативом и на основу *Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара*, одговарајућа хидрантска мрежа и стабилан систем за гашење пожара-спринклер .
Идејним решењем, предвиђен је улаз водоводног прикључка у контролни водомерни шахт у којем ће се налазити пресечни вентил и водомери за укупну потрошњу санитарне воде и хидрантску мрежу. Из шахта, затим, санитарни и хидрантски цевовод улазе у етажу подрума у водомерну просторију док се хидрантска линија трасира до просторије са постројењем за повишење притиска на хидрантској мрежи. Водомерна просторија, по Идејном решењу, налази у подруму, одвојена од просторије за повишење притиска хидрантске мреже или просторије са опремом за спринклер истем. Просторије се морају обезбедити од смрзавања. Опремају се осветљењем, лавабоом, сливником у поду и вратима која ће се закључавати.

Неопходно је да пројектант фазе хидротехничких инсталација дефинише тачне потребе за водом и са тим капацитетом упути захтев надлежном комуналном предузећу.
Главни коридори напојних цевовода за сваки стамбени и пословни објекат трасираће се подплафонски кроз етаже подрума и приземља до места где се дижу вертикале.

Израда хидрантске водоводне мреже, ако се у складу са законским условима покаже као неопходно, усмериће се ка томе да се противпожарне количине воде обезбеде са јавног система напајања чиме се обезбеђује апсолутна поузданост снабдевања. Спољна мрежа тј. затворен спољни хидрантски прстен није могуће реализовати на планираном концепту организације објекта на парцели (објекти у низу) па се заштита објекта предлаже са уличне мреже која се сматра неисцрпни извором водоснабдевања. На графици су информативно наведени положаји уличних хидраната са удаљењем од планираног објекта.

Пројектном документацијом обезбедити просторију са уређајем за повишење притиска на унутрашњем противпожарном систему која мора испунити захтеве у погледу временске отпорности на пожар. Уређај за подизање притиска воде у хидрантској мрежи која се напаја електричном енергијом, мора имати резервни извор за снабдевање електричном енергијом који ће се аутоматски укључити. Изузетно, уређај за подизање притиска може се снабдети електричном енергијом преко посебног кабла из посебне кућне прикључне кутије која се налази на фасади објекта код улаза и означена је црвеном дијагоналном цртом.

Са унутрашње хидрантске мреже могуће је снабдети стабилан систем противпожарне мреже тј. спринклер систем, пуњењем сталног резервоарског простора. Пуњење резервоарског простора могуће је и преко опште потрошње
Идејним решењем је предвиђено да се у оквиру подрумске етаже обезбеди резервоарски простор воде од min120m3 и посебна просторија за пумпну и машинску опрему спринклерских система.
Разводи водоводне мреже реализоваће се у објекту, затвореним коридорима до свих потрошних места у складу са концептом наведеним у оквиру Идејног решења.

Разводи водоводне мреже реализоваће се у објекту, затвореним коридорима до свих потрошних места у складу са концептом наведеним у оквиру Идејног решења. Карактер објекта је такав да се прикључак уводи директно у просторију за водомере. Из ње се види
У техничким условима ЈКП "Водовод-Шабац" Шабац, 5265/СР-262/25 од 20.10.2025., који су и саставни део Урбанистичког пројекта наведено је следеће:

1. Прикључак водовода за предметну парцелу пројектовати ортогонално на РЕ водоводну мрежу профила Ø100mm у Улици Ћирила и Методија у складу са достављеним Идејним решењем.
2. Пројектант инсталација водовода за планиране објекте, дужан је да у пројекту хидрауличким прорачуном искаже потребан пречник водоводног прикључка. Прикључак димензионисати тако да задовољи потребе свих предвиђених садржаја у оквиру парцеле. Број мерних уређаја зависи од броја независних стамбених јединица у оквиру објекта. За сваку независну стамбену јединицу предвидети посебан мерни уређај. Од водомера за пословну јединисе до пословне јединице водити посебну водоводну инсталацију која не сме ни на једном месту бити повезана на инсталације друге независне пословне односно стамбене јединице. Хидрантску мрежу пројектовати као засебан систем са уградњом посебног водомера.
3. На 1,0m унутар регулационе линије, на приступачном месту, саградити водомерно склониште (шахт) одговарајућих димензија. У склониште уградити пресечни вентил и главни водомер за мерење целокупног утрошка воде. Водомерни шахт мора бити изграђен од бетона, озидан пуном опеком или бетонским блоковима, са армирано-бетонском горњом и доњом плочом и одговарајучим ливено-гвозденим поклопцен светлог отвора Ø600mm.
   Обавеза инвеститора је да одржава водоводну мрежу од водомерног склоништа до потрошача.
4. Просторија за водомере мора бити на приступачном месту, уз регулациону линију, лоцирана према страни на којој се налази улична водоводна межа (прикључак са јавне површине мора директно да уђе у просторију без ломова и проласка кроз пасаж). Просторију обезбедити од смрзавања, опремити је осветљењем, лавабоом и сливником у поду и вратима која ће се закључавати.
4. Прикључке пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера.
   Водоводни прикључак извести на слоју песка мин. 5cm. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице и тротоара затрпавање рова предвидети шљунком. Ако се просторија за водомере налази у приземљу новог објекта неопходно је на планираном месту прикључења, у темељном зиду, оставити отвор (заштитну цев) кроз који ће се провући радна водоводна цев кућног прикључка.
5. Код пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих стандарда за огрлице са вентилом и одвојком за прикључак од 1", 6/4",2". За одвојке пречника већег од 2" пројектовати огранке са одвојком на прирубницу уз обавезно уграђиваље затварача са уградном гарнитуром и штрас капом. Цевовод мора бити тако направљен да водомер буде увек пун воде. Колена и Т комади морају бити удаљени најмаље 10Д узводно и 5Д низводно од водомера. Неповратни вентил или уређај за регулацију притиска мора се поставити искључиво иза водомера и то на растојању од 5Д. Испред водомера на растојању од 6Д обавезно уградити хватач нечистоћа. Испред хватача нечистоћа предвидети уградњу првог затварача док се други затварач поставља иза водомера на растојању од 3Д.
6. Уколико радни притисак, према хидрауличком прорачуну, не може да подмири потребе појединих делова објекта, обавезно пројектовати постројење за повећање притиска.
   Уређаје за повишење притиска пројектовати посебно за санитарне потребе а посебно за противпожарну инсталацију.
   Евентуално недостајуће количине за против пожарне потребе обезбедити изградњом резервоара и пумпног постројења. Није дозвољено директно повезивање овог система са јавном водоводном мрежом.
   Хидрофорска постројења су власништо власника стамбених јединица и они се старају о њиховој

исправности.
Није дозвољено директно прикључење спринклерске мреже на јавну водоводну мрежу.
Димензионисање водоводне мреже извршити рачунајући са количином воде на прикључку од 5 l/s i са радним притиском у уличној мрежи од око 3,5-3,8 bara у нормалним условима водоснабдевања

1.10.2. КАНАЛИЗАЦИЈА

Постојеће стање

У Улици Ћирила и Методија, у зони непосредно до к.п. 12028 и 12030 К.О. Шабац изведен је канализациони колектор општег система каналисања BET Ø600 mm, у осовини улице;

У Улици Жике Поповић, у зони непосредно до к.п. 12027 и 12028 К.О. Шабац изведен је канализациони колектор општег система каналисања BET Ø400 у осовини улице;
На предметним парцелама у обухватау УП- налазе се постојећи канализациони прикључци Ø150 mm.

Планирано стање

Унутар планираног стамбено-пословног комплекса на предметни парцелама К.О. Шабац планира се израда интерних одводних система санитарно-фекалне и атмосферске канализације које ће се евакуисати у канализациони колектор BET Ø600 mm у Улици Ћирила и Методија.

Фекална канализација се изводи из објекта, кроз изводе из подрумске етаже, на обухватни колектор, кроз парцелу око објекта, који прихвата и изводе олучних вертикала и сливника. Постојећи прикључни колектори са предметних парцела се стављају ван употребе. Повећан капацитет прикључног колектора омогућава и пријем свих кишних вода из обухвата пројекта уз услов да се атмосферске воде са паркинг простора у којима се може очекивати уља, нафта и нафтни деривати, обавезно мора третирати одговарајућим сепаратором пре упуштања у јавну –уличну канализацију.

Урбанистичким пројектом је предложено да се главни интерни сабирни колектор трасира из залеђа парцеле тј. од краја платоа за пркирање. Главни интерни колектор min Ø150 mm трасира се кроз подплафонску зону етаже подрума, уз бочни зид тик испод плафона, тако да ниуком случају не дође до формирања препреке за саобраћајну комуникацију. Неопходно је испуњење и противпожарних услова о минималној висини слободног простора у сутерену. Колектор у тој зони улази у објекат (сутеренску етажу), где се уграђује ревизија. Због дубине укопавања неопходно је да се колектор монтира уз зид подрума. Могуће је и препумпавање воде атмосферског платоа, тако да се вода у етаћу сутерена уводи на висини тик испод плафона.

Препорука је да се атмосферске воде са платоа површинском риголо-каналицом упућују од објекта до границе парцеле где се прихватају у интерни сабирни колектор. Олучне вертикале је неопходно укључити у исти. Атмосферске воде са рампе неопходно је увести у систем канализације у подруму који подразумева постојање таложника и сепаратора и препумпног уређаја који воду шаље у интерни сабирни колектор.
Тачан положај и начин прикључења на уличне инсталације биће дефиниса пројектном документацијом, односно Пројектом за грађевинску дозволу и предметним Урбанистичким пројектом конципиран је само предлог варијантног решења. Положај прикључног колектора позиционирати управно на уличну мрежу и управно на фронт –границу парцеле према улици.
Ископ рова мора бити ручни и опрезан или са адекватним грађевинским машинама, у присуству овлашћених лица из јавних комуналних предузећа која поседују подземне инсталције и инфраструктуре дуж трасе (водовод и канализација, подземни ел.ен. каблови, ТТ каблови и прикључци на набројане инсталације). Ископу рова, мора претходити обележавање на терену траса постојећих комуналних инсталција од стране РГЗ Службе за катастар код које је потребно уснимити трасе и дубине полагања пре затрпавања ровова. Такође, потребно је обратити пажњу и на будуће коридоре инсталација дефинисане важећом планском документацијом.
Трасе планираних интерних инсталација водовода и канализације (прикључних инсталација), дефинисане су у прилогу „План водовода и канализације“ али је могућа њихова корекција у фази израде техничке документације и прецизног сагледавања техничког решења.
Прикључак канализације пројектовати према условима ЈКП "Водовод-Шабац".

У техничким условима ЈКП "Водовод-Шабац" Шабац, 5265/СР-262/25 од 20.10.2025., који су и саставни део Урбанистичког пројекта наведено је следеће:

1. Одвођење отпадних вода са предметне парцеле пројектовати по општем систему каналисања.
2. Прикључак канализације за предметну парцелу пројектовати на бетонски канализациони колектор профила 500mm у Улици Ћирила и Методија и завршити га у ревизионом шахту, на 1,0 м од регулационе линије, на приступачном месту.
3. Пројектант инсталација канализације за планирани објекат дужан је да у пројекту, хидрауличким прорачуном, искаже потребан пречник канализационог прикључка с тим што пречник цеви не може бити мањи од DN 150 mm.

   Кота дна канализационог колектора на месту прикључења у Улици Ћирила и Методија је 77.80 mNm.
4. Пројекат радити тако да се прикључак улива у улични ревизиони шахт и то не испод коте горње трећине канализационе цеви. Прикључак канализације пројектовати у паду од 2 до 6%, од ревизионог шахта према колектору. Прикључне цеви су ПВЦ или ПЕ. Минимална дубина укопавања канализационог прикључкаје 0,80 m.
5. Ревизиони шахт поставити тако да се омогући изградња канализационог прикључка управно на канализациону мрежу. Ревизиони шахт мора бити изграђен од бетона или озидан пуном опеком, са армирано-бетонском горњом и доњом плочом и одговарајућим ливеногвозденим поклопцем светлог отвора 600mm. Минималне димензије ревизионог шахта су 1,0m x 1,0m.
6. Сутеренске просторије као и базене није дозвољено гравитационо повезивати на јавну канализациону мрежу. Овакви објекти могу се прикључити на канализациони систем само преко аутономног система за препумпавање отпадних вода.
7. Прикључење гаража и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и сл, вршити преко таложника и сепаратора (одвајача масти и уља).
8. Квалитет отадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, бр. 67/2011, 48/2012, 1/2016) као и одлукама Скупштине града Шапца: Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштања отпадних вода у јавну канализацију (бр. 020-107/2007-14 од 26.12.2007. године) и Одлуком о изменама и допунама одлуке о санитарно-техничким условима за испуштања отпадних вода у јавну канализацију (бр. 020-69/2014- 14 од 28.03.2014. године).
   ЈКП "Водовод-Шабац" задржава право да корисника искључи са мреже уколико квалитет испуштене воде у улични колектор не прилагоди законској регулативи.
9. **Није дозвољено испуштање воде из топлотних пумпи (у случају грејања топлотним пумпама системом вода-вода) у јавну канализацију.**
10. **Обавеза Инвеститора је да обезбеди заштиту сопственог објекта од повратних вода преко прикључака и површинских вода изливених из канализације на површину терена.**

У оквиру општих правила струке за изградњу водоводне и канализацине мреже неопходно је испунити и следеће:
Приликом реализације Плана водити рачуна да постојеће инсталације водовода и канализације у потпуности буду заштићене.
Потребно је да сваки корисник парцеле или објекта из обухвата овог Плана, по дефинисању функције објекта, у поступку израде техничке документације за те објекте обрати ЈКП "Водовод-Шабац" ради издавања техничких услова за пројектовање и прикључење на јавне инсталације водовода и канализације.
На деоницама где се радови изводе изнад инсталација водовода и канализације није дозвољено манипулисати тешким грађевинским и вибрационим машинама већ за потребе евентуалног набијања користити статичке ваљке.

Пре почетка радова Инвеститор је обавезан да са представницима ЈКП "Водовод-Шабац" изврши преглед ревизионих силаза и констатује стање. Такође по завршетку радова, неопходно је извршити преглед и уколико је у ревизионим силазима дошло до нагомилавања шљунка, асфалтне масе и других материјала непримерених овом систему, Инвеститор је у обавези да сноси трошкове чишћења истих.
Уколико дође до евентуалних оштећења инсталација, Инвеститор је дужан да сноси насталу штету, као и штету насталу услед прекида у континуираном снабдевању потрошача водом за пиће.

Пројекат водовода и канализације мора бити урађен у складу са прописима и стандардима из ове области, савременим стручним сазнањима уз обавезно поштовање *Техничких услова* надлежног предузећа

1.10.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Постојеће стање

Постојеће стање електроенергетске мреже представљено је у графичком делу елабората.

Ван обухвата урбанистичког пројекта, у простору регулације улица Жике Поповића и Ћирила и Методија изграђена је подземна и надземна дистрибутивна нисконапонска електромрежа са прикључцима објеката. По стубовима ваздушне мреже изграђени су још јавна расвета и ваздушни кабловски дистрибутивни систем. Позиције подземних електроенергетских каблова нису евидентиране на катастарско-топографском плану и на графичком прилогу су нанете орјентационо на основу ситуације електроенергетске мреже из плана вишег реда и на основу података добијених од електродистрибутивног предузећа.

У суседном блоку, на кат.парцели бр.8253/4 К.О.Шабац, изграђена је трансформаторска станица 20/0.4kV „Живинарник 3“ (број у шифарнику 12097), на чијем је реону обухват урбанистичког пројекта. Уз трансформаторску станицу је изграђен слободностојећи кабловски разводни орман КОР8, а у непосредној близини је кабловски прикључни орман КПК3, типа ЕДШ2, на објекту вишепородичног становања на кат.парцели бр.8253/2 К.О.Шабац.

На обухвату урбанистичког пројекта нема електроенергетских објеката, претходни ваздушни прикључци су већим делом демонтирани и одјављени (сви објекти су уклоњени).

Положаји наведених електроенергетских објеката представљени су у графичком прилогу елабората, на Плану електроенергетске мреже (Р 1:500, даље у поглављу – графички прилог).

Планирано стање

Решење за изградњу електроенергетске мреже и прикључка у обухвату урбанистичког пројекта урађено је у складу са планираном наменом простора и у складу са Условима за пројектовање и прикључење, ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Шабац (бр.D.09.24-418145UPP-25 од 31.10.2025.год., цитирани на почетку поглавља, даље у тексту – Услови ЕДШ).

За новопланирани стамбено-пословни објекат (вишепородичног становања) процењене су потребе у максималној једновременој ел. снази са вредностима: $P_{max\ jednov}$= 11.04 kW по свакој од 34 (тридесетчетири) новопланираних стамбених јединица, $P_{max\ jednov}$= 34.5kW за новопланирани пословни простор, $P_{max\ jednov}$= 17.25kW за новопланирани лифт, $P_{max\ jednov}$= 17.25kW за топлотну подстаницу, $P_{max\ jednov}$= 17.25kW за спринклер станицу, $P_{max\ jednov}$= 17.25kW за заједничку потрошњу у објекту и $P_{max\ jednov}$= 13,8kW за заједничку гаражу. Ради стварања могућности за квалитетно напајање планираних потрошача ел.енергијом неопходно је реализовати следеће активности:

- Изградити прикључак планираног стамбено-пословног објекта на дистрибутивну електро мрежу 0.4kV, у свему према цитираним Условима ЕДШ, важећим прописима и стандардима. То подразумева: да се на фасади објекта, у нивоу тротоара, уз пешачки улаз у стамбени део, мора изградити кабловски прикључни орман КПК1 типа ЕДШ3 и уз њега кабловски прикључни орман КПК2 типа ЕДШ1 (као засебан противпожарни прикључак). Прецизне позиције набројаних ормана биће дефинисане Пројектом за грађевинску дозволу а позиције на графичком прилогу су предлог. Од слбодностојећег кабловског разводног ормана кор8, уз трансформаторску станицу, до кабловског прикључног ормана КПК1 изградити подземни нисконапонски кабл типа XP00-A 4x150mm^2 0.4kV, у дужини од око 130m. Преко обухвата урбанистичког пројекта траса тог кабла дефинисана је координатама темених тачака рова у државном координатном систему. Ван обухвата пројекта, на графичком прилогу дат је предлог трасе, орјентационо, обзиром да су и трасе постојећих подземних ел.енергетских каблова 0.4kV представљене орјентационо. На највећем делу трасе новопланирани подземни нисконапонски вод се поставља у заједнички кабловски ров са два постојећа нисконапонска кабла који су изграђени између кабловског прикључног ормана КПК3 (ЕДШ2) на фасади вишепородичног стамбеног објекта на кат.парцели бр. 8253/2 К.О.Шабац и кабловског прикључног ормана КПК4 на фасади објекта вишепородичног

становања на бр.30 у улици Ћирила и Методија (на кат.парцели бр.14482 К.О.Шабац). Изузетак од заједничког рова са постојећим кабловима су деонице трасе у зони оба тротоара уз обухват УП. У улици Жике Поповића нова траса за планирани нисконапонски кабл је неопходна да би се остварило прописано растојање од водоводне мреже а у зони тротоара улице Ћирила и Методија да би се остварило прописано растојање од новозасађеног дрвореда. Предложена траса дефинисана је растојањима од ивице коловоза. У КОР 8 неопходно је уградити струјну заштиту са NV2 200A.

Опрезним копањем пробног рова, одредити положај и селекционисати један од два подземна нисконапонска кабла између кабловских прикључних ормана КПК3 и ормана на објекту на броју 30 у улици Ћирила и Методија. Место ископа и интервенције на графичком прилогу је означено са позицијом „А“ у близини планираног пешачког приступа у улици Ћирила и Методија. Кабл селекционисати, довести у безнапонско стање, расећи, наставити са два подземна нисконапонска кабла типа XP00-A 4x150mm^2 и системом „улаз-излаз“ увести у кабловски прикључни орман КПК1 (ЕДШ3) на фасади новопланираног објекта. Траса двоструког кабловског вода је на обухвату урбанистичког пројекта дефинисана координатама темених тачака рова.

Све кабловске прикључне ормане опремити како је дефинисано Условима ЕДШ. Уградити струјне краткоспојнике у КПК1 на доводима из КОР8 и из КПК3 и оставити их у затворен положај док одвод према КПК4 оставити у отвореном положају. На одводима у КПК3 уградити струјне КС у поставити их у затворен положај. Повезати кабловске прикључне ормане КПК1 и КПК2 како је описано у условима ЕДШ.

Описане интервенције на постојећој дистрибутивној нисконапонској мрежи, у циљу прикључења предметног објекта могу извести искључиво екипе са овлашћењем електродистрибутивног предузећа;

- Урбанистичким пројектом се даје могућност одступања од Услова ЕДШ, само у случају да се таква потреба стекне ради постизања противпожарних услова. Конкретно, у складу са урбанистичким пројектом је прикључак лифта на КПК2, поред прикључка спринклерске станице. На евентуално, описано решење електродистрибутивно предузеће ће издати услове и сагласност у процедури издавања грађевинске дозволе;
- Изградити мерно-разводне ормане (МРО 1 и 2) на приступачном месту у објекту, са припадајућом опремом и са довољним простором за смештај свих ел.бројила, у свему како је предвиђено у Условима ЕДШ. Прецизна позиција МРО и потребна опрема ће бити дефинисани Пројектом за добијање грађевинске дозволе, у складу са Условима ЕДШ, а такође и тип, пресек и траса кабловских водова између МРО и кабловских прикључних ормана. На графичком прилогу дат је предлог положаја мерног ормана МРО2 (у ходнику са функцијом ветробрана) као и мерног ормана за прикључак пословног простора МРО3 (спољa, на фасади објекта, изнад кабловских прикључних ормана КПК1 и КПК2);
- За случај да у објекту постоје потрошачи који не смеју остати без напајање електричне енергије предвидети њихово резервно напајање са дизел електричних агрегата, уз одговарајућу опрему која не дозвољава да напон са агрегата дође на било који елеменат дистрибутивне мреже 0.4kV;
- Прикључне ормане, мерне ормане и електроинсталације у новопланираном стамбено-пословном објекту у свему пројектовати, одабрати, изградити и опремити у складу са цитираним Условима ЕДШ и у складу са важећим прописима.

Подземни електроенергетски каблови се постављају на дно земљаног рова дубине, минимално, 0.8m, на слој ситнозрнасте земље или песка дебљине 0.1m. Изнад каблова, обавезно се постављају пластични штитници и траке за упозорење. Ископ рова мора бити ручни и опрезан. Ископу рова треба да претходи планирано нивелисање терена и обележавање на терену траса постојећих подземних инсталација од стране геодтеске службе са овлашћењем РГЗ и у присуству овлашћених лица из предузећа која поседују и одржавају комуналне инсталације, инфраструктуре и прикључке у простору регулације улица Жике Поповића и Ћирила и Методија. У зонама укрштања остварити минимално вертикално растојање од 0.3m између различитих подземних инсталација. Радове изводити са додатним опрезом, поготово кад се ради о изградњи подземних кабловских водова у заједничком рову са постојећим ел.енергетским кабловима.

У зонама пасажа, колских присутпа и паркинга, подземни ел. каблови се провлаче кроз заштитне PE цеви (ø125mm) које се постављају тако да је дубина горње ивице цеви минимално 1.0m од пројектоване коте асваltног или другог коловозног застора. Ров засути шљунком, кога треба набити до задате носивости. Преко зелених површина ров засути земљом, са надвишивањем због накнадног слегања. У зони тротоара ров засути набијањем слојева шљунка.

Пре затрпавања свих ровова, трасе и дубине каблова и цеви уснимити код РГЗ Службе за катастар Шабац. По завршетку радова, све површине довести у претходно стање.

Свим радовима у зони постојећих подземних електроенергетских каблова у обухвату урбанистичког пројекта (у појасу ширине по 1.0m са обе стране трасе) и у простору регулације улица Жике Поповића и Ћирила и Методија, треба да присуствује овлашћено лице из електродистрибутивног предузећа, а које, на лицу места, може дефинисати додатне заштитне мере или наложити измештање ел.каблова.

Позиције планираних електроенергетских објеката су представљене (делом као предлог) на графичком прилогу *8-План електромреже, ТК и топловода*.

1.10.4. ГАСОВОДНА МРЕЖА

Постојеће стање гасоводне мреже

Дистрибутивна гасоводна мрежа је изграђена као подземна, полиетиленским цевима максималног притиска 4bar. Положаји цеви нису евидентирани на катастарско-топографском плану, а на графичком прилогу је нанета орјентационо, по подацима из плана вишег реда. На обухвату урбанистичког пројекта, на кат.парцелама бр.12027 и 12028 К.О.Шабац присутни су индивидуални прикључци објеката на дистрибутивну гасоводну мрежу. Објекти су уклоњени, ЈКП „Топлана-Шабац“ Шабац, Одељење за дистрибуцију гаса није доставило податке о статусу тих прикључака.

Планирано стање гасоводне мреже

Не планира се прикључење стамбено-пословног објекта на гасоводну мрежу. Пре свих радова, уколико већ нису демонтирани, обратити се поменутом предузећу захтевом за гашење и демонтирање гасоводних прикључака.

1.10.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Постојеће стање топловодне мреже

Уз обухват урбанистичког пројекта, у простору регулације улица Жике Поповића и Ћирила и Методија изграђен је подземна топловодна мрежа, предизолованим челичним цевима пречника DN 100mm. Траса гасоводне мреже није евидентирана на катастарско-топографском плану а на графичком плану је нанета орјентационо, са плана вишег реда. На обухвату урбанистичког пројекта нема елемената топловодне мреже и прикључака.

Планирано стање топловодне мреже, топловодног прикључка, топлотно предајне станице и секундарне инсталације централног грејања

Решење загревања планираног стамбено-пословног објекта садржано је у прехтодно цитираним условима ЈКП „Топлана-Шабац“ Шабац, а које је оператер дистрибутивног система за дистрибуцију топлотне енергије. Наведени услови су укупно саставни део овог урбанистичког пројекта и обавезни су код израде инвестиционо техничке документације на коју оператер мора издати сагласност (тражених идејних решења, пројекта за грађевинску дозволу, пројекта за извођење) избора материјала и опреме и кад се ради о дефинисаним процедурама и уговорним обавезама.

За површину која је на обухвату урбанистичког пројекта предвиђена за загревање (од око 2185m^2), процењена је потребна снага од око 200kW.

Планира се изградња компактне топлотно предајне станице (ТПС) у наменској просторији у подруму стамбено-пословног објекта са вишепородичним становањем. Димензије просторије су 6.7x2,9m, а неопходно је остварити прописану висину просторије од 2.1m, принудну вентилацију, електрично осветљење, засебне прикључке на водоводну, канализациону и дистрибутивну електро мрежу. На систем даљинског грејања са градске топлане „Тркалиште“ објекат ће бити прикључен новим предизолованим челилним цевима пречника DN50mm и то са две цеви – за топлу (разводну) и за повратну воду. Прикључно место је постојећи топловод DN100mm у зони коловоза улице Ћирила и Методија, траса је на обухвату урбанистичког пројекта дефинисана координатама осовине рова у

државном координатном систему. Положаји ТПС и топловодног прикључка су дефинисани на графичком прилогу. Дужина топловодних цеви у земљаном рову је око 12m, положај цеви кроз објекат, односно просторију са ТПС биће дефинисан Пројектом за грађевинску дозволу.

Температурни режим топловодног прикључка је 110/70ºC, максимални притисак је 16 bar. Технички услови за изградњу топловодног прикључка, ТПС и секундарне инсталације централног грејања детаљно су наведени у цитираним условима ЈКП „Топлана-Шабац“ а који су саставни део урбанистичког пројекта. Поменутим условима дефинисани су правни оквир и процедуре за пројектовање, избор материјала и опреме, за изградњу и за контроле.

Општи услови за изградњу топловода, идентични су условима за изградњу подземних електроенергетских каблова а који су дефинисани у поглављу: Електроенергетика планирано стање. Општи услови се односе на потребу претходног обележавања на терену положаја постојећих подземних инсталација са којима се топловодни прикључак укршта, од стране геодетске организације са одговарајућим овлашћењем РГЗ. Ископ земљаног рова мора бити ручни и опрезан, посебно у зонама укрштања са другим подземним инсталацијама у простору регулације улице Ћирила и Методија (подземни нисконапонски ел.енергетски каблови и гасоводна мрежа). У том смислу потребно је обезбедити да радовима присуствују овлашћена лица из електродистрибутивног предузећа и Одељења за дистрибуцију гаса ЈКП „Топлана-Шабац“ која, на лицу места, могу дефинисати обавезујуће заштитне мере за извођење радова у зонама укрштања. Такође, неопходно је обезбедити присуство овлашћеног лица из ЈП „Инфраструктура Шабац“ Шабац, обзиром да је неопходно раскопавање коловозне конструкције и тротоара. И то лице може наложити додатне заштитне мере, а у старту рачунати да је за деоницу трасе у зони коловоза неопходно, у потребној ширини (max 1.2m), асвалт исећи одговарајућом машином за сечење. Даљи ископ рова изводити ручно како се не би поремитила стишљивост тампонског слоја. По изградњи топловода и засипања цеви песком како је описано у условима ЈКП „Топлана-Шабац“, затрпавање рова вршити шљунком природне мешавине у слојевима до 30cm, са набијањем до збијености која је дефинисана важећим прописима: мин Мс=70МРа, до висине 25cm од горње коте асвалта, потом бетонирати наредних 20cm армираним бетоном МБ=25 пратећи нагибе асвалта. Задњих 5cm поставити слој асвалт бетона АБ11с, d=5cm. Док трају радови на изградњи топловода предузети све мере за регулисање саобраћаја и безбедости свих учесника у саобраћају према пројекту заштитне на раду („Сл гласник РС“, бр.91/15).

За деоницу топловода у зони тротоара, засипање рова набијањем слојева шљунка, мора се извести на начин да се оствари модул стишљивости од Мс=50Мра. То мора бити потврђено одговарајућим испитивањем да би се избегло слегање насутог материјала и деформисање површине тротоара. Вишак материјала из ископа рова мора бити одмах одлаган у транспортно возило и одвезен на депонију или привремено одлаган на заштитну фолију како се не би прљала околна површинта тротоара. Површина у зони тротоара мора бити укупно доведена у прехтодно стање што подразумева израду бетонске подлоге (d=10cm) и враћање бехатона уз поштовање претходно изведених кота и нагиба.

У зони зелених површина неопходно је ров засути ситнозрнастом земљом, са плодним слојем на површини по коме се мора обновити травњак.

1.10.6. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

Постојеће стање телекомуникационе мреже

Телекомуникациона (Тк) мрежа у простору регулације улице Жике Поповића изграђена је подземним бакарним и оптичким Тк кабловима, провученим кроз цеви Тк кабловске канализације. Преузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, по својој мрежи, дистрибуира сигнал кабловске телевизије и кабловски интернет. У улици Ћирила и Методија, Тк мрежа је доминантно ваздушна, бакарним проводницима по бетонским стубовима.

Положај подземне Тк мреже и стубова ваздушне Тк мреже је представљен на графичком прилогу.

Планирано стање телекомуникационе мреже

У складу са цитираним Условима Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ „Шабац“, услови за прикључење стамбено-пословног објекта на телекомуникациону мрежу, биће утврђени у обједињеној процедури, код прибављања грађевинске дозволе. Урбанистичким пројектом је предложен положај увода Тк прикључка у објекат (са две РЕ цеви, ⌀50mm). Положај може бити коригован Пројектом за грађевинску дозволу, уз услов да се уваже коридори који су овим пројектом резервисани за изградњу осталих подземних инсталација и прикључака.

Услови за изградњу подземних телекомуникационих каблова идентични су условима за изградњу подземних електроенергетских каблова а који су дефинисани у поглављу – Планирано стање електроенергетске мреже.

1.11. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Предметне катастарске парцеле се налазе у **V инжењерско-геолошком рејону,** који има следеће карактеристике и услове за изградњу:

Рејон V

Инжењерско-геолошки рејон V обухвата алувијалну зараван између делова рејона IV и на западном делу Града, у терену са надморском висином до 80 м. Геолошки профил терена изграђују 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 засићени 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 1m 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 7^0 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/m^2; тампонски слојеви треба да су од шљунчаног гранулата, са истовременом функцијом дренажног тепиха, пројектовани за велике напоне са збијеношћу до 30.000 kN/m^2; 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/m^2, 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 консистенције, са масивном заменом постељице насипима и тампонима од грубозрних гранулата;
- Објекти гробља не могу се градити у овом тлу, осим на локалним узвишењима, изнад нивоа вода мин. 3 м, уколико такве локације постоје;

- Депоније не треба планирати у овом рејону због високог нивоа вода и сталног водозасићења тла.

Водоснабдевање у овом рејону могуће је из алувијалних пескова и шљункова, са више нивоа аквифера, али је потребна деферизација вода.

1.12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС" БР.114/08), за изградњу објекта вишепородичног становања на к.п.бр 12027, 12028 И 12030 КО Шабац није потребно подносити захтев за процену утицаја пројекта на животну средину.
Прибављено је **Мишљење надлежног Одељења за инспекцијске и комунално-стамбене послове ГУ града Шапца** (бр. **004188212 2025 07416 004 032 380 001 од 15.10.2025.год**) које је саставни део овог УП-а, а где стоји да <u>није потребно поднети захтев за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину.</u>

Мере заштите животне средине које се спроводе овим урбанистичким пројектом односе се на мере енергетске ефикасности којима се утиче на смањење утрошка енергије за грејање и хлађење објекта, као и на емисију угљен диоксида.

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, приликом даље разраде пројектно-техничке документације за изградњу предметних објеката потребно је придржавати се Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС" бр.61/2011). Објекат се прикључује на градски топловод што спада у еколошки повољније опције.

Чврсти комунални отпад који настаје од стране корисника тј. станара се прикупља и одлаже у контејнер, који се даље одвози са локације једном недељно ангажовањем јавног комуналног предузећа. Урбанистичким пројектом је предвиђен простор за одлагање отпада уз регулацију улице.

1.13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На предметној локацији тренутно нема регистрованих заштићених објеката, ни истражених археолошких локалитета.
Уколико би се током радова наишло на археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува и у положају у коме је откривен.

1.14. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

У складу са одредбама чл.29 Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник РС" бр.111/09, 20/15 и 87/18), Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде урбанистичких пројеката.

Када је урбанистички пројекат основ за издавања локацијских услова, потребно је у току обједињене процедуре, од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, у складу са одредбама члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", БР. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83//18, 31/19, 9/20,52/21 и 62/23) и члана 20 Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.115/20).

Свакако је приликом израде урбанистичког пројекта и пројектовања објекта потребно поштовати Закон о заштити од пожара, као и пратеће правилнике из ове области.

1.15. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ЛОКАЦИЈА

Предметна парцела се налази на углу улица Жике Поповића и Ћирила и Методија. Саобраћајни приступ за дворишни део парцеле и за подземну етажу се остварује из улице Ћирила и Методија. Паркинг за пословни простор се налази у улици Жике Поповића и из исте има приступ. Обзиром да је парцела угаона, користи се право да се на исту приступи са две улице. Приступне улице и раскрсница нису оптерећени, раскрсница није семафоризована.
Планирани будући објекат је стамбено-пословно, спратности По+П+4+Пс, габарита у приземљу 23.00 x 22.17м на фронтовима улице. Дубина објекта ка унутрашњости парцеле је испод максимално дозвољених 17м. Објекат је угаони, од међе до међе, односно у непрекинутом низу.

Објекат је постављен на грађевинске линије, односно ка улици Жике Поповић је додатно увучен од исте. Препуст горњих етажа је у дозвољеним границама обзиром да се ради о препусту на сопственој парцели.
Повучени спрат је увучен -150цм од грађевинске линије приземља уличне фасада ка улици Жике Поповића односно -465цм од приземне фасаде ка улици Жике Поповића.
У дубину парцеле приступа се колским приступом за двосмерно кретање, ширине 500цм. У дворишту су смештена 12 паркинг места од којих су 2 за особе са инвалидитетом.
У подземну гаражу се приступа двосмерном саобраћајницом ширине 520цм.
Нулта кота приземља објекта је +79.37мнм.
За објекат су предвиђени нови прикључци на инфраструктуру.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат је планиран као зграда за вишепородично становање са пословним простором (претежно трговина) у приземљу објекта. Објекат се састоји од подрума, приземља, две типске етаже и две етаже које су делимично типске (постоји разлика у 2 стана) и повученог спрата.
У подруму је смештено 28 гаражних места, просторија за остваривање надпритиска, вертикална комуникација, просторија за водомере, топлотна подстаница, просторија за хигијену зграде, просторија за хидроцил (повећање притиска у хидрантској мрежи), просторија за спринклер опрему, резервоар за спринклер систе као и бициклана.
У приземљу се налази пословни простор – локал са магацином и тоалетом, улаз у стамбени део објекта са ветробраном и пасаж за приступ задњем делу парцеле (дворишту).
На 1 и 2 спрату се налази по 9 (девет) стамбених јединица, распореда према графичком прилогу.
На 3 спрату се налази 8 (осам) стамбених јединица, распореда према графичком прилогу.
На 4 спрату се налази 8 (осам) стамбених јединица, распореда према графичком прилогу.
На повученом спрату се налази заједнички простор станарских остава, тоалет и заједничка просторија за станаре.
Излазак на кров је предвиђен са повученог спрата, кроз отворе остава (на непроходну терасу повученог спрата), док је излаз на главни кров предвиђен преко отвора из ходничког дела повученог спрата (као на графичким прилозима).

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Планирани објекат је фундиран на темељној контра плочи у делу подрума односно на темељима самцима и темељним контра гредама ван габарита подрума.
Подрумски зидови су планирани као носећи од АБ са уметнутом арматуром према статичком прорачуну.
Зидови су планирани дебљине 20/25цм у зависиности од позиције у објекту.
Фасадни зидови као и унутрашњи зидови су планирани од климаблока дебљине зида д=25цм.
Конструкција објекта је планирана као скелетна, армирано-бетонска конструкција са носећим стубовима, плочама и гредама. Зидови који нису армирано-бетонски немају конструктивну улогу. Сви АБ елементи су предвиђени од бетона МБ30.

Степениште и лифтовско окно је планирано као армиранобетонско. Око степеништа су планирана зидна АБ платна. Међуспратна таваница је планирана као АБ плоча са уметнутом арматуром према статичком прорачуну, гредама и другим ојачањима.

Шише и терасе су предвиђене као бетонски елемент са уметнутом арматуром према статичком прорачуну. Изнад свих етажа је планирана АБ пуна плоча.
Кров је планиран као раван непроходан, са термоизолацијом према термотехничком прорачуну, слојем за пад и сикапан кровном мембраном као завршним слојем равног непроходног крова.

ХИДРО, ЗВУЧНА И ТЕРЕМОИЗОЛАЦИЈА
Планирана је и термоизолација таванице изнад подрума и дела приземља минералном вуном д=8цм у унутрашњем делу простора односно д=15цм на деловима спољног простора.
Изолација спољних зидова је планирана минералном вуном д=10цм преко фасадних зидова. Планирана је израда демит фасаде која у потпуности задовољава 3. климатску зону у којој се обејкат налази.
Термоизолација крова је планирана од стиродура, дебљине према термичким прорачунима.

ПОДОВИ
Сви подови се постављају преко армиране цементне кошуљице. У зависности од намене просторије предвиђени су подови од керамичких плочица и готовог ламелног дрвеног пода (еквивалент паркету)

УНУТРАШЊИ ЗИДОВИ И ПЛАФОНИ
Унутрашњи зидови и плафони се малтеришу продужним малтером 1: 3: 9, осим зидова у тоалетима и купатилу и кухињи који се облажу зидним керамичким плочицама.

ВРАТА И ПРОЗОРИ
Планирана спољашња столарија је од ПВЦ шестокоморних профила са термопрекидом у боји РАЛ7016 антрацит (или другој боји по избору инвеститора), и термоизолационо двоструко нискоемисионо стакло д=4+12+4мм, пуњено криптоном. Унутрашња столарија је планирана од фурнираног медијапана, у фурниру и бајцу по жељи пројектанта. Сва столарија је планирана стандардних димензија, али се мере столарије узимају на лицу места.

СПОЉНА ОБРАДА
Олуци и опшивке су од челичног поцинкованог пластифицираног лима сиве боје. Преко демит облоге радити заглађену фасаду у комбинацији браон и беле боје, тона по избору пројектанта. На местима, према пројекту, планирано је облагање декоративном опеком.
Заштитне ограде на терасама су делимично зидане а делимично предвиђене као стаклене ограде од каљеног стакла.

ВЕНТИЛАЦИЈА И ГРЕЈАЊЕ ПРОСТОРИЈА
Вентилација просторија предвиђена је природним путем преко прозора и врата. Просторије које немају директно проветравање ће се проветравати путем вештачких канала и вентилатора. **Планирани станови грејаће се на систем даљинског грејања (топлана), унутрашњих јединица радијаторског типа.**

ИНСТАЛАЦИЈЕ
Имајући у виду да се ради о објекту В категорије, пројекти инсталација (електроенергетске, сигналне, водовод и канализација, противпожарне, машинске и друго) биће адекватно обрађени у пројекту за грађевинску дозволу (ПГД) и пројекту за извођење (ПЗИ).

1.16. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

РС, Град Шабац, Градска управа, Одељење за урбанизам, спровешће процедуру и потврдиће овај Урбанистички пројекат у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове.

Одговорни урбаниста:



Ксенија Лукић, маст.инж.арх.
Бр.лиценце: 200 16 11 18



"ЛУМИС СТУДИО" Д.О.О.
Овлашћено лице



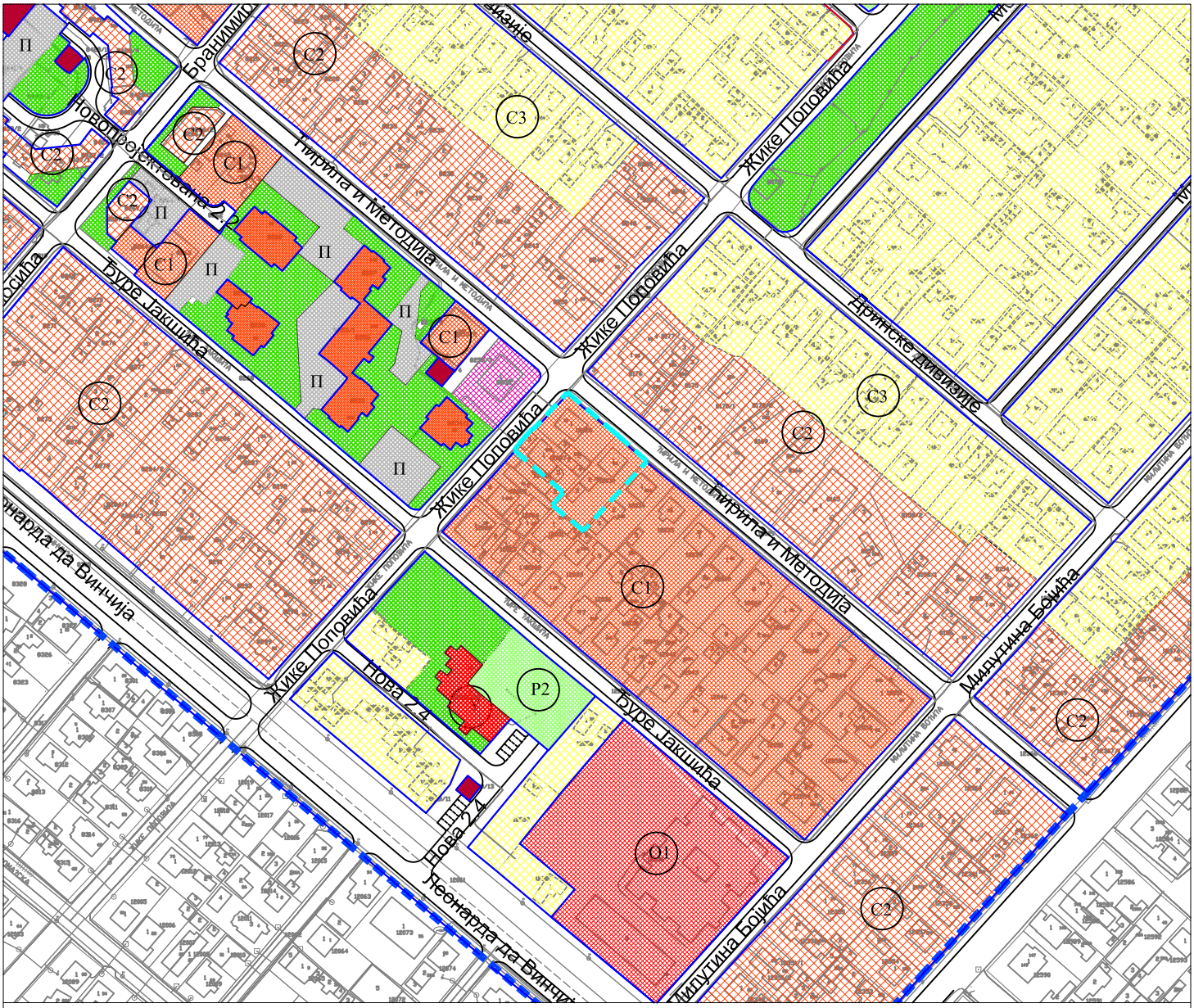
Ксенија Лукић, маст.инж.арх.



2_ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- Извод из ПГР Шабац.....Р 1:2500
- Катастарско-топографски план..... Р 1:500
- Предлог парцелације..... Р 1:500
- Постојеће стање..... Р 1:500
- План намене површина- партер..... Р 1:500
- План намене површина- кров..... Р 1:500
- План нивелације и регулације..... Р 1:500
- План зелене инфраструктуре..... Р 1:500
- План електроенергетске мреже, ТК и топловода..... Р 1:500
- План водоводних инсталација..... Р 1:500

- ИДР- 00 Главна свеска и 01 Пројекат архитектуре



ЛЕГЕНДА:

С1 Породично становање великих густина, до П+4+Пк/Пс	Граница катастарске парцеле
Граница зоне	Граница урбанистичке целине 2: Шири центар
Регулационе линије	Граница обухвата УП-а

Lumis studio DOO
Šabac

LUMIS

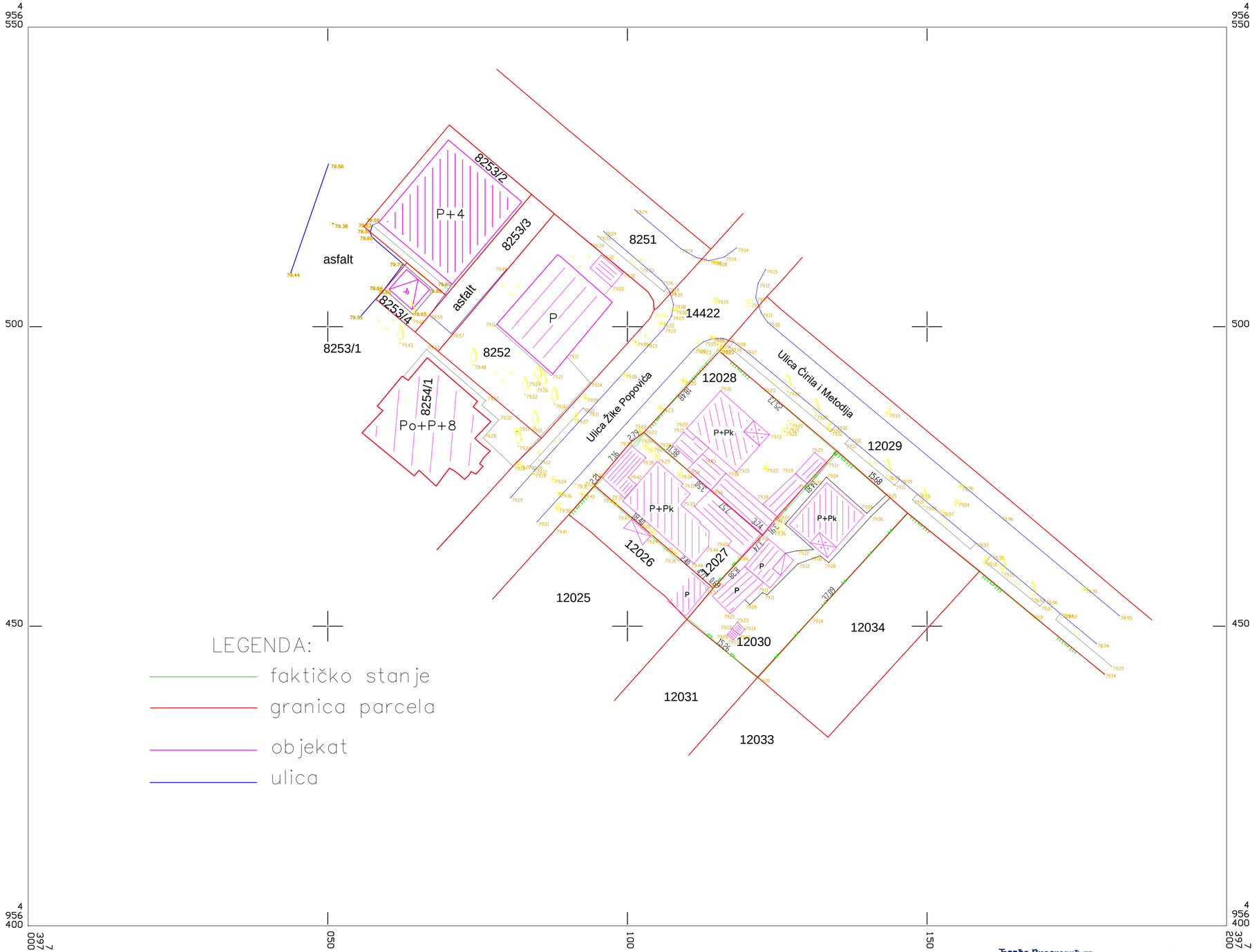
Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio " d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac,
PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com

Инвеститор: "Premium Residence" д.о.о. Шабац ул.Краља Милутина 3, 15000 Шабац	Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац
Локација: ул.Ћирила и Методија, Шабац	Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П.БР. 12027, 12028 И 12030 КО ШАБАЦ
Одговорни урбаниста: Ксенија Лукић, маст.инж.арх. Лиценца: 200 1611 18	Назив цртежа: ИЗВОД ИЗ ПГР "ШАБАЦ" -целина 2-
Сарадник: Сава Лукић, маст.инж.арх.	размера: 1:2500 / лист број: 1. / датум: новембар 2025.год.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Ксенија Д. Лукић Маровић
маст. инж. арх.
200 1611 18
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

R Srbija
O Šabac
KO Šabac

Katastarsko topografski plan
k.p.br. 12027, 12028 i 12030

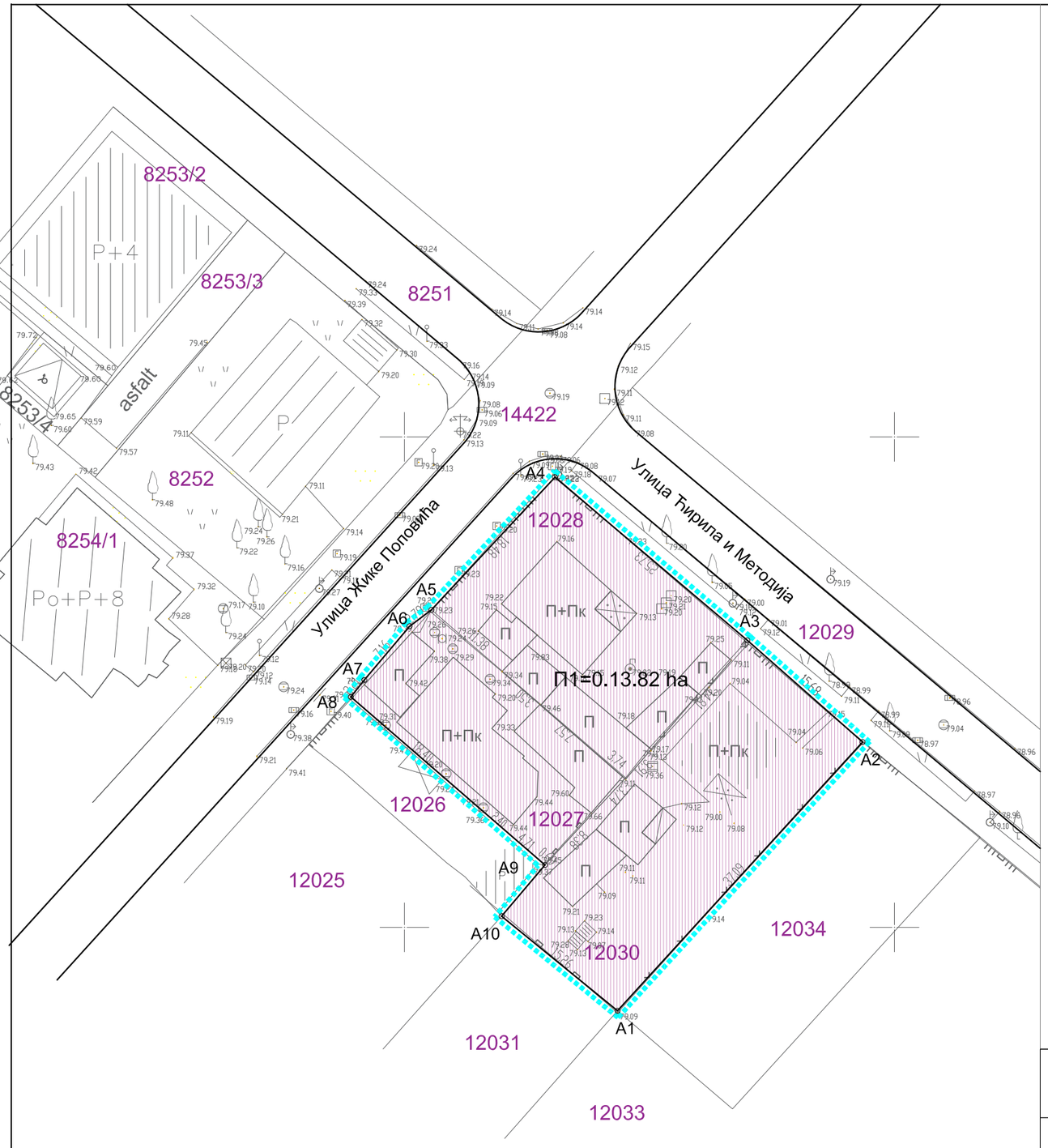


Dana: 09. 10. 2025. god.

IZRAD

Ђорђе Видаковић пр
ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ
ГЕОСТАР
ШАБАЦ

Ђорђе Р. Видаковић
Маст. инж. геодез.
01 0576 13
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА



ЛЕГЕНДА:

обухват урбанистичког пројекта

граница катастарске парцеле

12029 број катастарске парцеле

новоформирана парцела П1

A1 детаљна тачка препарцелације

	к.п.бр.	површина (ha)
Парцела П1	12027	0.03.20
	12028	0.04.81
	12030	0.05.81
	укупно	0.13.82

Списак координата детаљних тачака препарцелације:

A1	7 397 121.74	4 956 441.49
A2	7 397 146.74	4 956 468.89
A3	7 397 134.98	4 956 479.26
A4	7 397 115.35	4 956 495.89
A5	7 397 102.75	4 956 482.37
A6	7 397 100.52	4 956 480.69
A7	7 397 095.90	4 956 475.22
A8	7 397 094.53	4 956 473.49
A9	7 397 114.34	4 956 456.36
A10	7 397 109.91	4 956 451.13

Lumis studio DOO Šabac

LUMIS
Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com

Инвеститор: "Premium Residence" д.о.о. Шабац, ул.Краља Милутина 3, 15000 Шабац

Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац

Локација: ул.Ћирила и Методија, Шабац

Одговорни урбаниста: Ксенија Лукић, маст.инж.арх.

Лиценца: 200 1611 18

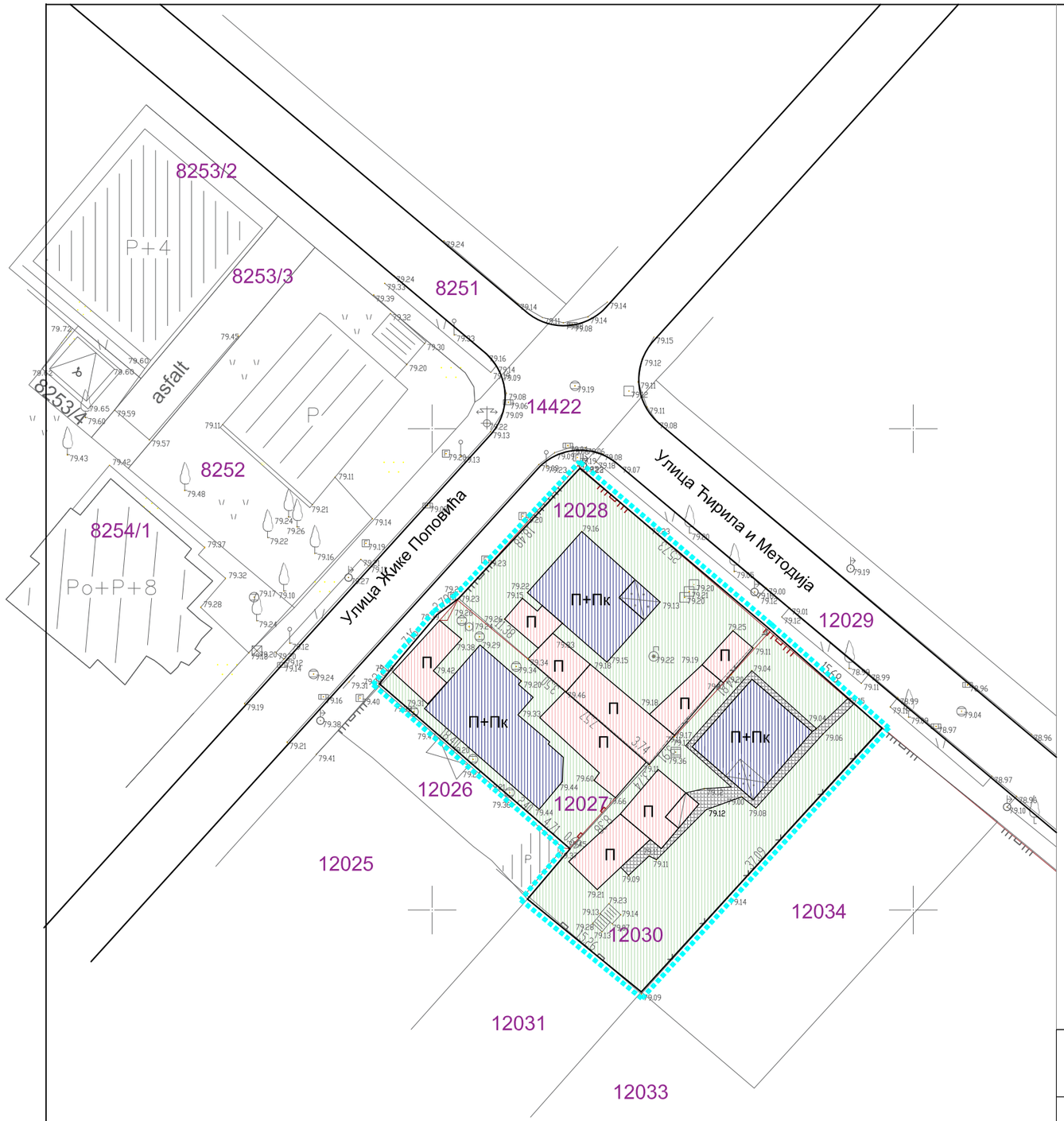
Инжењерска комора Србије * Ксенија Д. Лукић Марковић маст. инж. арх. 200 1611 18 * Одговорни урбаниста *

Сарадник: Сава Лукић, маст.инж.арх.

Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П.БР.12027, 12028 И 12030 КО ШАБАЦ

Назив цртежа: ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

размера:	лист број:	датум:
1:500	3.	новембар 2025.год.



ЛЕГЕНДА:

- обухват урб. пројекта
- граница катастарске парцеле
- 12029 број катастарске парцеле
- ограда
- линија коловоза улице
- П+Пк спратност
- стамбени објекат
- помоћни објекат
- бетонске стазе
- унутрашњост дворишта

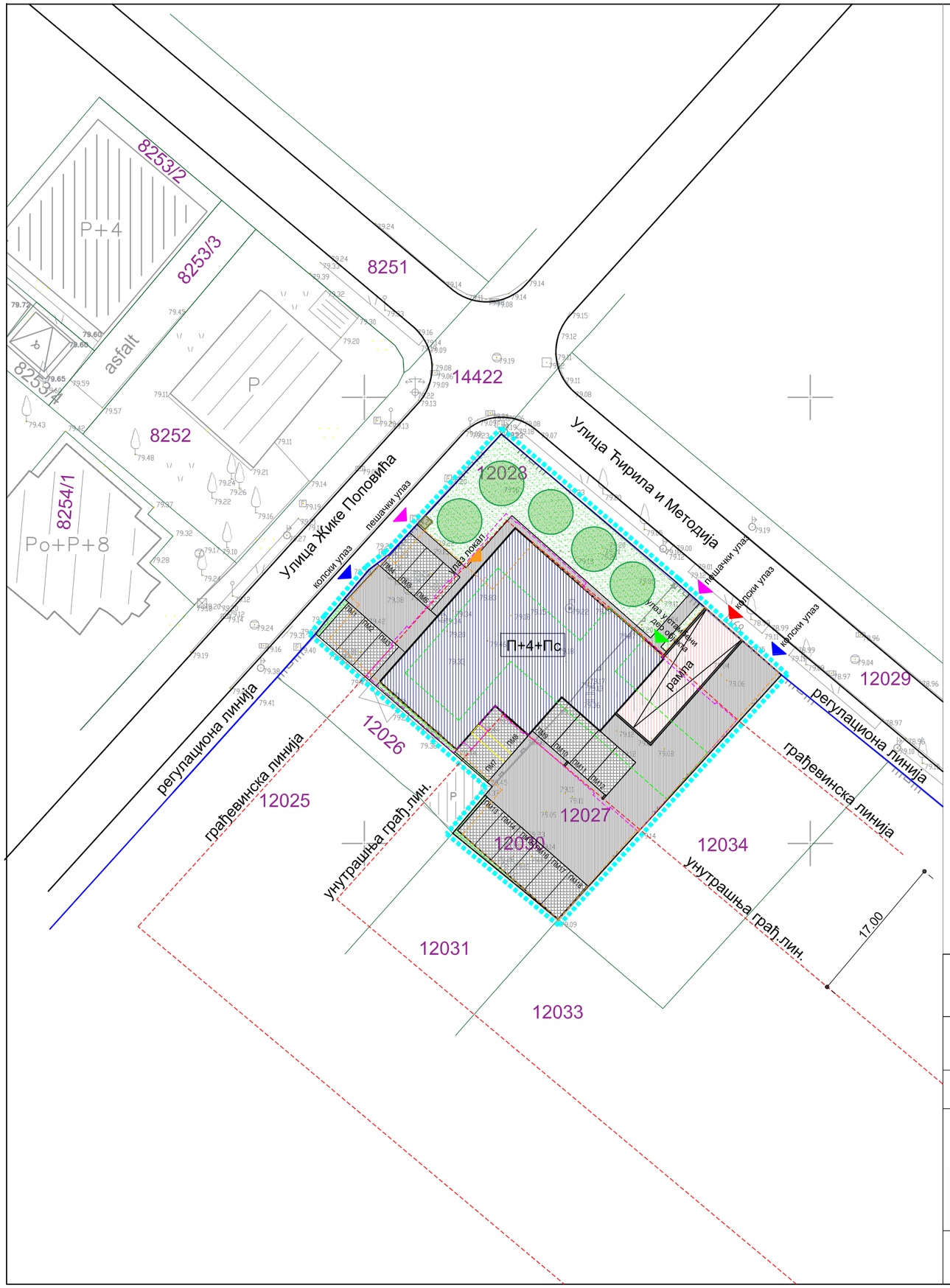
Lumis studio DOO
Šabac

LUMIS

Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac,
PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com

Инвеститор: "Premium Residence" д.о.о. Шабац ул.Краља Милутина 3, 15000 Шабац	Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац
Локација: ул.Ћирила и Методија, Шабац	Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П.БР.12027, 12028 И 12030 КО ШАБАЦ
Одговорни урбаниста: Ксенија Лукић, маст.инж.арх. Лиценца: 200 1611 18	Назив цртежа: ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА
Сарадник: Сава Лукић, маст.инж.арх.	размера: 1:500 / лист број: 4. / датум: новембар 2025.год.

Инжењерска комора Србије * Ксенија Д. Лукић Маровић маст. инж. арх. 200 1611 18 * Одговорни урбаниста



ЛЕГЕНДА:

- обухват урб. пројекта
- граница катастарске парцеле
- 12029 број катастарске парцеле
- линија коловоза улице
- регулациона линија
- грађевинска линија
- линија подземне етаже
- габарит спрата
- линија повученог спрата
- П+4+Пс спратност
- стамбени објекат
- површина за интерни саобраћај
- рампа ка подземној гаражи
- површина за паркинг
- зелена површина
- дрво (Prunus cersifera "Pissardii")
- улаз у гаражу
- колски улаз на парцелу
- пешачки улаз на парцелу
- улаз у стамбени део објекта
- улаз у пословни део објекта
- одлагање отпада

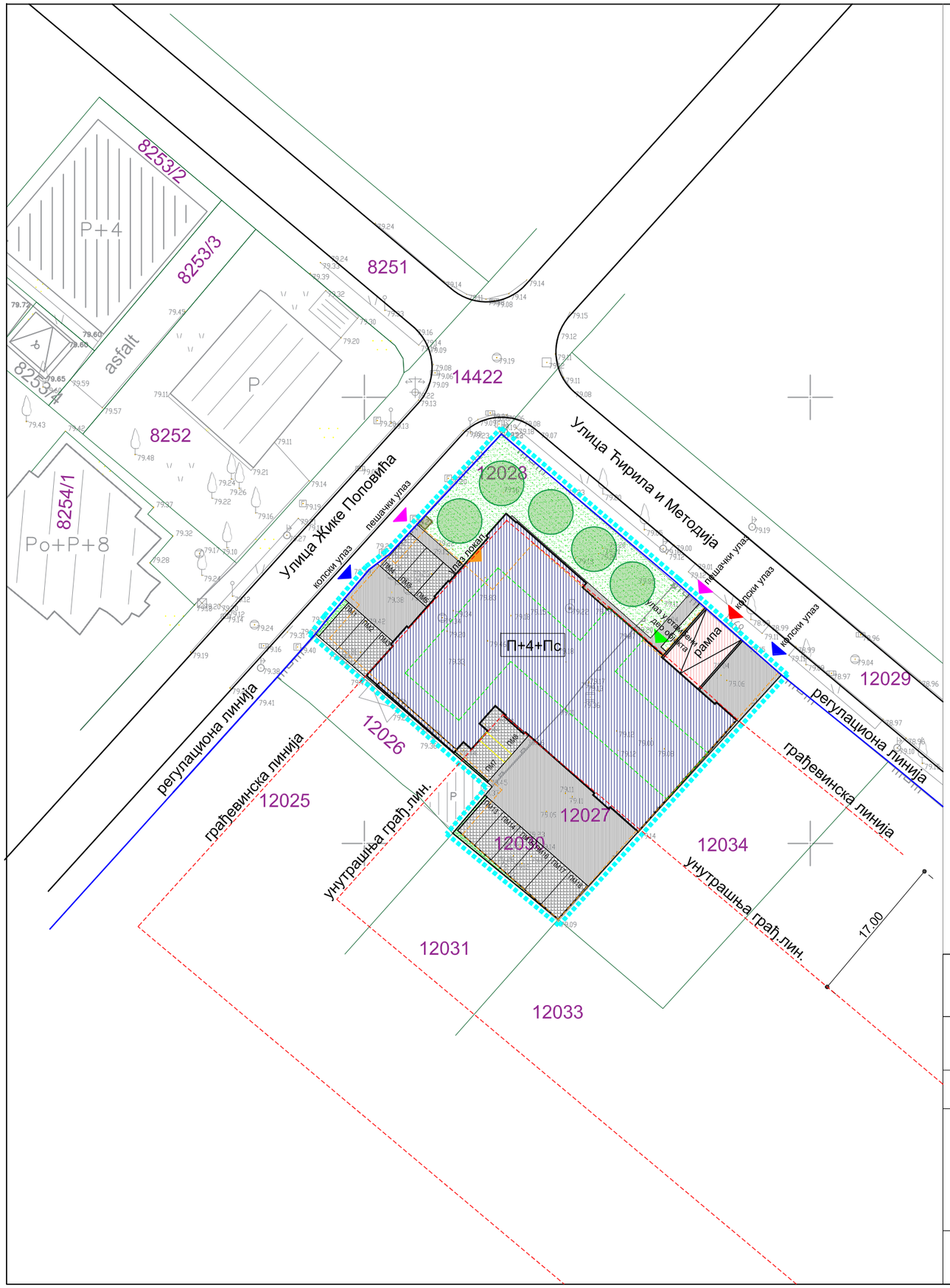
Lumis studio DOO
Šabac

LUMIS

Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com

Инвеститор: "Premium Residence" д.о.о. Шабац ул.Краља Милутина 3, 15000 Шабац	Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац
Локација: ул.Ћирила и Методија, Шабац	Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П.БР.12027, 12028 И 12030 КО ШАБАЦ
Одговорни урбаниста: Ксенија Лукић, маст.инж.арх. Лиценца: 200 1611 18	Назив цртежа: ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА- ПАРТЕР
Сарадник: Сава Лукић, маст.инж.арх.	размера: 1:500 / лист број: 5.1 / датум: новембар 2025.год.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ * Ксенија Д. Лукић Маровић маст. инж. арх. 200 1611 18 * ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА *



ЛЕГЕНДА:

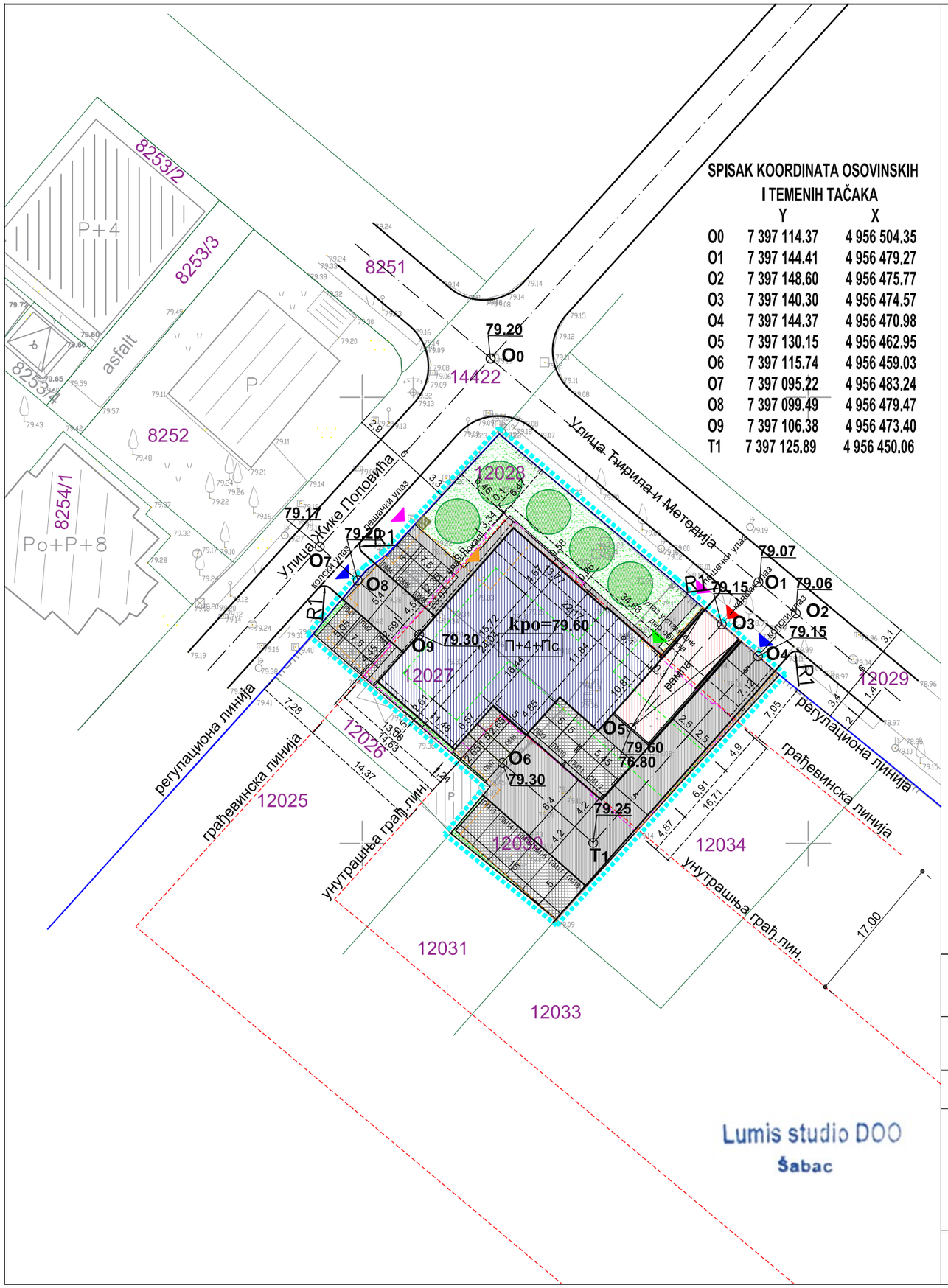
- обухват урб. пројекта
- граница катастарске парцеле
- 12029 број катастарске парцеле
- линија коловоза улице
- регулациона линија
- грађевинска линија
- линија подземне етаже
- линија повученог спрата
- П+4+Пс спратност
- стамбени објекат- кровна површина
- површина за интерни саобраћај
- рампа ка подземној гаражи
- површина за паркинг
- зелена површина
- дрво (Prunus cersifera "Pissardii")
- улаз у гаражу
- колски улаз на парцелу
- пешачки улаз на парцелу
- улаз у стамбени део објекта
- улаз у пословни део објекта
- одлагање отпада

Lumis studio DOO
Šabac

LUMIS
Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac,
PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com

Инвеститор: "Premium Residence" д.о.о. Шабац ул.Краља Милутина 3, 15000 Шабац	Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац
Локација: ул.Ћирила и Методија, Шабац	Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П.БР.12027, 12028 И 12030 КО ШАБАЦ
Одговорни урбаниста: Ксенија Лукић, маст.инж.арх. Лиценца: 200 1611 18	Назив цртежа: ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА- КРОВ
Сарадник: Сава Лукић, маст.инж.арх.	размера: 1:500 / лист број: 5.2 / датум: новембар 2025.год.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Ксенија Д. Лукић Маровић
маст. инж. арх.
200 1611 18
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



SPISAK KOORDINATA OSOVINSKIH I TEMENIH TAČAKA

	Y	X
O0	7 397 114.37	4 956 504.35
O1	7 397 144.41	4 956 479.27
O2	7 397 148.60	4 956 475.77
O3	7 397 140.30	4 956 474.57
O4	7 397 144.37	4 956 470.98
O5	7 397 130.15	4 956 462.95
O6	7 397 115.74	4 956 459.03
O7	7 397 095.22	4 956 483.24
O8	7 397 099.49	4 956 479.47
O9	7 397 106.38	4 956 473.40
T1	7 397 125.89	4 956 450.06

ЛЕГЕНДА:

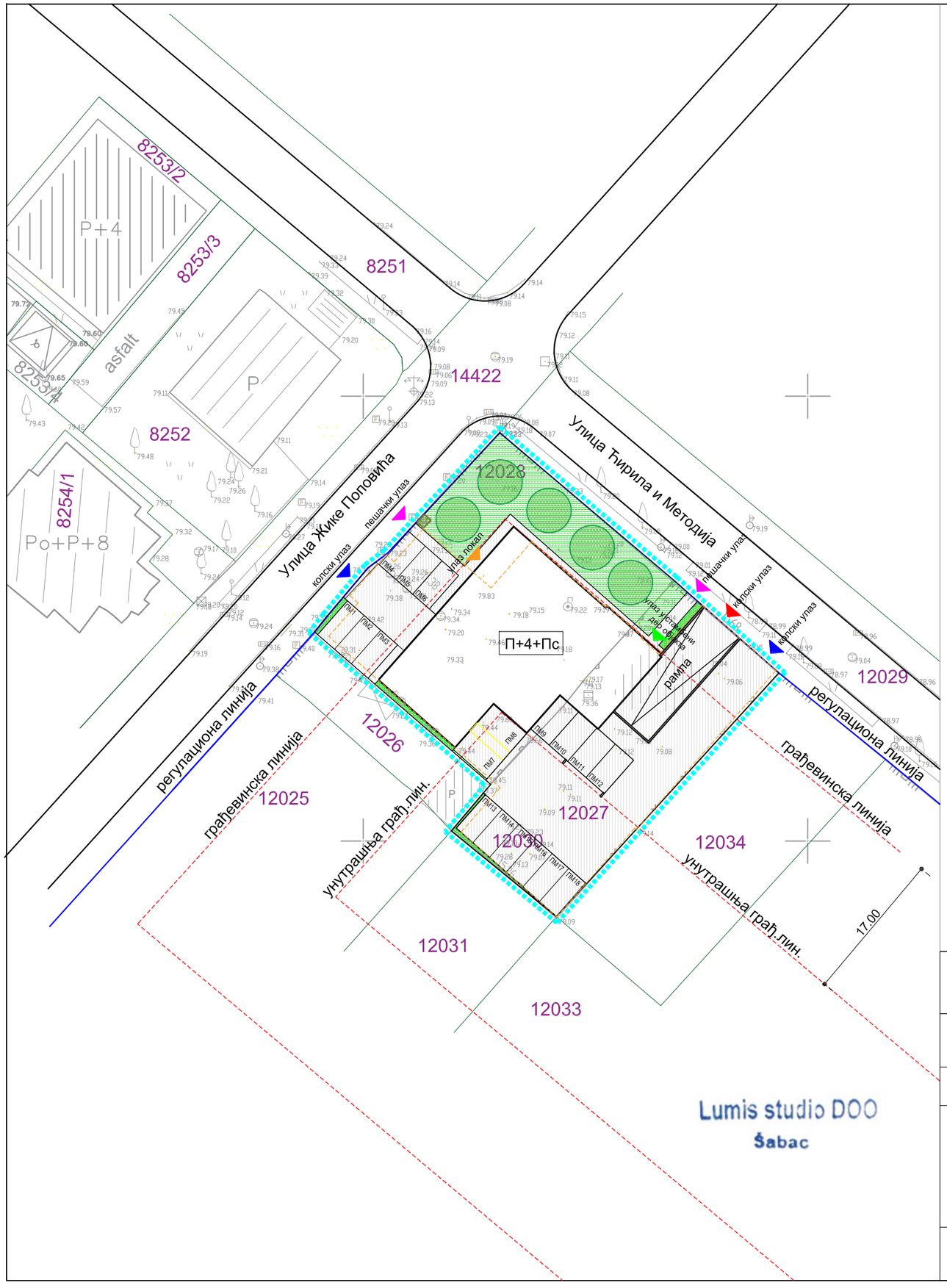
- обухват урб. пројекта
- граница катастарске парцеле
- 12029 — број катастарске парцеле
- линија коловоза улице
- регулациона линија
- грађевинска линија
- линија подземне етаже
- габарит спрата
- линија повученог спрата
- П+4+Пс — спратност
- стамбени објекат
- површина за интерни саобраћај
- рампа ка подземној гаражи
- површина за паркинг
- зелена површина
- дрво
- улаз у гаражу
- колски улаз на парцелу
- пешачки улаз на парцелу
- улаз у стамбени део објекта
- улаз у пословни део објекта
- одлагање отпада

LUMIS

Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac,
PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com

Инвеститор:	"Premium Residence" д.о.о. Шабац ул.Краља Милутина 3, 15000 Шабац
Израда урбанистичког пројекта:	"ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац
Локација:	ул.Ћирила и Методија, Шабац
Врста плана или пројекта:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П.БР.12027, 12028 И 12030 КО ШАБАЦ
Одговорни урбаниста:	Ксенија Лукић, маст.инж.арх.
Лиценца:	200 1611 18
Назив цртежа:	ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ
Сарадник:	Сава Лукић, маст.инж.арх.
размера:	1:500
лист број:	6.
датум:	новембар 2025.год.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ — Ксенија Д. Лукић Маровић маст. инж. арх. 200 1611 18 — ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



ЛЕГЕНДА:

- обухват урб. пројекта
- граница катастарске парцеле
- 12029 — број катастарске парцеле
- линија коловоза улице
- регулациона линија
- грађевинска линија
- линија подземне етаже
- П+4+Пс — спратност
- одлагање отпада

- стамбени објекат- површина објекта у приземљу
- површина за интерни саобраћај- асфалтиране или поплочане површине
- зелена површина- незастрта,у директном контакту са тлом и компактна, ТФ=1
- зелена површина- незастрта,у директном контакту са тлом, некомпактна, ТФ=0,8
- мало дрво пречника крошње до 6,1m у предбашти, ТФ=0,3+0,2=0,5 (Prunus cersifera "Pissardii")

ТАБЕЛА ОБРАЧУНА ЕКОЛОШКОГ ИНДЕКСА

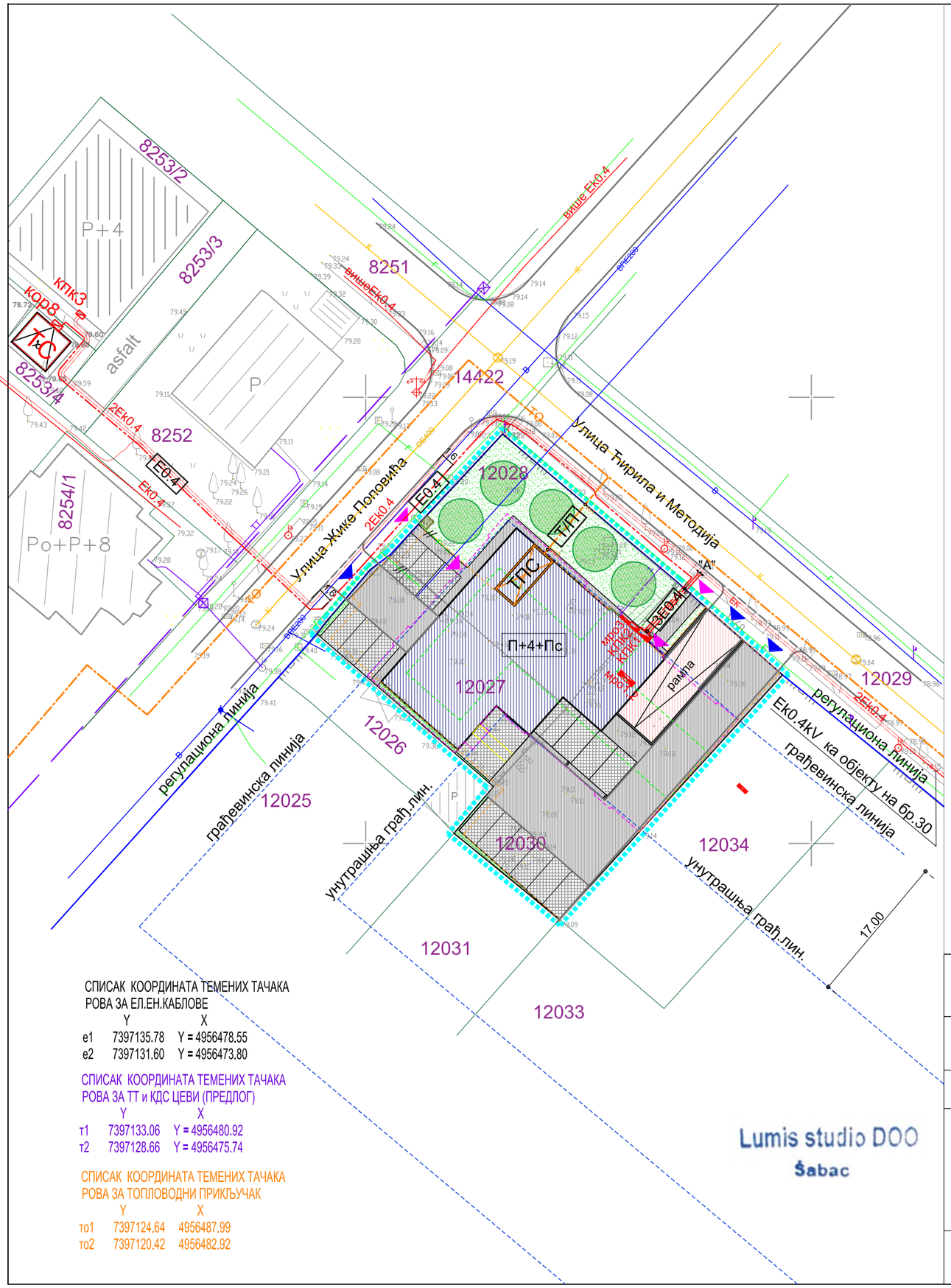
	ЕКОЛОШКИ ФУНКЦИОНАЛНИ ПРОСТОР (ЕФП)	број и врста стабала	површина (m2)	ТЕЖИНСКИ ФАКТОР (ТФ)	ЕФП= ТФ x m2
1.	**ЕФП1- Компактне зелене површине у директном контакту са матичним супстратом- травњаци који се редовно косе**		**232,00**	**1,0**	**232,00**
2.	**ЕФП2- Појединачни елементи вегетације у директном контакту са матичним супстратом унутар или изван компактних зелених пов. које су у директном контакту са тлом**		**28,33**	**0,8**	**22,66**
3.	**ЕФП3- Мало дрвеће, пречника крошње до 6,1m у доба зрелости**	**5,0**	**78,50**	**0,3**	**117,75**
4.	**ЕФП9- Површина под непорозним застором (бетон, асфалт, поплочање...) и површина под објектом**		**1091,71**	**0,0**	**0,00**
5.	**ЕФПБ3- Дрвеће у предбашти**	**5,0**	**78,50**	**0,2**	**78,50**
	УКУПНО				**450,91**
	ОСТВАРЕНИ ЕКОЛОШКИ ИНДЕКС: 450,91 / 1382 = 0,33				

LUMIS

Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com

Инвеститор: "Premium Residence" д.о.о. Шабац ул.Краља Милутина 3, 15000 Шабац	Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац
Локација: ул.Ћирила и Методија, Шабац	Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П.БР.12027, 12028 И 12030 КО ШАБАЦ
Одговорни урбаниста: Ксенија Лукић, маст.инж.арх. Лиценца: 200 1611 18	Назив цртежа: ПЛАН ЗЕЛЕНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
Сарадник: Ирена Драгићевић, дипл.инж.пејз.арх.	размера: 1:500 · лист број: 7. · датум: новембар 2025.год.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ — Ксенија Д. Лукић Маровић маст. инж. арх. 200 1611 18 — ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



СПИСАК КООРДИНАТА ТЕМЕНИХ ТАЧАКА РОВА ЗА ЕЛ.ЕН.КАБЛОВЕ

	Y	X
e1	7397135.78	Y = 4956478.55
e2	7397131.60	Y = 4956473.80

СПИСАК КООРДИНАТА ТЕМЕНИХ ТАЧАКА РОВА ЗА ТТ и КДС ЦЕВИ (ПРЕДЛОГ)

	Y	X
т1	7397133.06	Y = 4956480.92
т2	7397128.66	Y = 4956475.74

СПИСАК КООРДИНАТА ТЕМЕНИХ ТАЧАКА РОВА ЗА ТОПЛОВОДНИ ПРИКЉУЧАК

	Y	X
то1	7397124.64	4956487.99
то2	7397120.42	4956482.92

Lumis studio DOO
Šabac

ЛЕГЕНДА:

- обухват урб. пројекта
- регулациона линија
- грађевинска линија
- линија подземне етаже
- габарит спрата
- линија повученог спрата
- граница катастарске парцеле
- стамбени објекат
- површина за интерни саобраћај
- рампа ка подземној гаражи
- површина за паркинг
- зелена површина
- колски улази на парцелу и у објекат
- пешачки улази на парцелу и у објекат

постојеће стање ел.енергетске, телекомуникационе и топловодне мреже

- ТС — трансформаторска станица 20/0.4kV "Живинарник 3"
- кор8 — слободностојећи кабловски равзводни орман орјентационо
- кпк3 — кабловски прикључни орман ЕДШ2 орјентационо
- Ek 0.4 — подземни ел.енергетски каблови 0.4kV орјентационо
- 2Ek 0.4 — два подземна Ек 0.4kV XP 00-A 4x150mm^2 орјентационо
- стубови ваздушне ел.мреже 0.4kV
- подземна PVC дистрибутивна гасоводна мрежа, max 4bar
- гасоводни прикључак који се демонтира пре свих радова у обухвату
- Тк — телекомуникациона канализација са оптичким и бакарним кабловима
- стуб ваздушне Тк мреже и ваздушног КДСа
- ТО — топловодна мрежа DN200 орјентационо

планирано стање ел.енергетске, телекомуникационе и топловодне мреже

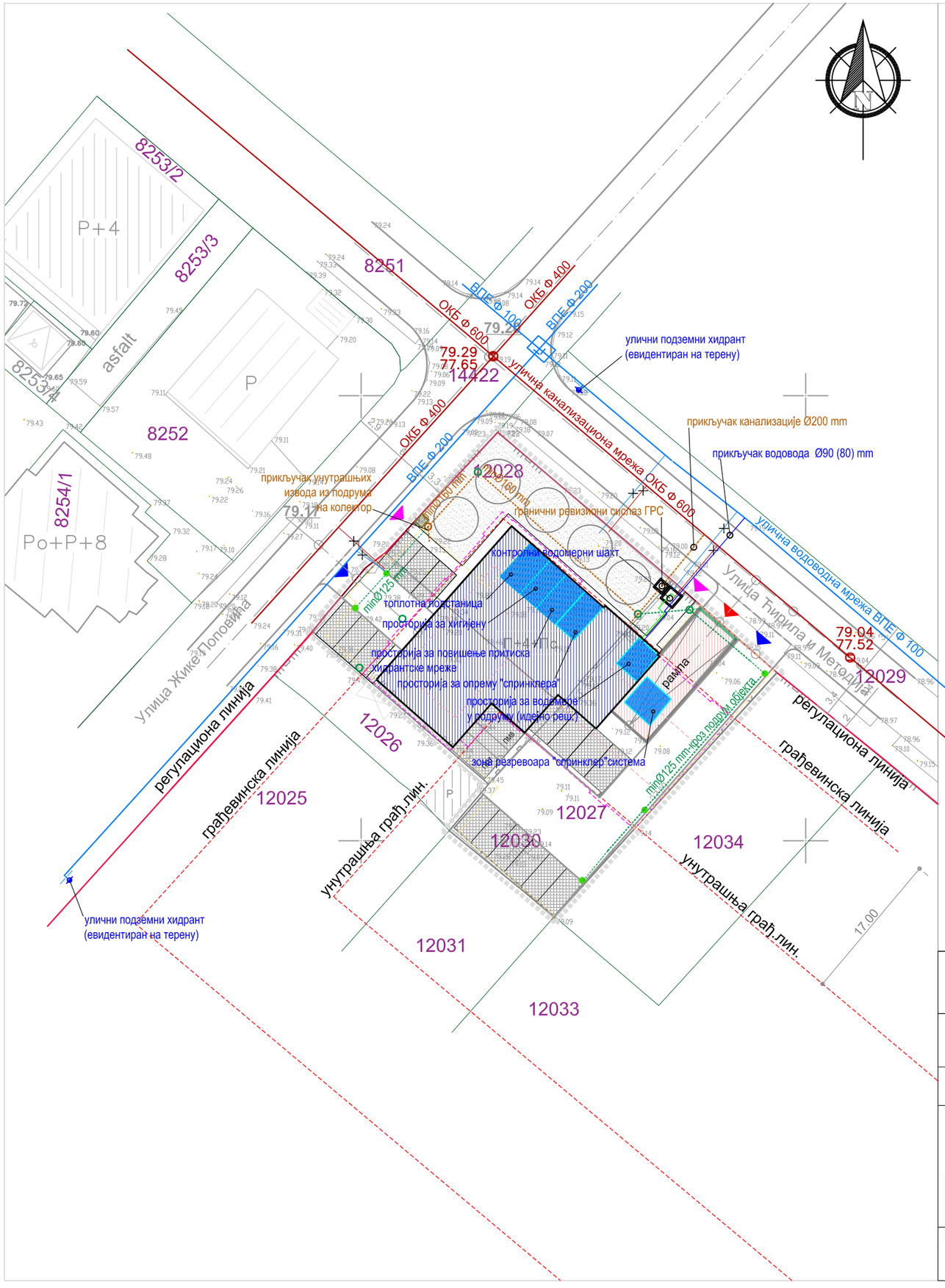
- КПК2 КПК1 — кабловски прикључни ормани ЕДШ1 и ЕДШ3 на фасади (предлог позиције)
- Е0.4 — подземни кабловски вод PP 00-A 4x150mm^2 0.4kV (предлог трасе)
- "А" — место расецања, спајања и настављања на постојећем Ек0.4kV
- мро1,2 — мерно-разводни електро ормани у ходнику/ветробрану (предлог)
- мро3 — мерно-разводни електро ормани у ходнику/ветробрану (предлог)
- Т/П — топловодни прикључак DN50
- ТПС — топловотно предајна станица у подруму
- две PE цеви за увод подземног Тк прикључка (предлог)

LUMIS

Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com

Инвеститор: "Premium Residence" д.о.о. Шабац ул.Краља Милутина 3, 15000 Шабац	Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац
Локација: ул.Ћирила и Методија, Шабац	Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П.БР.12027, 12028 И 12030 КО ШАБАЦ
Одговорни урбаниста: Ксенија Лукић, маст.инж.арх. Лиценца: 200 1611 18	Назив цртежа: ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТОПЛОВОДНЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ
Сарадник: Сава Лукић, маст.инж.арх.	размера: 1:500 · лист број: 8. · датум: новембар 2025.год.

Инжењерска комора Србије — Ксенија Д. Лукић Маровић — маст. инж. арх. — 200 1611 18 — Одговорни урбаниста



ЛЕГЕНДА ВиК:

Постојеће стање

- Улична водоводна мрежа
- Постојећи прикључак водовода који се гаси
- Улична канализациона мрежа општег система
- Постојећи прикључак канализације који се гаси
- Постојећи ел.ен. каблови
- Постојећи т.т. каблови
- Постојећи улични канализациони шахт

Планирано стање-парцела

- Водоводни прикључак и интерна водоводна мрежа
- Хидрантска интерна водоводна мрежа
- Канализациона прикључна цев и интерна канализациона мрежа
- Интерна атмосферска канализација
- Ревизиони канализациони шахт
- Просторије у објекту за (водомере, повишење притиска, спринклер...)

ЛЕГЕНДА:

- обухват урб. пројекта
- граница катастарске парцеле
- 12029 број катастарске парцеле
- линија коловоза улице
- регулациона линија
- грађевинска линија
- линија подземне етаже
- габарит спрата
- линија повученог спрата
- П+4+Пс спратност
- стамбени објекат
- површина за интерни саобраћај
- рампа ка подземној гаражи
- површина за паркинг
- зелена површина
- дрво
- улаз у гаражу
- колски улаз на парцелу
- пешачки улаз на парцелу
- одлагање отпада

Lumis studio DOO
Šabac

LUMIS

Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com

Инвеститор: "Premium Residence" д.о.о. Шабац ул.Краља Милутина 3, 15000 Шабац	Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац
Локација: ул.Ћирила и Методија, Шабац	Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П.БР.12027, 12028 И 12030 КО ШАБАЦ
Одговорни урбаниста: Ксенија Лукић, маст.инж.арх. Лиценца: 200 1611 18	Назив цртежа: ПЛАН ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ
Сарадник: Сава Лукић, маст.инж.арх.	размера: 1:500 · лист број: 9. · датум: новембар 2025.год.

Инжењерска комора Србије — Ксенија Д. Лукић Маровић, маст. инж. арх. 200 1611 18 — Одговорни урбаниста

Прилог 1.

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	**“Premium Residence d.o.o.”, Шабац** ул. Краља Милутина 03, Шабац
Објекат:	**Вишепородични стамбени објекат По+П+4+Пс** **Кат. п. бр. 12027, 12028, 12030 К. О. Шабац**
Врста техничке документације:	**ИДР Идејно решење**
За грађење / извођење радова:	**изградњи новог објекта**
Пројектант:	**Самостални пројектни биро** **„Aalto-architecture&design“ Шабац,** **Ул. Владе Јовановића бр. 14**
Одговорно лице пројектанта:	**Срђан Лукић дипл. инж. арх.**
Печат:	Потпис:

SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14



Главни пројектант: Број лиценце:	**Срђан Лукић дипл. инж. арх.** **300 1681 03**

Потпис:



Број техничке документације:	**ИДР - 22/25**
Место и датум:	**Шабац, октобар 2025.**

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектантима и лицима која су израдила елаборате и студије
0.7.	Подаци о објекту и локацији
0.8.	Сажети технички опис
0.9.	Спецификација посебних делова објекта
0.12.	Графички прилози

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду **ИДР** за **издавање локацијских услова за вишепородични стамбени објекат По+П+4+Пс, Шабац, к.п. 12027, 12028, 12030 К. О. Шабац** одређује се:

Срђан Лукић дипл. инж. арх......**300 1681 03**

Инвеститори: **"Premium Residence d.o.o.", Шабац**
Ул. Краља Милутина бр. 3, Шабац

Одговорно лице / заступник: **Милош Марјановић, Шабац**
Ул. Господар Јевремова 20, Шабац

Zakonski zastupnik
Miloš Marjanović
JMBG 2912984710328

M.P.

PREMIUM RESIDENCE DOO ŠABAC

Место идатум: **Шабац, октобар 2025.**

Прилог 3.

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДР

Главни пројектант **ИДР** за **издавање локацијских услова за вишепородични стамбени објекат По+П+4+Пс, Шабац, к.п. 12027, 12028, 12030 К. О. Шабац у Шапцу,**

Срђан Лукић дипл. инж. Арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. Да су делови пројекта **ИДР** међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: **ИДР 22/25**
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: **ИДР 22/25**

Главни пројектант ИДР : **Срђан Лукић дипл. инж. арх.**

Број лиценце: **300 1681 03**
Потпис:



Број техничке документације: **ИДР – 22/25**

Место и датум: **Шабац, октобар 2025.**

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: **ИДР 22/25**
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: **ИДР 22/25**

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант: **Самостални пројектни биро „Aalto-architecture&design“ Шабац, Ул. Владе Јовановића бр. 14**

Главни пројектант : **Срђан Лукић дипл. инж. арх.**
Број лиценце: **300 1681 03**

Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант: **Самостални пројектни биро „Aalto-architecture&design“ Шабац, Ул. Владе Јовановића бр. 14**

Одговорни пројектант : **Срђан Лукић дипл. инж. арх.**
Број лиценце: **300 1681 03**
Потпис:



0.7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

<table>
<tr><td>тип објекта:</td><td colspan="2">Објекат у низу</td></tr>
<tr><td>врста радова:</td><td colspan="2">Изградња новог објекта</td></tr>
<tr><td>категорија објекта:</td><td colspan="2">B</td></tr>
<tr><td rowspan="3">класификација појединих делова објекта:</td><td>учешће у укупној површини објекта (%):</td><td>класификациона ознака:</td></tr>
<tr><td>86.10%</td><td>112213 – Издвојене и остале самбене зграде са више од три стана у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак преко 2000м^2 или П+4+Пс</td></tr>
<tr><td>13.90%</td><td>123001 – Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке, бутици итд до 400м^2 и П+2</td></tr>
<tr><td>назив просторног односно урбанистичког плана:</td><td colspan="2">ПГР „Шабац“, (сл. Лист града Шапца и Општина Богатић, Владимирци и Коцељева бр. 16/25)</td></tr>
<tr><td>град/општина:</td><td colspan="2">Шабац</td></tr>
<tr><td>број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објеката/радова који су предмет захтева:</td><td colspan="2">12027 КО Шабац
12028 КО Шабац
12030 КО Шабац</td></tr>
<tr><td>број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева:</td><td colspan="2">12029 и 14422 КО Шабац
Шабац</td></tr>
<tr><td>број катастарске парцеле и катастарска општина на којима се налазе надземни делови линијског инфраструктурног објекта/прикључних водова, везани за површину земљишта који су предмет захтева:</td><td colspan="2">12029 и 14422 КО Шабац
Шабац</td></tr>
<tr><td>број катастарске</td><td colspan="2">/</td></tr>
</table>

парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе постојећи водови који су у колизији са предметним радовима:	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе постојећи објекти који се уклањају:	**12027 КО Шабац** 1. Породична стамбена зграда П=88м^2 2. Помоћна зграда П=29м^2 3. Помоћна зграда П=28м^2 4. Помоћна зграда П=14м^2 **12028 КО Шабац** 1. Породична стамбена зграда П=92м^2 2. Помоћна зграда П=44м^2 3. Помоћна зграда П=13м^2 **12030 КО Шабац** 1. Породична стамбена зграда П=76м^2 2. Породична стамбена зграда П=31м^2 3. Породична стамбена зграда П=28м^2
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак, или приступ на јавну саобраћајницу:	**12029 и 14422 КО Шабац** **Шабац**
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ	
ПРИКЉУЧАК НА ДСЕЕ	
прикључак на дистрибутивни систем електричне енергије	Врста прикључка: индивидуални Карактер прикључка: трајни Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја Место везивања прикључка на систем: према условима које изда ЕД
Укупан капацитет	**Укупна неопходна инсталисана снага за будући објекат је 492.66kW**
Врста прикључка	трајни
Врста мерног уређаја	МРО-МОММ-40 на унутрашњем зиду у ходнику објекта сапростором за смештај 40 ТБ са припадајућим АО Двотарифно бројило за све прикључке. Место за будући МРО и КПК је означено на ситуационом плану али је подложно променама у складу са локацијским условима.
Потребни капацитети за различите намене	Стамбене јединице : 34 ком. ИС = 11.04 kW. Пословне јединице : 1 ком. ИС = 34.50kW **Укупно за различите намене : 409.86kW**
Потребни капацитети за заједничку потрошњу	Топлотна подстаница : 1 ком. ИС = 17.25kW Заједничка потрошња : 1 ком. ИС = 17.25kW Лифт : 1 ком. ИС = 17.25kW Гаража : 1 ком. ИС = 13.80kW. Укупно 13.80kW. Посебан КПК са напајањем за спринклер систем и повећање притиска у хидрантској мрежи, независан од прикључка зграде. ИС = 17.25kW **Укупно заједничка потрошња : 82.80kW**

Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели	Бројило на КП 12030 КО Шабац : ЕД број 1715501286, шифра купца Л1725940, гарантовано снабдевање, широка потрошња, одобрена снага 17,25kW, број бројила 5873975. Постојећи МРО је означен на ситуационом плану. Бројило на КП 12028 КО Шабац – одјављено бројило Бројило на КП 12027 КО Шабац – одјављено бројило
Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	/
Нетипични потрошачи	/

ПРИКЉУЧАК НА СИСТЕМ ВОДОСНАБДЕВАЊА	
прикључак на систем водоснабдевања	Неопходно је издати услове за прикључење на систем водоснабдевања у улици Ћирила и Методија (због места водомера у подруму) или Жике Поповића. У подруму објекта је планирана просторија за водомере која ће бити опремељена у свему у складу са издатим локацијским условима. На парцели су предвиђена 2 водомерна шахта за контролна бројила санитарне воде и хидрантске мреже.
Укупан капацитет	**Пречник прикључка 90мм**
Врста прикључка	трајни
Врста мерног уређаја	водомер
Потребни капацитети за различите намене	Стамбене јединице : 34 ком. Пословне јединице : 1 ком.
Потребни капацитети за заједничку потрошњу	Заједничка потрошња : 1 ком. Хидрантска мрежа : 1 ком. Напајање спринклер система : 1 ком.
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели	КП 12030 КО Шабац је прикључена на водоснабдевање из улице Ћирила и Методија, пречник непознат КП 12028 КО Шабац је прикључена на водоснабдевање из улице Ћирила и Методија, пречник непознат КП 12027 КО Шабац је прикључена на водоснабдевање из улице Жике Поповића, пречник непознат
Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	/
Нетипични потрошачи	Хидрантска мрежа и напајање спринклер система.

ПРИКЉУЧАК НА СИСТЕМ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА	
прикључак на систем одвођења отпадних вода	Будући објекат је неопходно прикључити на улични колектор у улици Ћирила и Методија или Жике Поповића. Постојећи пречник прикључка није познат. Тражени пречник будуће цеви је Ø200. Канализациона мрежа ће бити прикључена ортогонално и прикључак ће се завршити у ревизионом шахту на 1м. од регулационе линије као према приложеном ситуационом плану.
Укупан капацитет	**Пречник прикључка Ø200.**
Врста прикључка	трајни
Потребни капацитети за различите намене	Стамбене јединице : 34 ком. Пословне јединице : 1 ком.

Потребни капацитети за заједничку потрошњу	Заједничка потрошња, сливници, одводи и друго.
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели	КП 12030 КО Шабац је прикључена на канализациони колектор из улице Ћирила и Методија, пречник непознат КП 12028 КО Шабац је прикључена на канализациони колектор из улице Жике Поповића, пречник непознат КП 12027 КО Шабац је прикључена на канализациони колектор из улице Жике Поповића, пречник непознат
Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	/

ПРИКЉУЧАК НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА	
прикључак на систем даљинског грејања	Неопходно је издати услове за прикључење на систем даљинског грејања у улици Ћирила и Методија. У подруму објекта је планирана просторија за топлотну подстаницу која ће бити опремељена у свему у складу са издатим локацијским условима.
Укупан капацитет	**2184.5м^2 грејане површине**
Врста прикључка	трајни
Врста мерног уређаја	калориметар
Потребни капацитети за различите намене	Стамбене јединице : 34 ком. Пословне јединице : 1 ком.
Потребни капацитети за заједничку потрошњу	Нема потребе за заједничком потрошњом
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели	Не постоје податци од прикључцима постојећих објеката
Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	/
Нетипични потрошачи	/

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:

Локацијски услови: Град Шабац Градска управа Одељење за урбанизам Одсек за обједињену процедуру	Локацијски услови за изградњу вишепородичног стамбеног објекта	ROP: датум:

УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ВАН ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ:

САГЛАСНОСТИ:

Издате сагласности:		
ОДС ЕПС „Дистрибуција“ Огранак Електродистрибуција Шабац	Услови за пројектовање и прикључење објекта :	бр: датум:
ЈКП „Водовод“ Шабац Служба развоја и инвестиција	Технички услови за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	бр: датум:.
ЈП „ИНФРАСТРУКТУРА“ Шабац	Услови за пројектовање и прикључење	бр: датум:

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина свих парцела :	**1382.00м²**
	укупна БРГП објекта:	**4379.00 м²**
	укупна НЕТО површина објекта надземно	**2905.07 м²**
	укупна НЕТО површина објекта надземно + подземно	**3797.52 м²**
	укупна БРУТО површина објекта надземно	**3418.00 м²**
	укупна БРУТО површина објекта надземно + подземно	**4379.00 м²**
	НЕТО површина свих станова	**2017.07 м²**
	НЕТО површина пословног простора	**326.92 м²**
	НЕТО површина гаража	**382.49 м²**
	БРУТО површина приземља:	409.00м²
	површина земљишта под објектом/заузетост:	409.00м²у основи приземља 674.00м² пројекција спрата
	спратност (надземних и подземних етажа):	7 (По+П+4+Пс)
	висина објекта (највиша кота лифт кућице) : висина објекта (висина атике на ПС) :	+20.15 м (99.52мнм) +17.20м (96.57мнм)
	апсолутна висинска кота (највиша кота лифт кућице)	99.52 мнм
	спратна висина (стамбено):	3.00м
посебни делови објекта:	Број функционалних јединица	35
	број станова:	34
	број пословних простора:	1
	број гаража/гаражних места:	28
	број паркинг места (од тога за особе са инвалидитетом):	18 (2 за особе са инвалидитетом)
	Број потребних паркинг места на парцели 44 пм за стамбени простор 2 пм за пословни простор	Укупно потребно паркинг места 46 / остварено 46
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Демит фасада / декоративна опека
	оријентација слемена:	Север - југ
	нагиб крова:	2% раван кров
	материјализација крова:	Сикапан кровна мембрана
Еколошки индекс.	Еколошки индекс 0.25	**0.33**
индекс заузетости:	50%	**48.91 %**
индекс изграђености:	Макс. /	**2.48**
начин грејања:	Систем даљинског грејања - топлана	
друге карактеристике објекта:		

предрачунска вредност објекта:	

САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОБЈЕКАТ : Стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс

МЕСТО ГРАДЊЕ : угао улица Жике Поповића и Ћирила и Методија, Шабац, КП 12027, 12028 и 12030 КО ШАБАЦ

ИНВЕСТИТОР : "Premium residence d.o.o." Шабац

ЛОКАЦИЈА

Предметна парцела се налази на углу улица Жике Поповића и Ћирила и Методија. Саобраћајни приступ за дворишни део парцеле и за подземну етажу се остварује из улице Ћирила и Методија. Паркинг за пословни простор се налази у улици Жике Поповића и из исте има приступ. Обзиром да је парцела угаона, користи се право да се на исту приступи са две улице. Приступне улице и раскрсница нису оптерећени, раскрсница није семафоризована.

Планирани будући објекат је стамбено-пословно, спратности По+П+4+Пс, габарита у приземљу 23.00 x 22.17м на фронтовима улице. Дубина објекта ка унутрашњости парцеле је испод максимално дозвољених 17м. Објекат је угаони, од међе до међе, односно у непрекинутом низу.

Објекат је постављен на грађевинске линије, односно ка улици Жике Поповић је додатно увучен од исте. Препуст горњих етажа је у дозвољеним границама обзиром да се ради о препусту на сопственој парцели.

Повучени спрат је увучен -150цм од грађевинске линије приземља уличне фасада ка улици Жике Поповића односно -465цм од приземне фасаде ка улици Жике Поповића.

У дубину парцеле приступа се колским приступом за двосмерно кретање, ширине 500цм. У дворишту су смештена 12 паркинг места од којих су 2 за особе са инвалидитетом.

У подземну гаражу се приступа двосмерном саобраћајницом ширине 520цм.

Нулта кота приземља објекта је +79.37мнм.

За објекат су предвиђени нови прикључци на инфраструктуру.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат је планиран као зграда за вишепородично становање са пословним просторм (претежно трговина) у приземљу објекта. Објекат се састоји од подрума, приземља, две типске етаже и две етаже које су делимично типске (постоји разлика у 2 стана) и повученог спрата.

У подруму је смештено 28 гаражних места, просторија за остваривање надпритиска, вертикална комуникација, просторија за водомере, топлотна подстаница, просторија за хигијену зграде, просторија за хидроцил (повећање притиска у хидрантској мрежи), просторија за спринклер опрему, резервоар за спринклер систе као и бициклана.

У приземљу се налази пословни простор – локал са магацином и тоалетом, улаз у стамбени део објекта са ветробраном и пасаж за приступ задњем делу парцеле (дворишту).

На 1 и 2 спрату се налази по 9 (девет) стамбених јединица, распореда према графичком прилогу.

На 3 спрату се налази 8 (осам) стамбених јединица, распореда према графичком прилогу.

На 4 спрату се налази 8 (осам) стамбених јединица, распореда према графичком прилогу.

На повученом спрату се налази заједнички простор станарских остава, тоалет и заједничка просторија за станаре.

Излазак на кров је предвиђен са повученог спрата, кроз отворе остава (на непроходну терасу повученог спрата), док је излаз на главни кров предвиђен преко отвора из ходничког дела повученог спрата (као на графичким прилозима).

Светла висина приземља је 380цм, светла висина осталих етажа је 270цм.

димензије објекта:	укупна површина свих парцела :	**1382.00м²**
	укупна БРГП објекта:	**4379.00 м²**
	укупна НЕТО површина објекта надземно	**2905.07 м²**
	укупна НЕТО површина објекта надземно + подземно	**3797.52 м²**
	укупна БРУТО површина објекта надземно	**3418.00 м²**
	укупна БРУТО површина објекта надземно + подземно	**4379.00 м²**
	НЕТО површина свих станова	**2017.07 м²**
	НЕТО површина пословног простора	**326.92 м²**
	НЕТО површина гаража	**382.49 м²**
	БРУТО површина приземља:	409.00м²
	површина земљишта под објектом/заузетост:	409.00м²у основи приземља 674.00м² пројекција спрата
	спратност (надземних и подземних етажа):	7 (По+П+4+Пс)
	висина објекта (највиша кота лифт кућице) : висина објекта (висина атике на ПС) :	+20.15 м (99.52мнм) +17.20м (96.57мнм)
	апсолутна висинска кота (највиша кота лифт кућице)	99.52 мнм
	спратна висина (стамбено):	3.00м
посебни делови објекта:	Број функционалних јединица	35
	број станова:	34
	број пословних простора:	1
	број гаража/гаражних места:	28
	број паркинг места (од тога за особе са инвалидитетом):	18 (2 за особе са инвалидитетом)
	Број потребних паркинг места на парцели 44 пм за стамбени простор 2 пм за пословни простор	Укупно потребно паркинг места 46 / остварено 46
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Демит фасада / декоративна опека
	оријентација слемена:	Север - југ
	нагиб крова:	2% раван кров
	материјализација крова:	Сикапан кровна мембрана
Еколошки индекс	Еколошки индекс 0.25	**0.33**
индекс заузетости:	50%	**48.91 %**
индекс изграђености:	Макс. /	**2.48**

За објекат је планирано увођење нових инфраструктурних прикључака у свему према захтевима из главне свеске а у складу са условима које издају јавна предузећа.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Планирани објекат је фундиран на темељној контра плочи у делу подрума односно на темељима самцима и темељним контра гредама ван габарита подрума.

Подрумски зидови су планирани као носећи од АБ са уметнутом арматуром према статичком прорачуну. Зидови су планирани дебљине 20/25цм у зависиности од позиције у објекту.

Фасадни зидови као и унутрашњи зидови су планирани од климаблока дебљине зида д=25цм.

Конструкција објекта је планирана као скелетна, армирано-бетонска конструкција са носећим стубовима, плочама и гредама. Зидови који нису армирано-бетонски немају конструктивну улогу. Сви АБ елементи су предвиђени од бетона МБ30.

Степениште и лифтовско окно је планирано као армиранобетонско. Око степеништа су планирана зидна АБ платна.

Међуспратна таваница је планирана као АБ плоча са уметнутом арматуром према статичком прорачуну, гредама и другим ојачањима.

Шише и терасе су предвиђене као бетонски елемент са уметнутом арматуром према статичком прорачуну. Изнад свих етажа је планирана АБ пуна плоча.

Кров је планиран као раван непроходан, са термоизолацијом према термотехничком прорачуну, слојем за пада и сикапан кровном мембраном као завршним слојем равног непроходног крова.

ХИДРО, ЗВУЧНА И ТЕРМО ИЗОЛАЦИЈА

Планирана је и термоизолација таванице изнад подрума и дела приземља минералном вуном д=8цм у унутрашњем делу простора односно д=15цм на деловима спољног простора.

Изолација спољних зидова је планирана минералном вуном д=10цм преко фасадних зидова. Планирана је израда демит фасаде која у потпуности задовољава 3. климатску зону у којој се обејкат налази.

Термоизолација крова је планирана од стиродура, дебљине према термичким прорачунима.

ПОДОВИ

Сви подови се постављају преко армиране цементне кошуљице. У зависности од намене просторије предвиђени су подови од керамичких плочица и готовог ламелног дрвеног пода (еквивалент таркету).

УНУТРАШЊИ ЗИДОВИ И ПЛАФОНИ

Унутрашњи зидови и плафони се малтеришу продужним малтером 1: 3: 9, осим зидова у вецеима и купатилу и кухињи који се облажу зидним керамичким плочицама.

ВРАТА И ПРОЗОРИ

Планирана спољашња столарија је од ПВЦ шестокоморних профила са термопрекидом у боји РАЛ7016 антрацит (или другој боји по избору инвеститора), и термоизолационо двоструко нискоемисионо стакло д=4+12+4мм, пуњено криптоном. Унутрашња столарија је планирана од фурнираног медијапана, у фурниру и бајцу по жељи пројектанта. Сва столарија је планирана стандардних димензија, али се мере столарије узимају на лицу места.

СПОЉНА ОБРАДА

Олуци и опшивке су од челичног поцинкованог пластифицираног лима сиве боје. Преко демит облоге радити заглађену фасаду у комбинацији светло жуте и прљаво беле боје, тона по избору пројектанта. На местима, према пројекту, планирано је облагање декоративном опеком.

Заштитне ограде на терасама су делимично зидане а делимично предвиђене као стаклене ограде од каљеног стакла.

ВЕНТИЛАЦИЈА И ГРЕЈАЊЕ ПРОСТОРИЈА

Вентилација просторија предвиђена је природним путем преко прозора и врата. Просторије које немају директно проветравање ће се проветравати путем вештачких канала и вентилатора. **Планирани станови грејаће се на систем даљинског грејања (топлана), унутрашњих јединица радијаторског типа.**

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Имајући у виду да се ради о објекту В категорије, пројекти инсталација (електроенергетске, сигналне, водовод и канализација, противпожарне, машинске и друго) биће адекватно обрађени у пројекту за грађевинску дозволу (ПГД) и пројекту за извођење (ПЗИ).

Пројектант: Лукић Срђан дипл. инж. арх.



Прилог 1Б.

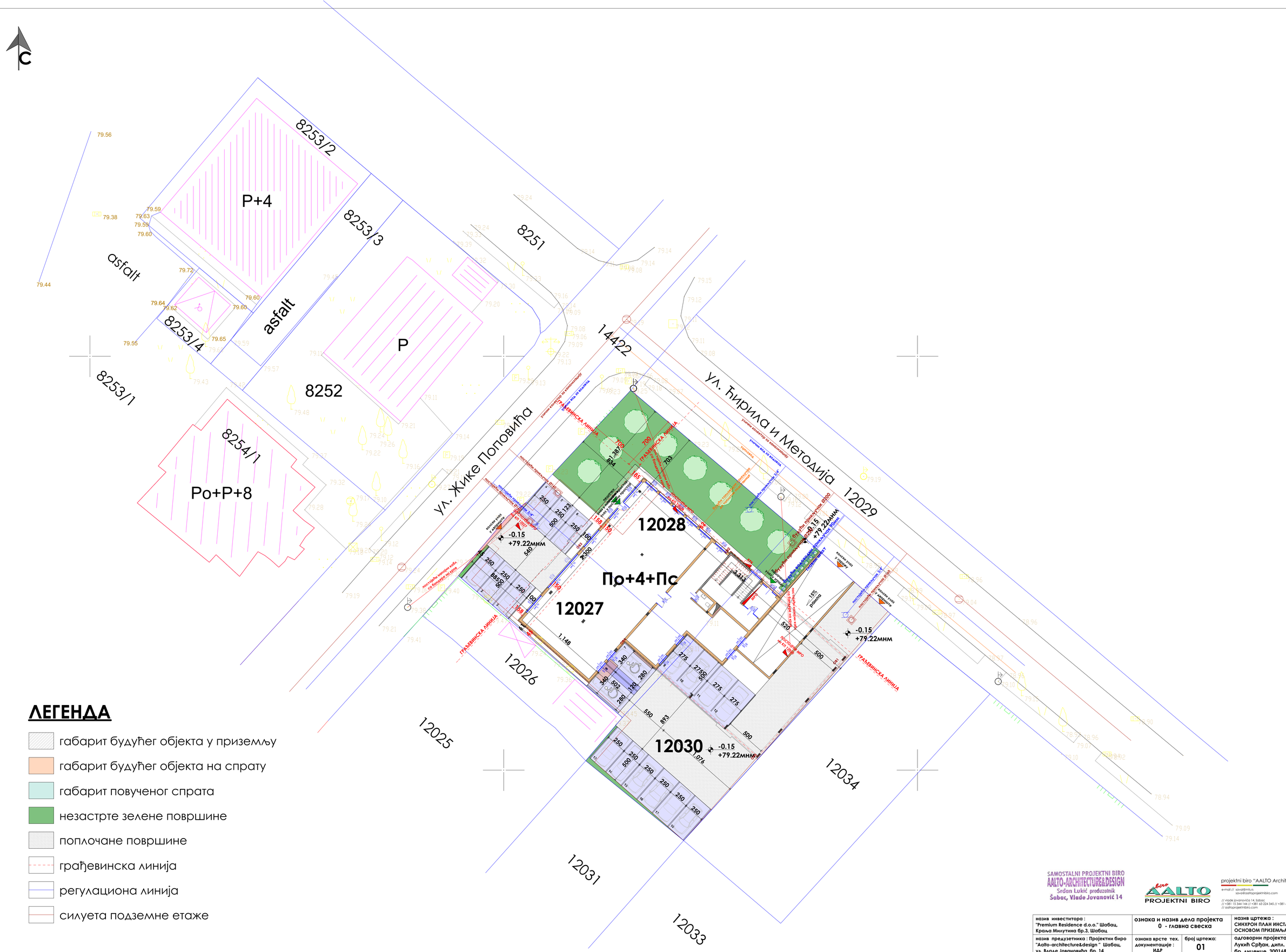
0.9. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

(за посебне делове: стан, пословни простор, гаража, односно гаражно место)

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
Гаражно место 1	Подрум (По)	Гаражно место	14.66м^2
Гаражно место 2	Подрум (По)	Гаражно место	14.37м^2
Гаражно место 3	Подрум (По)	Гаражно место	14.22м^2
Гаражно место 4	Подрум (По)	Гаражно место	14.22м^2
Гаражно место 5	Подрум (По)	Гаражно место	14.22м^2
Гаражно место 6	Подрум (По)	Гаражно место	14.22м^2
Гаражно место 7	Подрум (По)	Гаражно место	21.90м^2
Гаражно место 8	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 9	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 10	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 11	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 12	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 13	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 14	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 15	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 16	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 17	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 18	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 19	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 20	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 21	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 22	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2

Гаражно место 23	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 24	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 25	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 26	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 27	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Гаражно место 28	Подрум (По)	Гаражно место	13.08м^2
Локал са магацином	Приземље (П)	Пословни простор	326.92 м^2
Стан 1	1. спрат	једноипособан	48.61м^2
Стан 2	1. спрат	троипособан	82.86м^2
Стан 3	1. спрат	једноипособан	46.14м^2
Стан 4	1. спрат	двоипособан	70.87м^2
Стан 5	1. спрат	једноипособан	47.68м^2
Стан 6	1. спрат	двоипособан	70.57м^2
Стан 7	1. спрат	једноипособан	49.74м^2
Стан 8	1. спрат	једноипособан	51.02м^2
Стан 9	1. спрат	једноипособан	35.58м^2
Стан 10	2. спрат	једноипособан	48.61м^2
Стан 11	2. спрат	троипособан	82.86м^2
Стан 12	2. спрат	једноипособан	46.14м^2
Стан 13	2. спрат	двоипособан	70.87м^2
Стан 14	2. спрат	једноипособан	47.68м^2
Стан 15	2. спрат	двоипособан	70.57м^2
Стан 16	2. спрат	једноипособан	49.74м^2
Стан 17	2. спрат	једноипособан	51.02м^2
Стан 18	2. спрат	једноипособан	35.58м^2
Стан 19	3. спрат	једноипособан	48.61м^2
Стан 20	3. спрат	троипособан	82.86м^2

Стан 21	3. спрат	једноипособан	46.14м^2
Стан 22	3. спрат	двоипособан	70.87м^2
Стан 23	3. спрат	једноипособан	47.68м^2
Стан 24	3. спрат	двоипособан	70.57м^2
Стан 25	3. спрат	једноипособан	49.74м^2
Стан 26	3. спрат	троипособан	88.20м^2
Стан 17	4. спрат	једноипособан	48.61м^2
Стан 28	4. спрат	троипособан	82.86м^2
Стан 29	4. спрат	једноипособан	46.14м^2
Стан 30	4. спрат	двоипособан	70.87м^2
Стан 31	4. спрат	једноипособан	47.68м^2
Стан 32	4. спрат	двоипособан	70.57м^2
Стан 33	4. спрат	гарсоњера	29.86м^2
Стан 34	4. спрат	четвороипособан	108.41м^2



ЛЕГЕНДА

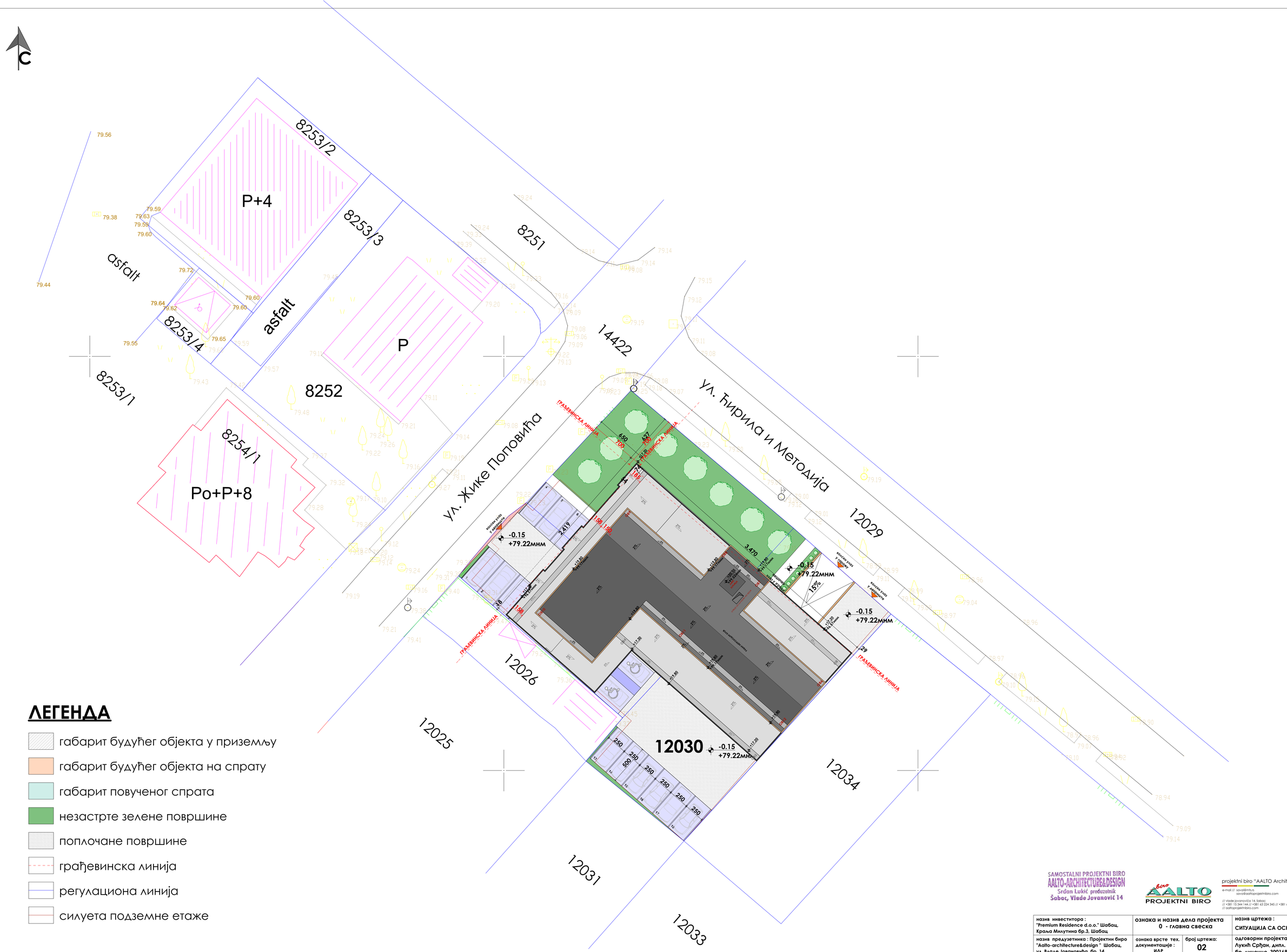
- габарит будућег објекта у приземљу
- габарит будућег објекта на спрату
- габарит повученог спрата
- незастрте зелене површине
- поплочане површине
- грађевинска линија
- регулациона линија
- силуета подземне етаже

SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@mts.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 0 - главна свеска		назив цртежа : СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 01	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 200	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103



SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanovića 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@lmt.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 146 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 0 - главна свеска		назив цртежа : СИТУАЦИЈА СА ОСНОВОМ КРОВА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 02	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 200	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА ПОДРУМА - ГАРАЖА



ПОДРУМ

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
1	Гаража	676.00	167.54	феробетон
2	Бициклана	28.11	22.93	кер. плочице
3	Спринклер резервоар	60.75	33.52	кер. плочице
4	Просторија за остварење хидранта	8.38	12.00	кер. плочице
5	Ходник	36.04	38.76	кер. плочице
6	Просторија за водомере	12.89	14.50	кер. плочице
7	Просторија са опремом за "спринклер" систем	13.39	16.50	кер. плочице
8	Просторија са опремом за повећање притиска медијума	14.74	15.96	кер. плочице
9	Просторија за хитњену	10.66	14.63	кер. плочице
10	Топлотна подстаница	19.44	19.20	кер. плочице
11	Ходник	11.85	18.79	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**892.25**		
	УКУПНО БРУТО :	**961.00**		

ГАРАЖНА МЕСТА

БР.	НАМЕНА	П (М²)
1	Гаражно место 1	14.66
2	Гаражно место 2	14.37
3	Гаражно место 3	14.22
4	Гаражно место 4	14.22
5	Гаражно место 5	14.22
6	Гаражно место 6	14.22
7	Гаражно место 7	21.90
8	Гаражно место 8	13.08
9	Гаражно место 9	13.08
10	Гаражно место 10	13.08
11	Гаражно место 11	13.08
12	Гаражно место 12	13.08
13	Гаражно место 13	13.08
14	Гаражно место 14	13.08
15	Гаражно место 15	13.08
16	Гаражно место 16	13.08
17	Гаражно место 17	13.08
18	Гаражно место 18	13.08
19	Гаражно место 19	13.08
20	Гаражно место 20	13.08
21	Гаражно место 21	13.08
22	Гаражно место 22	13.08
23	Гаражно место 23	13.08
24	Гаражно место 24	13.08
25	Гаражно место 25	13.08
26	Гаражно место 26	13.08
27	Гаражно место 27	13.08
28	Гаражно место 28	13.08
	УКУПНО НЕТО :	**382.49**

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

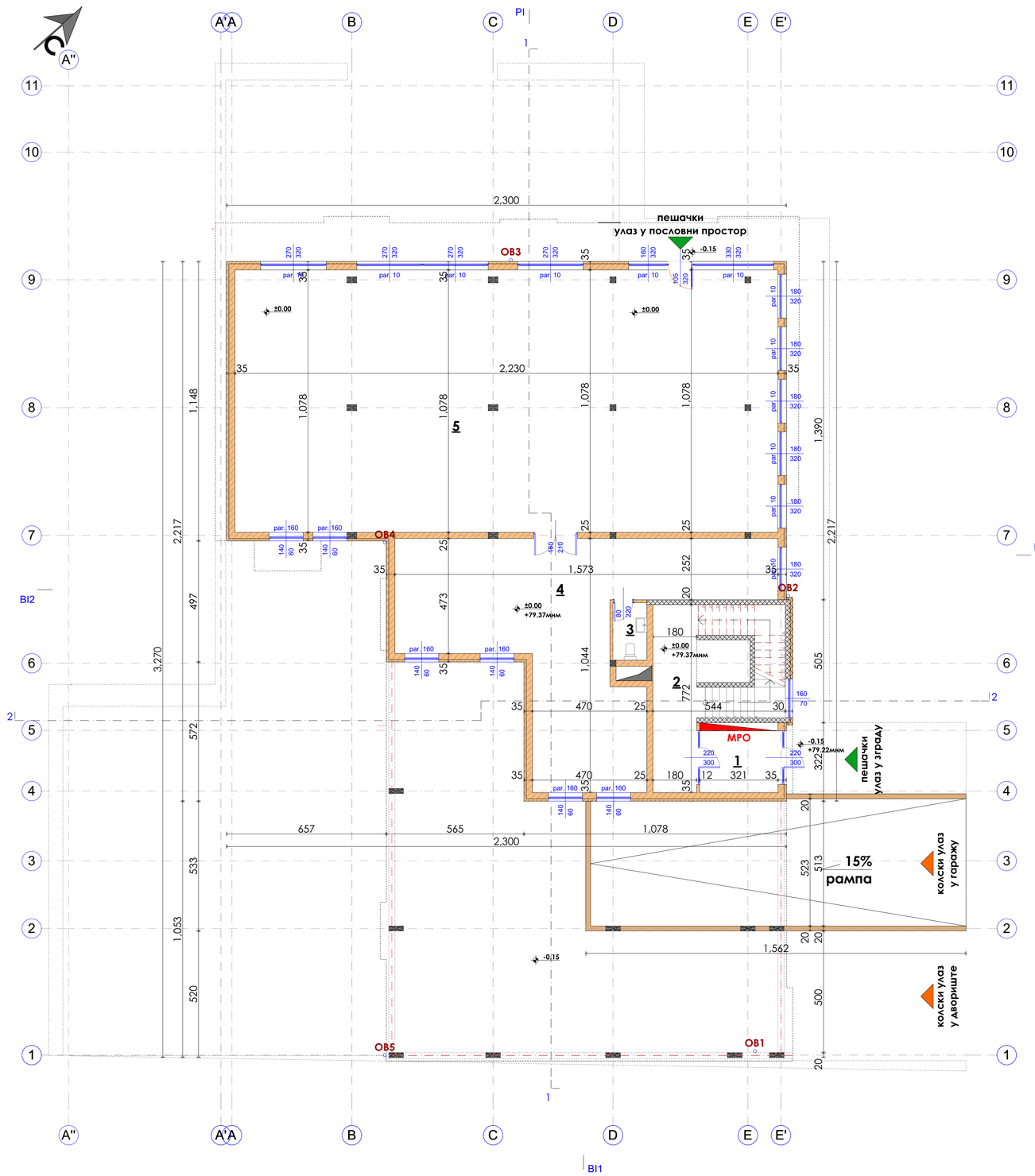
- фасадни зид климблок д=20цм
- преградни зид за климблоке д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земља
- армирани бетон
- хидроизолациона membrana
- бетонски блок д=12цм

SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@lmt.rs
sava@aaltoarchitecture&design.com
// vlade jovanovića 14, šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ОСНОВА ПОДРУМА - ГАРАЖА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 03	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



ПРИЗЕМЉЕ

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
1	Ветробран	9.24	12.17	кер. плочице
2	Ходник	25.86	35.47	кер. плочице
3	Тоалет за локал	3.30	7.51	кер. плочице
4	Магацински простор	83.87	55.37	кер. плочице
5	Пословни простор	239.75	75.36	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**362.02**		
	УКУПНО БРУТО :	**409.00**		

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- фасадни зид, клиноблок д=25цм
- преградни зид, гк, клиноблок д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земља
- армирани бетон
- хидроизолациона мембрана
- бетонски блок д=12цм

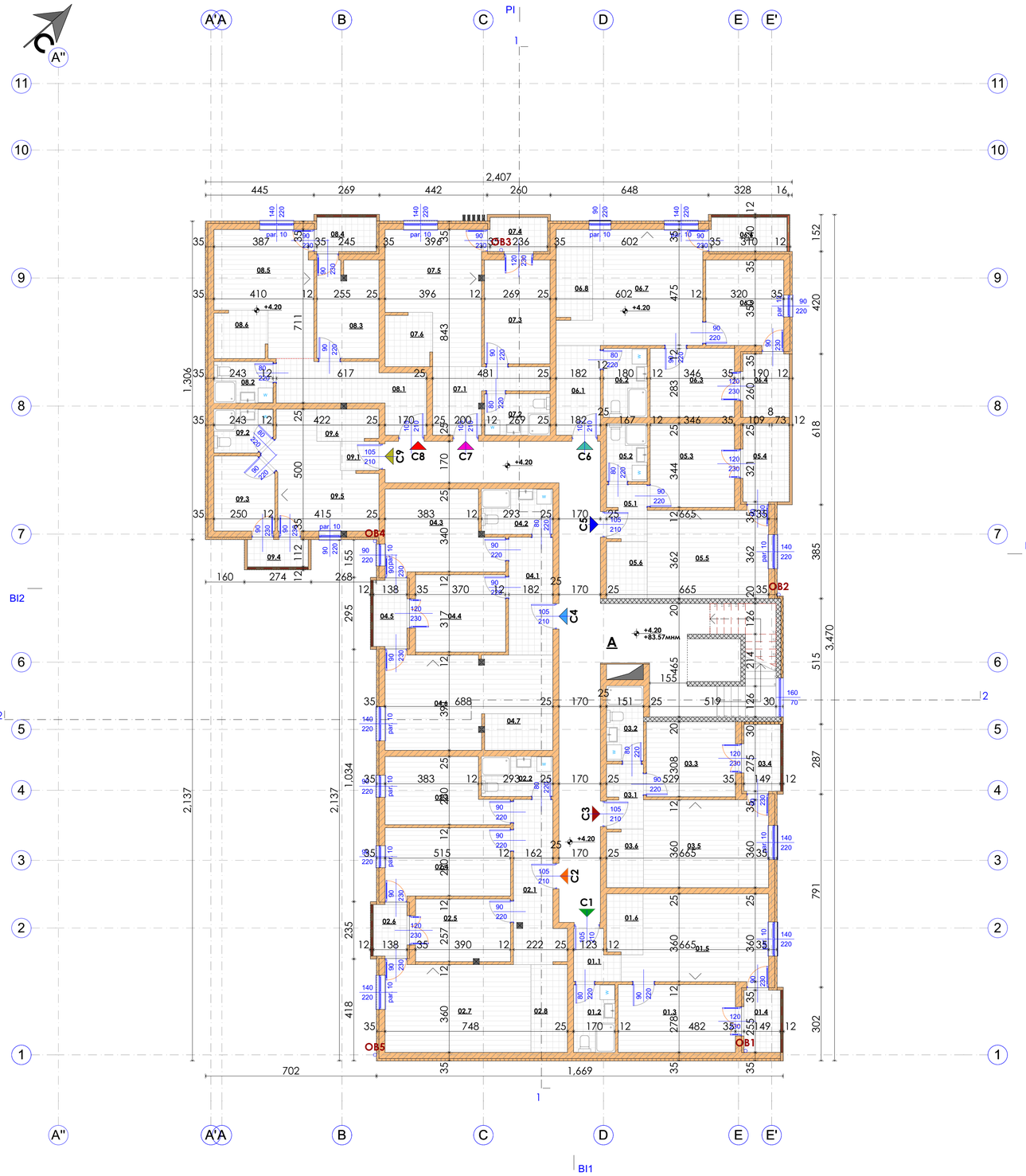
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // spvail@mts.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac ;
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 0 - главна свеска		назив цртежа : ОСНОВА ПРИЗЕМЉА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 04	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА 1. СПРАТА



1. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
А	Ходник	69.60	84,95	кер. плочице
01	Стан 1	48.61		
02	Стан 2	82.86		
03	Стан 3	46.14		
04	Стан 4	70.87		
05	Стан 5	47.68		
06	Стан 6	70.57		
07	Стан 7	49.74		
08	Стан 8	51.02		
09	Стан 9	35.58		
	НЕТО СТАНОВИ :	503.07		
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	572.67		
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	674.00		

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- фасадни зид камени д=50цм
- преградни зид од камених д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земља
- армирани бетон
- индустријско камење
- бетонски блок д=12цм

C1 - стан 1-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
01.1	Улазни ходник	3.47	8.25	кер. плочице
01.2	Купатило	4.73	8.96	кер. плочице
01.3	Спаваћа соба	13.39	15.57	паркет
01.4	Тераса	3.80	/	кер. плочице
01.5	Дневни боравак	19.54	19.68	паркет
01.6	Кухиња	3.68	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	48.61		

C2 - стан 2-троипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
02.1	Улазни ходник	11.70	18.97	кер. плочице
02.2	Купатило	4.81	9.14	кер. плочице
02.3	Спаваћа соба	12.10	15.89	паркет
02.4	Спаваћа соба	14.41	15.89	паркет
02.5	Спаваћа соба	9.99	13.19	паркет
02.6	Тераса	2.91	/	кер. плочице
02.7	Дневни боравак	21.54	19.16	кер. плочице
02.8	Кухиња	5.40	10.20	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	82.86		

C3 - стан 3-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
03.1	Улазни ходник	4.03	8.35	кер. плочице
03.2	Купатило	4.68	9.20	кер. плочице
03.3	Спаваћа соба	11.26	13.85	паркет
03.4	Тераса	4.10	/	кер. плочице
03.5	Дневни боравак	18.50	17.47	паркет
03.6	Кухиња	3.57	7.83	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	46.14		

C4 - стан 4-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
04.1	Улазни ходник	8.77	13.29	кер. плочице
04.2	Купатило	5.42	9.56	кер. плочице
04.3	Спаваћа соба	14.61	16.69	паркет
04.4	Спаваћа соба	11.72	13.73	паркет
04.5	Тераса	3.74	/	кер. плочице
04.6	Дневни боравак	22.41	22.93	паркет
04.7	Кухиња	4.20	8.60	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.87		

C5 - стан 5-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
05.1	Улазни ходник	3.79	8.99	кер. плочице
05.2	Купатило	3.98	8.10	кер. плочице
05.3	Спаваћа соба	11.90	13.80	паркет
05.4	Тераса	6.10	/	кер. плочице
05.5	Дневни боравак	18.01	17.19	паркет
05.6	Кухиња	3.90	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	47.68		

C6 - стан 6-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
06.1	Улазни ходник	6.69	10.99	кер. плочице
06.2	Купатило	5.09	9.26	кер. плочице
06.3	Спаваћа соба	9.79	12.57	паркет
06.4	Тераса	4.94	/	кер. плочице
06.5	Спаваћа соба	11.20	13.40	паркет
06.6	Тераса	4.34	/	кер. плочице
06.7	Дневни боравак	23.01	21.53	кер. плочице
06.8	Кухиња	5.51	10.44	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.57		

C7 - стан 7-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
07.1	Улазни ходник	8.39	15.49	кер. плочице
07.2	Купатило	4.57	8.77	кер. плочице
07.3	Спаваћа соба	11.44	14.26	паркет
07.4	Тераса	3.30	/	кер. плочице
07.5	Дневни боравак	17.88	19.41	паркет
07.6	Кухиња	4.16	8.35	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	49.74		

C8 - стан 8-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
08.1	Улазни ходник	12.03	18.62	кер. плочице
08.2	Купатило	4.14	8.27	кер. плочице
08.3	Спаваћа соба	10.17	15.16	паркет
08.4	Тераса	3.43	/	кер. плочице
08.5	Дневни боравак	16.99	18.77	паркет
08.6	Кухиња	4.26	8.40	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	51.02		

C9 - стан 9-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
09.1	Улазни ходник	1.88	5.53	кер. плочице
09.2	Купатило	4.17	8.08	кер. плочице
09.3	Спаваћа соба	7.44	10.73	паркет
09.4	Тераса	2.79	/	кер. плочице
09.5	Дневни боравак	16.00	18.94	паркет
09.6	Кухиња	3.30	7.74	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	35.58		

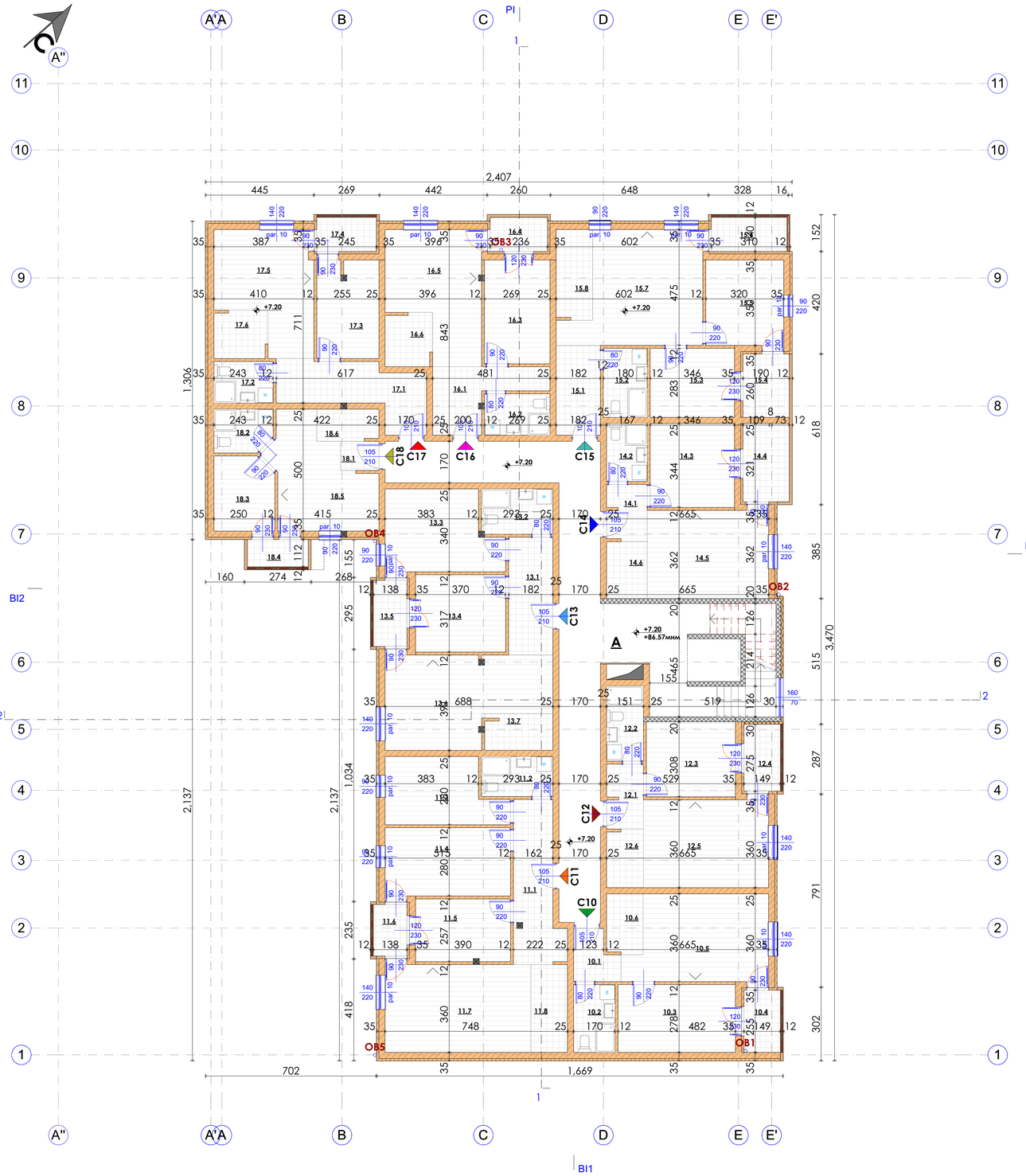
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@mts.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 0 - главна свеска		назив цртежа : ОСНОВА 1. СПРАТА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 05	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА 2. СПРАТА



2. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (м)	ОБЛОГА ПОДА
А	Ходник	69.60	84,95	кер. плочице
10	Стан 10	48.61		
11	Стан 11	82.86		
12	Стан 12	46.14		
13	Стан 13	70.87		
14	Стан 14	47.68		
15	Стан 15	70.57		
16	Стан 16	49.74		
17	Стан 17	51.02		
18	Стан 18	35.58		
	НЕТО СТАНОВИ :	503.07		
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	572.67		
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	674.00		

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- фасадни зид каменбок д=30цм
- преградни зид од каменбокса д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земља
- армирани бетон
- индустријско камење
- бетонски блок д=12цм

С10 - стан 10-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (м)	ОБЛОГА ПОДА
10.1	Улазни ходник	3.47	8.25	кер. плочице
10.2	Купатило	4.73	8.96	кер. плочице
10.3	Спаваћа соба	13.39	15.57	паркет
10.4	Тераса	3.80	/	кер. плочице
10.5	Дневни боравак	19.54	19.68	паркет
10.6	Кухиња	3.68	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	48.61		

С11 - стан 11-троипособан

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (м)	ОБЛОГА ПОДА
11.1	Улазни ходник	11.70	18.97	кер. плочице
11.2	Купатило	4.81	9.14	кер. плочице
11.3	Спаваћа соба	12.10	15.89	паркет
11.4	Спаваћа соба	14.41	15.89	паркет
11.5	Спаваћа соба	9.99	13.19	паркет
11.6	Тераса	2.91	/	кер. плочице
11.7	Дневни боравак	21.54	19.16	кер. плочице
11.8	Кухиња	5.40	10.20	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	82.86		

С12 - стан 12-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (м)	ОБЛОГА ПОДА
12.1	Улазни ходник	4.03	8.35	кер. плочице
12.2	Купатило	4.68	9.20	кер. плочице
12.3	Спаваћа соба	11.26	13.85	паркет
12.4	Тераса	4.10	/	кер. плочице
12.5	Дневни боравак	18.50	17.47	паркет
12.6	Кухиња	3.57	7.83	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	46.14		

С13 - стан 13-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (м)	ОБЛОГА ПОДА
13.1	Улазни ходник	8.77	13.29	кер. плочице
13.2	Купатило	5.42	9.56	кер. плочице
13.3	Спаваћа соба	14.61	16.69	паркет
13.4	Спаваћа соба	11.72	13.73	паркет
13.5	Тераса	3.74	/	кер. плочице
13.6	Дневни боравак	22.41	22.93	паркет
13.7	Кухиња	4.20	8.60	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.87		

С14 - стан 14-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (м)	ОБЛОГА ПОДА
14.1	Улазни ходник	3.79	8.99	кер. плочице
14.2	Купатило	3.98	8.10	кер. плочице
14.3	Спаваћа соба	11.90	13.80	паркет
14.4	Тераса	6.10	/	кер. плочице
14.5	Дневни боравак	18.01	17.19	паркет
14.6	Кухиња	3.90	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	47.68		

С15 - стан 15-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (м)	ОБЛОГА ПОДА
15.1	Улазни ходник	6.69	10.99	кер. плочице
15.2	Купатило	5.09	9.26	кер. плочице
15.3	Спаваћа соба	9.79	12.57	паркет
15.4	Тераса	4.94	/	кер. плочице
15.5	Спаваћа соба	11.20	13.40	паркет
15.6	Тераса	4.34	/	кер. плочице
15.7	Дневни боравак	23.01	21.53	кер. плочице
15.8	Кухиња	5.51	10.44	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.57		

С16- стан 16-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (м)	ОБЛОГА ПОДА
16.1	Улазни ходник	8.39	15.49	кер. плочице
16.2	Купатило	4.57	8.77	кер. плочице
16.3	Спаваћа соба	11.44	14.26	паркет
16.4	Тераса	3.30	/	кер. плочице
16.5	Дневни боравак	17.88	19.41	паркет
16.6	Кухиња	4.16	8.35	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	49.74		

С17 - стан 17-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (м)	ОБЛОГА ПОДА
17.1	Улазни ходник	12.03	18.62	кер. плочице
17.2	Купатило	4.14	8.27	кер. плочице
17.3	Спаваћа соба	10.17	15.16	паркет
17.4	Тераса	3.43	/	кер. плочице
17.5	Дневни боравак	16.99	18.77	паркет
17.6	Кухиња	4.26	8.40	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	51.02		

С18 - стан 18-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (м)	ОБЛОГА ПОДА
18.1	Улазни ходник	1.88	5.53	кер. плочице
18.2	Купатило	4.17	8.08	кер. плочице
18.3	Спаваћа соба	7.44	10.73	паркет
18.4	Тераса	2.79	/	кер. плочице
18.5	Дневни боравак	16.00	18.94	паркет
18.6	Кухиња	3.30	7.74	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	35.58		

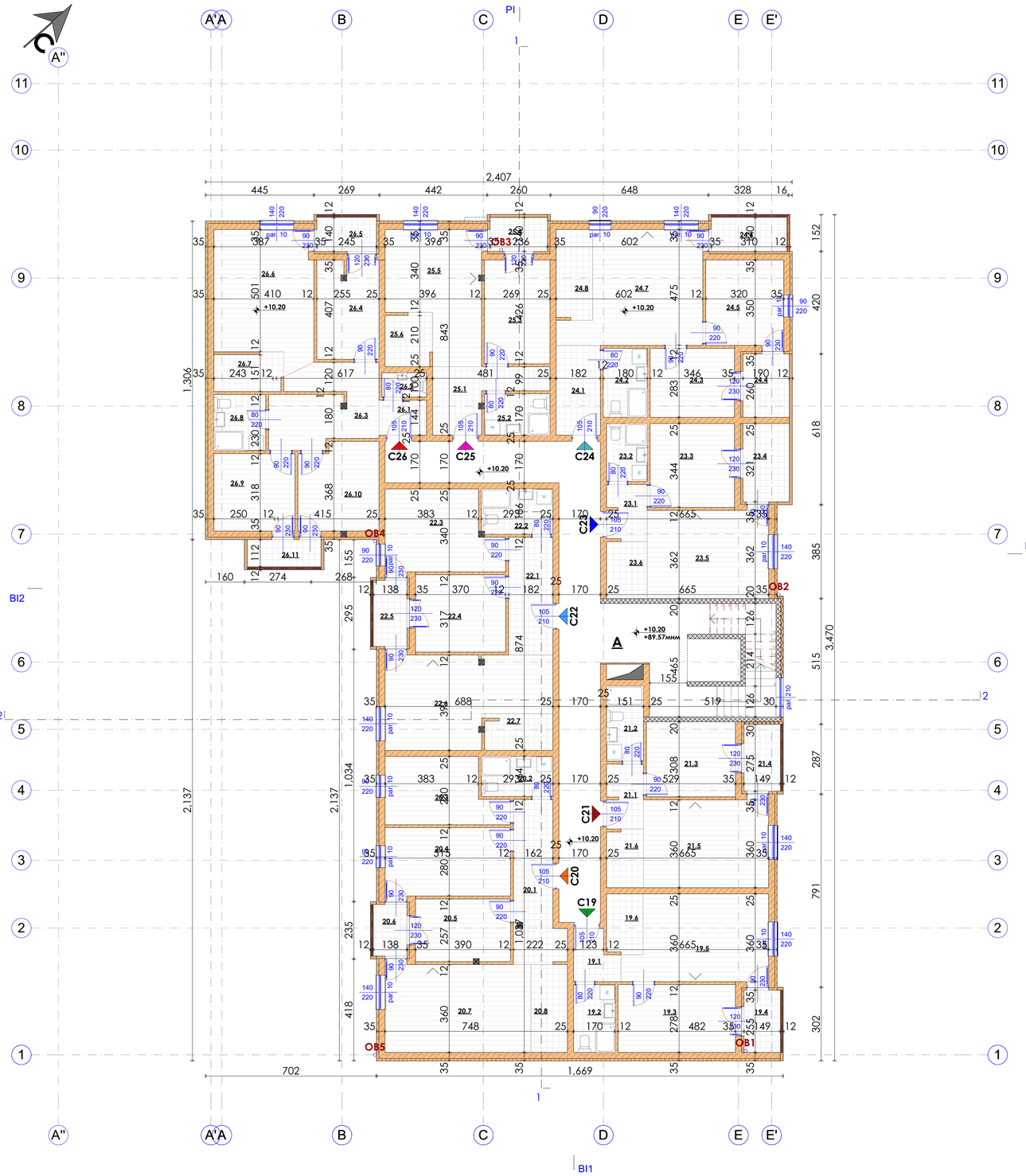
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@lmt.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14,Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 0 - главна свеска	назив цртежа : ОСНОВА 2. СПРАТА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР / број цртежа: 06	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025. / размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА 3. СПРАТА



С19 - стан 19-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
19.1	Улазни ходник	3.47	8.25	кер. плочице
19.2	Купатило	4.73	8.96	кер. плочице
19.3	Спаваћа соба	13.39	15.57	паркет
19.4	Тераса	3.80	/	кер. плочице
19.5	Дневни боравак	19.54	19.68	паркет
19.6	Кухиња	3.68	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	48.61		

С20 - стан 20-троипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
20.1	Улазни ходник	11.70	18.97	кер. плочице
20.2	Купатило	4.81	9.14	кер. плочице
20.3	Спаваћа соба	12.10	15.89	паркет
20.4	Спаваћа соба	14.41	15.89	паркет
20.5	Спаваћа соба	9.99	13.19	паркет
20.6	Тераса	2.91	/	кер. плочице
20.7	Дневни боравак	21.54	19.16	кер. плочице
20.8	Кухиња	5.40	10.20	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	82.86		

С21 - стан 21-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
21.1	Улазни ходник	4.03	8.35	кер. плочице
21.2	Купатило	4.68	9.20	кер. плочице
21.3	Спаваћа соба	11.26	13.85	паркет
21.4	Тераса	4.10	/	кер. плочице
21.5	Дневни боравак	18.50	17.47	паркет
21.6	Кухиња	3.57	7.83	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	46.14		

С22 - стан 22-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
22.1	Улазни ходник	8.77	13.29	кер. плочице
22.2	Купатило	5.42	9.56	кер. плочице
22.3	Спаваћа соба	14.61	16.69	паркет
22.4	Спаваћа соба	11.72	13.73	паркет
22.5	Тераса	3.74	/	кер. плочице
22.6	Дневни боравак	22.41	22.93	паркет
22.7	Кухиња	4.20	8.60	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.87		

С23 - стан 23-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
23.1	Улазни ходник	3.79	8.99	кер. плочице
23.2	Купатило	3.98	8.10	кер. плочице
23.3	Спаваћа соба	11.90	13.80	паркет
23.4	Тераса	6.10	/	кер. плочице
23.5	Дневни боравак	18.01	17.19	паркет
23.6	Кухиња	3.90	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	47.68		

С24 - стан 24-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
24.1	Улазни ходник	6.69	10.99	кер. плочице
24.2	Купатило	5.09	9.26	кер. плочице
24.3	Спаваћа соба	9.79	12.57	паркет
24.4	Тераса	4.94	/	кер. плочице
24.5	Спаваћа соба	11.20	13.40	паркет
24.6	Тераса	4.34	/	кер. плочице
24.7	Дневни боравак	23.01	21.53	кер. плочице
24.8	Кухиња	5.51	10.44	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.57		

С25- стан 25-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
25.1	Улазни ходник	8.39	15.49	кер. плочице
25.2	Купатило	4.57	8.77	кер. плочице
25.3	Спаваћа соба	11.44	14.26	паркет
25.4	Тераса	3.30	/	кер. плочице
25.5	Дневни боравак	17.88	19.41	паркет
25.6	Кухиња	4.16	8.35	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	49.74		

С26 - стан 26-троипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
26.1	Улазни ходник	2.81	6.78	кер. плочице
26.2	Тоалет	1.83	5.66	кер. плочице
26.3	Предсобље	13.69	22.45	паркет
26.4	Спаваћа соба	10.24	15.22	паркет
26.5	Тераса	3.43	/	кер. плочице
26.6	Дневни боравак	21.16	19.81	паркет
26.7	Кухиња	4.60	8.99	кер. плочице
26.8	Купатило	4.89	8.85	кер. плочице
26.9	Спаваћа соба	10.57	13.00	паркет
26.10	Спаваћа соба	11.60	14.00	паркет
26.11	Тераса	3.38	/	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	88.20		

3. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
А	Ходник	69.60	84,95	кер. плочице
19	Стан 19	48.61		
20	Стан 20	82.86		
21	Стан 21	46.14		
22	Стан 22	70.87		
23	Стан 23	47.68		
24	Стан 24	70.57		
25	Стан 25	49.74		
26	Стан 26	88.20		
	НЕТО СТАНОВИ :	504.67		
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	574.27		
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	674.00		

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА
- фасадни зид камени блок д=50цм
- преградни зид од камених блок д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земља
- армирани бетон
- индустријско камење
- бетонски блок д=12цм

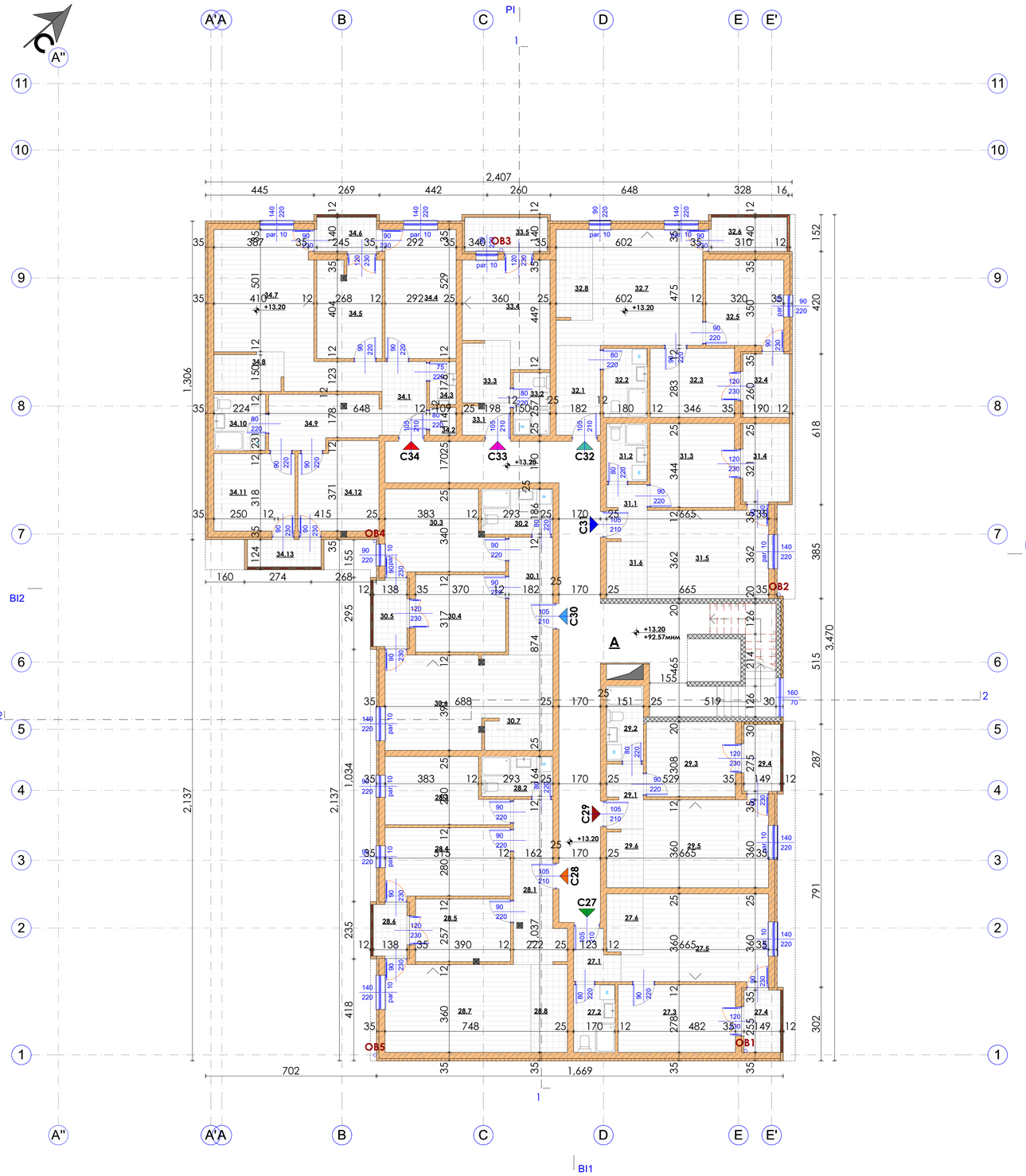
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // savaj@mts.rs
savaj@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ОСНОВА 3. СПРАТА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 07	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА 4. СПРАТА



4. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
А	Ходник	69.60	84,95	кер. плочице
27	Стан 27	48.61		
28	Стан 28	82.86		
29	Стан 29	46.14		
30	Стан 30	70.87		
31	Стан 31	47.68		
32	Стан 32	70.57		
33	Стан 33	29.86		
34	Стан 34	108.41		
	НЕТО СТАНОВИ :	505.00		
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	574.60		
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	674.00		

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- фасадни зид камени д=50цм
- преградни зид од камених д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земља
- армирани бетон
- индустријско намибрано
- бетонски блок д=12цм

С27 - стан 27-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
27.1	Улазни ходник	3.47	8.25	кер. плочице
27.2	Купатило	4.73	8.96	кер. плочице
27.3	Спаваћа соба	13.39	15.57	паркет
27.4	Тераса	3.80	/	кер. плочице
27.5	Дневни боравак	19.54	19.68	паркет
27.6	Кухиња	3.68	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	48.61		

С28 - стан 28-троипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
28.1	Улазни ходник	11.70	18.97	кер. плочице
28.2	Купатило	4.81	9.14	кер. плочице
28.3	Спаваћа соба	12.10	15.89	паркет
28.4	Спаваћа соба	14.41	15.89	паркет
28.5	Спаваћа соба	9.99	13.19	паркет
28.6	Тераса	2.91	/	кер. плочице
28.7	Дневни боравак	21.54	19.16	кер. плочице
28.8	Кухиња	5.40	10.20	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	82.86		

С29 - стан 29-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
29.1	Улазни ходник	4.03	8.35	кер. плочице
29.2	Купатило	4.68	9.20	кер. плочице
29.3	Спаваћа соба	11.26	13.85	паркет
29.4	Тераса	4.10	/	кер. плочице
29.5	Дневни боравак	18.50	17.47	паркет
29.6	Кухиња	3.57	7.83	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	46.14		

С30 - стан 30-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
30.1	Улазни ходник	8.77	13.29	кер. плочице
30.2	Купатило	5.42	9.56	кер. плочице
30.3	Спаваћа соба	14.61	16.69	паркет
30.4	Спаваћа соба	11.72	13.73	паркет
30.5	Тераса	3.74	/	кер. плочице
30.6	Дневни боравак	22.41	22.93	паркет
30.7	Кухиња	4.20	8.60	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.87		

С31- стан 31-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
31.1	Улазни ходник	3.79	8.99	кер. плочице
31.2	Купатило	3.98	8.10	кер. плочице
31.3	Спаваћа соба	11.90	13.80	паркет
31.4	Тераса	6.10	/	кер. плочице
31.5	Дневни боравак	18.01	17.19	паркет
31.6	Кухиња	3.90	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	47.68		

С32 - стан 32-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
32.1	Улазни ходник	6.69	10.99	кер. плочице
32.2	Купатило	5.09	9.26	кер. плочице
32.3	Спаваћа соба	9.79	12.57	паркет
32.4	Тераса	4.94	/	кер. плочице
32.5	Спаваћа соба	11.20	13.40	паркет
32.6	Тераса	4.34	/	кер. плочице
32.7	Дневни боравак	23.01	21.53	кер. плочице
32.8	Кухиња	5.51	10.44	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.57		

С33- стан 33-гарсоњера

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
33.1	Улазни ходник	2.47	6.85	кер. плочице
33.2	Купатило	3.86	8.14	кер. плочице
33.3	Кухиња	4.97	9.09	кер. плочице
33.4	Дневни боравак	13.80	16.18	паркет
33.5	Тераса	4.76	/	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	29.86		

С34- стан 34-четвороипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
34.1	Улазни ходник	5.53	9.70	кер. плочице
34.2	Остава	1.25	4.46	кер. плочице
34.3	Тоалет	1.93	5.71	кер. плочице
34.4	Спаваћа соба	15.42	16.41	паркет
34.5	Спаваћа соба	10.69	15.42	паркет
34.6	Тераса	3.43	/	кер. плочице
34.7	Дневни боравак	25.68	27.05	паркет
34.8	Купатило	4.60	8.99	кер. плочице
34.9	Предсобље	9.37	13.87	паркет
34.10	Купатило	4.90	8.86	кер. плочице
34.11	Спаваћа соба	10.57	13.00	паркет
34.12	Спаваћа соба	11.66	14.06	паркет
34.13	Тераса	3.38	/	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	108.41		

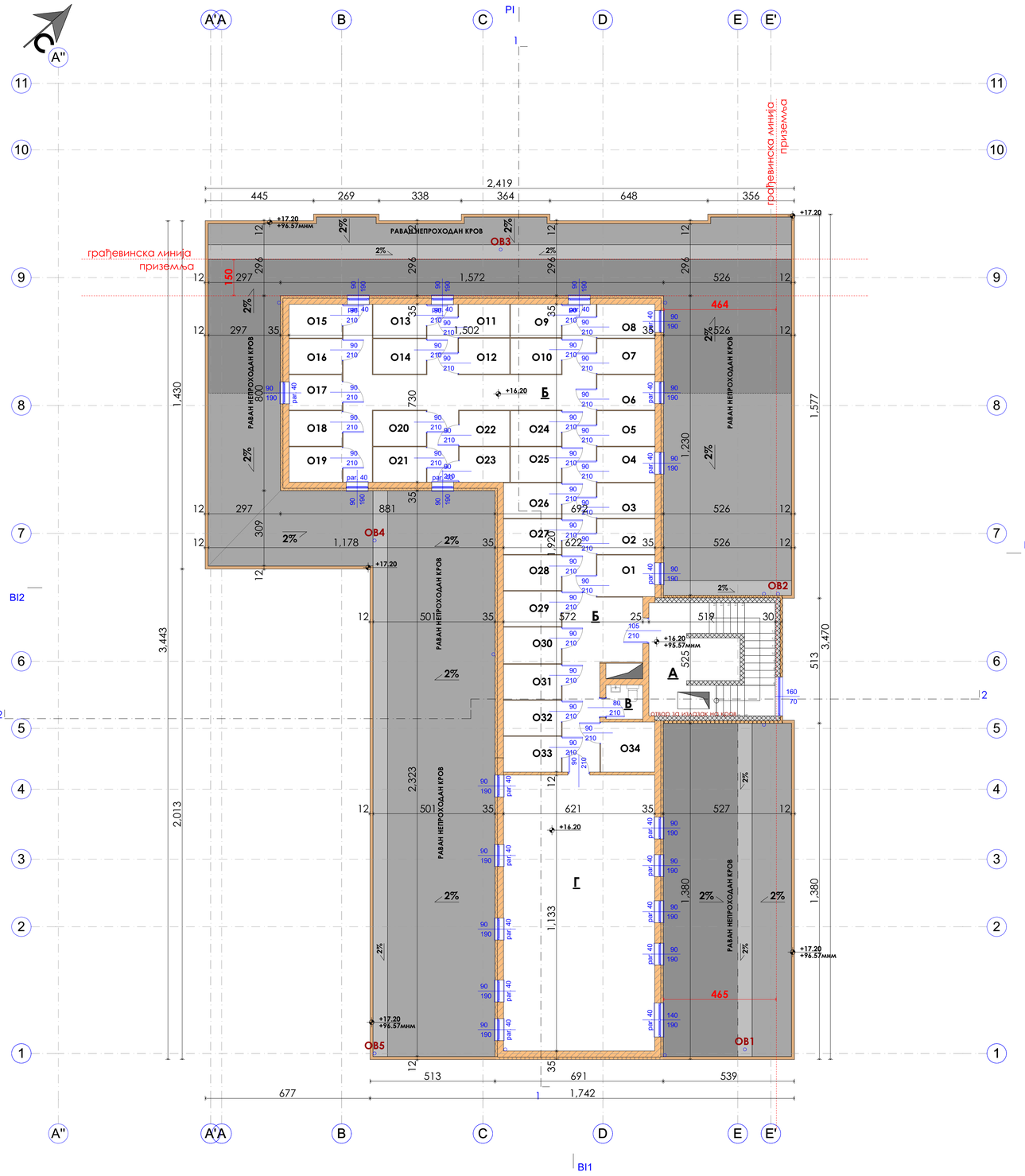
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@lmts.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ОСНОВА 4. СПРАТА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 08	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА



ПОВУЧЕНИ СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
А	Комуникација	19.03	28.70	кер. плочице
Б	Ходник	56.50	80.63	кер. плочице
В	Тоалет	2.12	5.83	кер. плочице
Г	Просторија за састанке станара	70.32	35.07	кер. плочице
О	Оставе	101.07	/	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**249.04**		
	УКУПНО БРУТО :	**313.00**		

СТАНАРСКЕ ОСТАВЕ

БР.	НАМЕНА	П (М²)
1	Остава 1	4.05
2	Остава 2	3.45
3	Остава 3	3.45
4	Остава 4	3.45
5	Остава 5	3.45
6	Остава 6	3.45
7	Остава 7	3.45
8	Остава 8	3.29
9	Остава 9	2.86
10	Остава 10	3.07
11	Остава 11	2.86
12	Остава 12	3.07
13	Остава 13	3.03
14	Остава 14	3.17
15	Остава 15	3.03
16	Остава 16	3.17
17	Остава 17	3.17
18	Остава 18	3.17
19	Остава 19	3.17
20	Остава 20	3.17
21	Остава 21	3.17
22	Остава 22	3.00
23	Остава 23	3.00
24	Остава 24	3.00
25	Остава 25	3.00
26	Остава 26	3.45
27	Остава 27	3.45
28	Остава 28	3.45
29	Остава 29	3.45
30	Остава 30	3.45
31	Остава 31	3.45
32	Остава 32	3.45
33	Остава 33	3.45
34	Остава 34	4.57
	УКУПНО НЕТО :	**101.07**

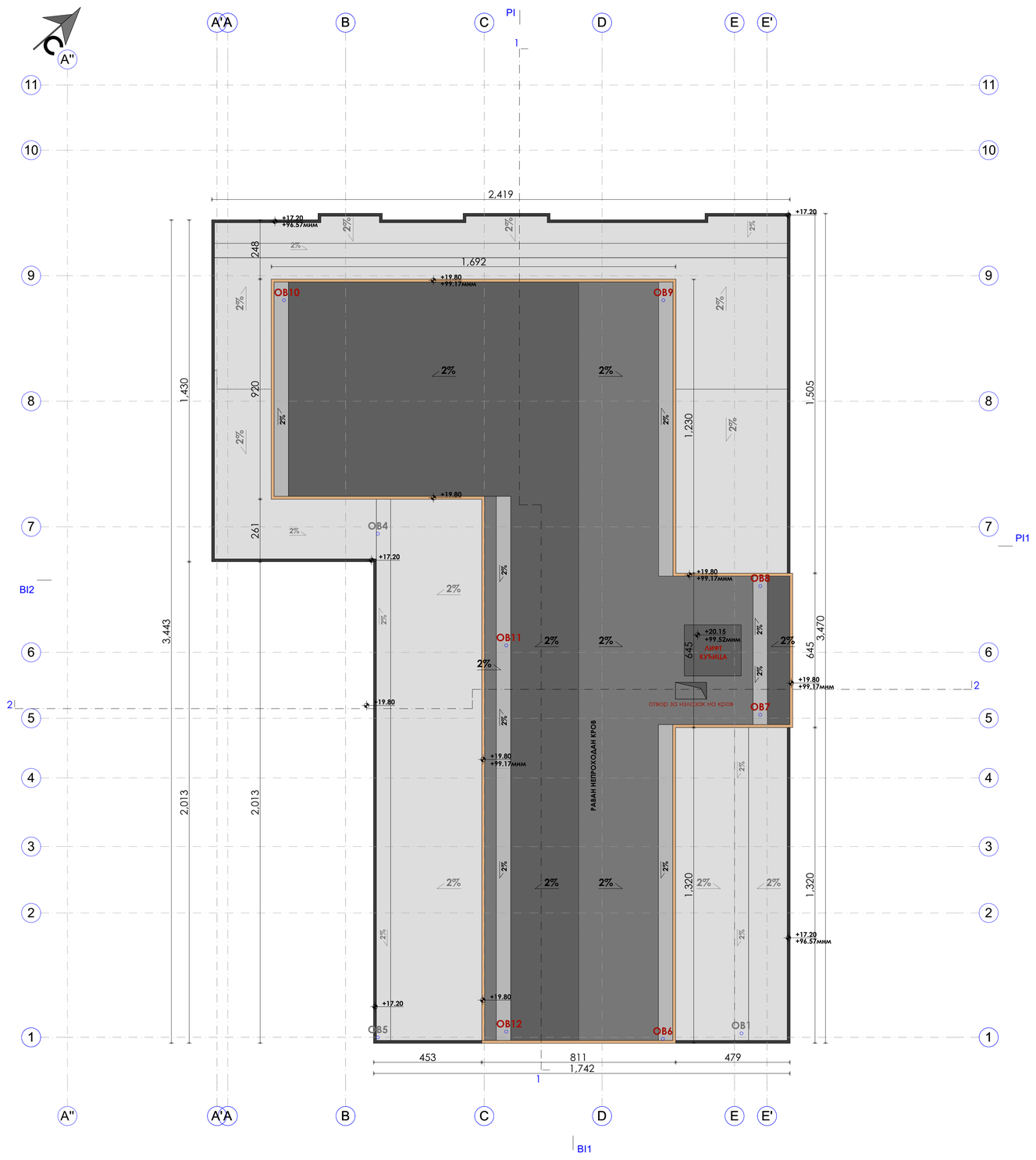
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanovića 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@lmtt.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 0 - главна свеска		назив цртежа : ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 09	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ



SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@lmt.rs
sava@aaltoarchitecture&design.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 0 - главна свеска		назив цртежа : ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 10	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ПРЕСЕК 1-1



ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- фасадни зид камените д=25цм
- преградни зид од камених д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земљо
- армирани бетон
- хидроизолациона membrana
- бетонски блок д=13цм

1 - под гараже
фаробетон
техничка плоча д=60цм
СИКА хидроизолациона membrana
нарушен бетон д=15цм
тампон шљунак д=20цм

1а - под подрума
керамичке плочице на лепку д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=3цм
техничка плоча д=60цм
СИКА хидроизолациона membrana
нарушен бетон д=15цм
тампон шљунак д=20цм

2 - таванска подрума (код објекта)
бехатон плоче д=8цм
пешчани појастук
СИКА хидроизолациона membrana
АБ плоча д=20цм

3 - таванска подрума (у објекту)
керамичке плочице на лепку д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=3цм
АБ плоча д=20цм
термоизолација д=10цм
декент фасада

4 - таванска изнад посаже
керамичке плочице на лепку (или паркет) д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=3цм
АБ плоча д=20цм
термоизолација д=15цм
декент фасада

4 - таванска изнад пословног простора
керамичке плочице на лепку (или паркет) д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=3цм
АБ плоча д=20цм
термоизолација д=10цм
ГК на подконструкцији

6 - међуспратна конструкција
керамичке плочице на лепку (или паркет) д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=3цм
АБ плоча д=20цм
продужни кречни малтер д=2цм

7 - међуспратна конструкција - спољо
керамичке плочице на лепку (или паркет) д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=2цм
АБ плоча д=20цм
XPS стиродур д=2цм
декент фасада

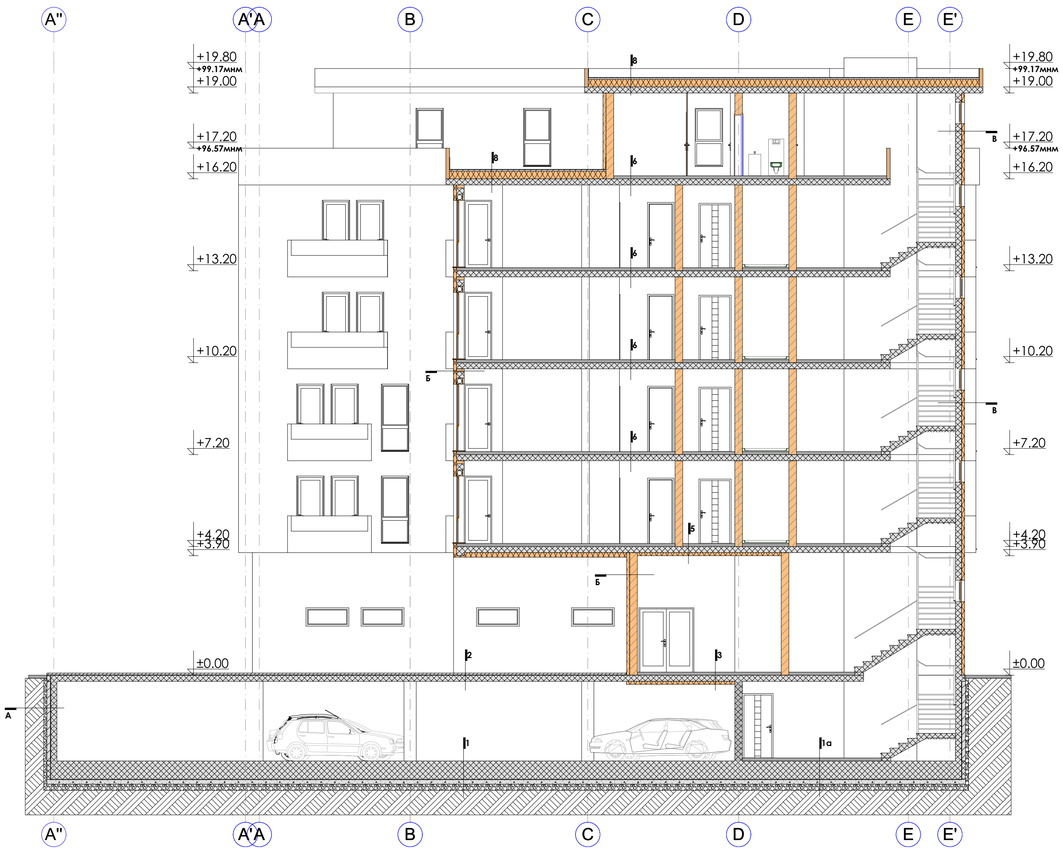
8 - раван непроходан кров
СИКА кровно membrana
цементна кошуљица d_{min}= 5цм
XPS стиродур d_{min}=25цм
битуменска хидроизолација
АБ плоча д=20цм
продужни кречни малтер д=2цм

А - зид подрума
АБ зид д=20/25цм
СИКА хидроизолациона membrana
зид од бетонског блока д=12цм
тампон шљунак
земљани насип

Б - фасадни зид објекта
декент фасада
минерална вуна д=10цм
калцибоне д=25цм
продужни кречни малтер д=2цм

В - зид језгра
декент фасада
минерална вуна д=10цм
АБ зид д=20цм
продужни кречни малтер д=2цм

ПРЕСЕК 2-2



SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // savaj@mts.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// vlade jovanovića 14, šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 0 - главна свеска		назив цртежа : ПРЕСЕЦИ 1-1 И 2-2
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 11	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

Прилог 9.

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	**“Premium Residence d.o.o.”, Шабац** ул. Краља Милутина 03, Шабац
Објекат:	**Вишепородични стамбени објекат По+П+4+Пс** **Кат. п. бр. 12027, 12028, 12030 К. О. Шабац**
Врста техничке документације:	**ИДР Идејно решење**
Назив и ознака дела пројекта:	**1- пројекат архитектуре**
За грађење/извођење радова:	**изградњи новог објекта**
Пројектант:	**Самостални пројектни биро** **„Aalto-architecture&design“ Шабац,** **Ул. Владе Јовановића бр. 14**
Одговорно лице: Печат и потпис :	**Срђан Лукић дипл. инж. арх.**

SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

Одговорни пројектант: Број лиценце: Потпис :	**Срђан Лукић дипл. инж. арх.** **300 1681 03**

Број дела пројекта:	**1**
Место и датум:	**Шабац, октобар 2025.**

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна **ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ**
1.2.	Садржај **ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ**
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта **пројекта архитектуре**
1.4.	Изјава одговорног пројектанта **пројекта архитектуре**
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

Прилог 8.

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду **пројекта архитектуре** који је део **ИДР** за **издавање локацијских услова за вишепородични стамбени објекат По+П+4+Пс, Шабац, к.п. 12027, 12028, 12030 К. О. Шабац** одређује се:

одређује се:

Срђан Лукић маст. инж. арх...... **300 1681 03**

Пројектант: **Самостални пројектни биро „Aalto-architecture&design" Шабац**

Одговорно лице / заступник: **Срђан Лукић дипл. инж. арх.**

Печат:



Потпис:



Број техничке документације: **ИДР – 22/25**

Место и датум: **Шабац, октобар 2025.**

Прилог 4.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант **пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за издавање локацијских услова за вишепородични стамбени објекат По+П+4+Пс, Шабац, к.п. 12027, 12028, 12030 К. О. Шабац у Шапцу,**

Срђан Лукић дипл. инж. арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да је пројекат у свему у складу са начинима за обезбеђење испуњења основних захтева за објекат предвиђених елаборатима и студијама.

Одговорни пројектант : **Срђан Лукић дипл. инж. арх.**
ИДР
Број лиценце: **300 1681 03**
Потпис:



Број техничке документације: **ИДР – 22/25**

Место и датум: **Шабац, октобар 2025.**

1.5 ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОБЈЕКАТ : Стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс

МЕСТО ГРАДЊЕ : угао улица Жике Поповића и Ћирила и Методија, Шабац, КП 12027, 12028 и 12030 КО ШАБАЦ

ИНВЕСТИТОР : "Premium residence d.o.o." Шабац

ЛОКАЦИЈА

Предметна парцела се налази на углу улица Жике Поповића и Ћирила и Методија. Саобраћајни приступ за дворишни део парцеле и за подземну етажу се остварује из улице Ћирила и Методија. Паркинг за пословни простор се налази у улици Жике Поповића и из исте има приступ. Обзиром да је парцела угаона, користи се право да се на исту приступи са две улице. Приступне улице и раскрсница нису оптерећени, раскрсница није семафоризована.

Планирани будући објекат је стамбено-пословно, спратности По+П+4+Пс, габарита у приземљу 23.00 x 22.17м на фронтовима улице. Дубина објекта ка унутрашњости парцеле је испод максимално дозвољених 17м. Објекат је угаони, од међе до међе, односно у непрекинутом низу.

Објекат је постављен на грађевинске линије, односно ка улици Жике Поповић је додатно увучен од исте. Препуст горњих етажа је у дозвољеним границама обзиром да се ради о препусту на сопственој парцели.

Повучени спрат је увучен -150цм од грађевинске линије приземља уличне фасада ка улици Жике Поповића односно -465цм од приземне фасаде ка улици Жике Поповића.

У дубину парцеле приступа се колским приступом за двосмерно кретање, ширине 500цм. У дворишту су смештена 12 паркинг места од којих су 2 за особе са инвалидитетом.

У подземну гаражу се приступа двосмерном саобраћајницом ширине 520цм.

Нулта кота приземља објекта је +79.37мнм.

За објекат су предвиђени нови прикључци на инфраструктуру.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат је планиран као зграда за вишепородично становање са пословним просторм (претежно трговина) у приземљу објекта. Објекат се састоји од подрума, приземља, две типске етаже и две етаже које су делимично типске (постоји разлика у 2 стана) и повученог спрата.

У подруму је смештено 28 гаражних места, просторија за остваривање надпритиска, вертикална комуникација, просторија за водомере, топлотна подстаница, просторија за хигијену зграде, просторија за хидроцил (повећање притиска у хидрантској мрежи), просторија за спринклер опрему, резервоар за спринклер систе као и бициклана.

У приземљу се налази пословни простор – локал са магацином и тоалетом, улаз у стамбени део објекта са ветробраном и пасаж за приступ задњем делу парцеле (дворишту).

На 1 и 2 спрату се налази по 9 (девет) стамбених јединица, распореда према графичком прилогу.

На 3 спрату се налази 8 (осам) стамбених јединица, распореда према графичком прилогу.

На 4 спрату се налази 8 (осам) стамбених јединица, распореда према графичком прилогу.

На повученом спрату се налази заједнички простор станарских остава, тоалет и заједничка просторија за станаре.

Излазак на кров је предвиђен са повученог спрата, кроз отворе остава (на непроходну терасу повученог спрата), док је излаз на главни кров предвиђен преко отвора из ходничког дела повученог спрата (као на графичким прилозима).

Светла висина приземља је 380цм, светла висина осталих етажа је 270цм.

димензије објекта:	укупна површина свих парцела :	**1382.00м²**
	укупна БРГП објекта:	**4379.00 м²**
	укупна НЕТО површина објекта надземно	**2905.07 м²**
	укупна НЕТО површина објекта надземно + подземно	**3797.52 м²**
	укупна БРУТО површина објекта надземно	**3418.00 м²**
	укупна БРУТО површина објекта надземно + подземно	**4379.00 м²**
	НЕТО површина свих станова	**2017.07 м²**
	НЕТО површина пословног простора	**326.92 м²**
	НЕТО површина гаража	**382.49 м²**
	БРУТО површина приземља:	409.00м²
	површина земљишта под објектом/заузетост:	409.00м²у основи приземља 674.00м² пројекција спрата
	спратност (надземних и подземних етажа):	7 (По+П+4+Пс)
	висина објекта (највиша кота лифт кућице) : висина објекта (висина атике на ПС) :	+20.15 м (99.52мнм) +17.20м (96.57мнм)
	апсолутна висинска кота (највиша кота лифт кућице)	99.52 мнм
	спратна висина (стамбено):	3.00м
посебни делови објекта:	Број функционалних јединица	35
	број станова:	34
	број пословних простора:	1
	број гаража/гаражних места:	28
	број паркинг места (од тога за особе са инвалидитетом):	18 (2 за особе са инвалидитетом)
	Број потребних паркинг места на парцели 44 пм за стамбени простор 2 пм за пословни простор	Укупно потребно паркинг места 46 / остварено 46
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Демит фасада / декоративна опека
	оријентација слемена:	Север - југ
	нагиб крова:	2% раван кров
	материјализација крова:	Сикапан кровна мембрана
Еколошки инд.	Еколошки индекс 0.25	**0.33**
индекс заузетости:	50%	**48.91 %**
индекс изграђености:	Макс. /	**2.48**

За објекат је планирано увођење нових инфраструктурних прикључака у свему према захтевима из главне свеске а у складу са условима које издају јавна предузећа.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Планирани објекат је фундиран на темељној контра плочи у делу подрума односно на темељима самцима и темељним контра гредама ван габарита подрума.

Подрумски зидови су планирани као носећи од АБ са уметнутом арматуром према статичком прорачуну. Зидови су планирани дебљине 20/25цм у зависиности од позиције у објекту.

Фасадни зидови као и унутрашњи зидови су планирани од климаблока дебљине зида д=25цм.

Конструкција објекта је планирана као скелетна, армирано-бетонска конструкција са носећим стубовима, плочама и гредама. Зидови који нису армирано-бетонски немају конструктивну улогу. Сви АБ елементи су предвиђени од бетона МБ30.

Степениште и лифтовско окно је планирано као армиранобетонско. Око степеништа су планирана зидна АБ платна.

Међуспратна таваница је планирана као АБ плоча са уметнутом арматуром према статичком прорачуну, гредама и другим ојачањима.

Шише и терасе су предвиђене као бетонски елемент са уметнутом арматуром према статичком прорачуну. Изнад свих етажа је планирана АБ пуна плоча.

Кров је планиран као раван непроходан, са термоизолацијом према термотехничком прорачуну, слојем за пада и сикапан кровном мембраном као завршним слојем равног непроходног крова.

ХИДРО, ЗВУЧНА И ТЕРМО ИЗОЛАЦИЈА

Планирана је и термоизолација таванице изнад подрума и дела приземља минералном вуном д=8цм у унутрашњем делу простора односно д=15цм на деловима спољног простора.

Изолација спољних зидова је планирана минералном вуном д=10цм преко фасадних зидова. Планирана је израда демит фасаде која у потпуности задовољава 3. климатску зону у којој се обејкат налази.

Термоизолација крова је планирана од стиродура, дебљине према термичким прорачунима.

ПОДОВИ

Сви подови се постављају преко армиране цементне кошуљице. У зависности од намене просторије предвиђени су подови од керамичких плочица и готовог ламелног дрвеног пода (еквивалент таркету).

УНУТРАШЊИ ЗИДОВИ И ПЛАФОНИ

Унутрашњи зидови и плафони се малтеришу продужним малтером 1: 3: 9, осим зидова у вецеима и купатилу и кухињи који се облажу зидним керамичким плочицама.

ВРАТА И ПРОЗОРИ

Планирана спољашња столарија је од ПВЦ шестокоморних профила са термопрекидом у боји РАЛ7016 антрацит (или другој боји по избору инвеститора), и термоизолационо двоструко нискоемисионо стакло д=4+12+4мм, пуњено криптоном. Унутрашња столарија је планирана од фурнираног медијапана, у фурниру и бајцу по жељи пројектанта. Сва столарија је планирана стандардних димензија, али се мере столарије узимају на лицу места.

СПОЉНА ОБРАДА

Олуци и опшивке су од челичног поцинкованог пластифицираног лима сиве боје. Преко демит облоге радити заглађену фасаду у комбинацији светло жуте и прљаво беле боје, тона по избору пројектанта. На местима, према пројекту, планирано је облагање декоративном опеком.

Заштитне ограде на терасама су делимично зидане а делимично предвиђене као стаклене ограде од каљеног стакла.

ВЕНТИЛАЦИЈА И ГРЕЈАЊЕ ПРОСТОРИЈА

Вентилација просторија предвиђена је природним путем преко прозора и врата. Просторије које немају директно проветравање ће се проветравати путем вештачких канала и вентилатора. **Планирани станови грејаће се на систем даљинског грејања (топлана), унутрашњих јединица радијаторског типа.**

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Имајући у виду да се ради о објекту В категорије, пројекти инсталација (електроенергетске, сигналне, водовод и канализација, противпожарне, машинске и друго) биће адекватно обрађени у пројекту за грађевинску дозволу (ПГД) и пројекту за извођење (ПЗИ).

Пројектант: Лукић Срђан дипл. инж. арх.



1.6 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.6.1. ТАБЕЛА ПОВРШИНА

ПОДРУМ

БР.	НАМЕНА	П (м²)
1	Гаража	676.00
2	Бициклана	28.11
3	Спринклер резервоар	60.75
4	Просторија за остваривање надпритиска	8.38
5	Ходник	36.04
6	Просторија за водомере	12.89
7	Просторија са опремом за "спринклер" систем	13.39
8	Просторија са опремом за повећање притиска хидранта	14.74
9	Просторија за хигијену	10.66
10	Топлотна подстаница	19.44
11	Ходник	11.85
	УКУПНО НЕТО :	**892.25**
	УКУПНО БРУТО :	**961.00**

ГАРАЖНА МЕСТА

БР.	НАМЕНА	П (М²)
1	Гаражно место 1	14.66
2	Гаражно место 2	14.37
3	Гаражно место 3	14.22
4	Гаражно место 4	14.22
5	Гаражно место 5	14.22
6	Гаражно место 6	14.22
7	Гаражно место 7	21.90
8	Гаражно место 8	13.08
9	Гаражно место 9	13.08
10	Гаражно место 10	13.08
11	Гаражно место 11	13.08
12	Гаражно место 12	13.08
13	Гаражно место 13	13.08
14	Гаражно место 14	13.08
15	Гаражно место 15	13.08
16	Гаражно место 16	13.08
17	Гаражно место 17	13.08
18	Гаражно место 18	13.08
19	Гаражно место 19	13.08
20	Гаражно место 20	13.08
21	Гаражно место 21	13.08
22	Гаражно место 22	13.08
23	Гаражно место 23	13.08
24	Гаражно место 24	13.08
25	Гаражно место 25	13.08
26	Гаражно место 26	13.08
27	Гаражно место 27	13.08
28	Гаражно место 28	13.08
	УКУПНО НЕТО :	**382.49**

ПРИЗЕМЉЕ

БР.	НАМЕНА	П (м²)
1	Ветробран	9.24
2	Ходник	25.86
3	Тоалет за локал	3.30
4	Магацински простор	83.87
5	Пословни простор	239.75
	УКУПНО НЕТО :	**362.02**
	УКУПНО БРУТО :	**409.00**

1. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (М²)
А	Ходник	69.60
01	Стан 1	48.61
02	Стан 2	82.86
03	Стан 3	46.14
04	Стан 4	70.87
05	Стан 5	47.68
06	Стан 6	70.57
07	Стан 7	49.74
08	Стан 8	51.02
09	Стан 9	35.58
	НЕТО СТАНОВИ :	**503.07**
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	**572.67**
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	**674.00**

2. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (М²)
А	Ходник	69.60
10	Стан 10	48.61
11	Стан 11	82.86
12	Стан 12	46.14
13	Стан 13	70.87
14	Стан 14	47.68
15	Стан 15	70.57
16	Стан 16	49.74
17	Стан 17	51.02
18	Стан 18	35.58
	НЕТО СТАНОВИ :	**503.07**
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	**572.67**
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	**674.00**

3. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (М²)
А	Ходник	69.60
19	Стан 19	48.61
20	Стан 20	82.86
21	Стан 21	46.14
22	Стан 22	70.87
23	Стан 23	47.68
24	Стан 24	70.57
25	Стан 25	49.74
26	Стан 26	88.20
	НЕТО СТАНОВИ :	**504.67**
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	**574.27**
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	**674.00**

4. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (М²)
А	Ходник	69.60
27	Стан 27	48.61
28	Стан 28	82.86
29	Стан 29	46.14
30	Стан 30	70.87
31	Стан 31	47.68
32	Стан 32	70.57
33	Стан 33	29.86
34	Стан 34	108.41
	НЕТО СТАНОВИ :	**505.00**
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	**574.60**
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	**674.00**

ПОВУЧЕНИ СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (м²)
А	Комуникација	19.03
Б	Ходник	56.50
В	Тоалет	2.12
Г	Просторија за састанке станара	70.32
О	Оставе	101.07
	УКУПНО НЕТО :	**249.04**
	УКУПНО БРУТО :	**313.00**

УКУПНО НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА НАДЗЕМНО = 2905.07м²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА НАДЗЕМНО = 3418.00м²

УКУПНО НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА НАДЗЕМНО+ПОДЗЕМНО = 3797.52м²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА НАДЗЕМНО+ПОДЗЕМНО = 4379.00м²

НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА = 2017.07м²
НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА са магацином = 326.92м²

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

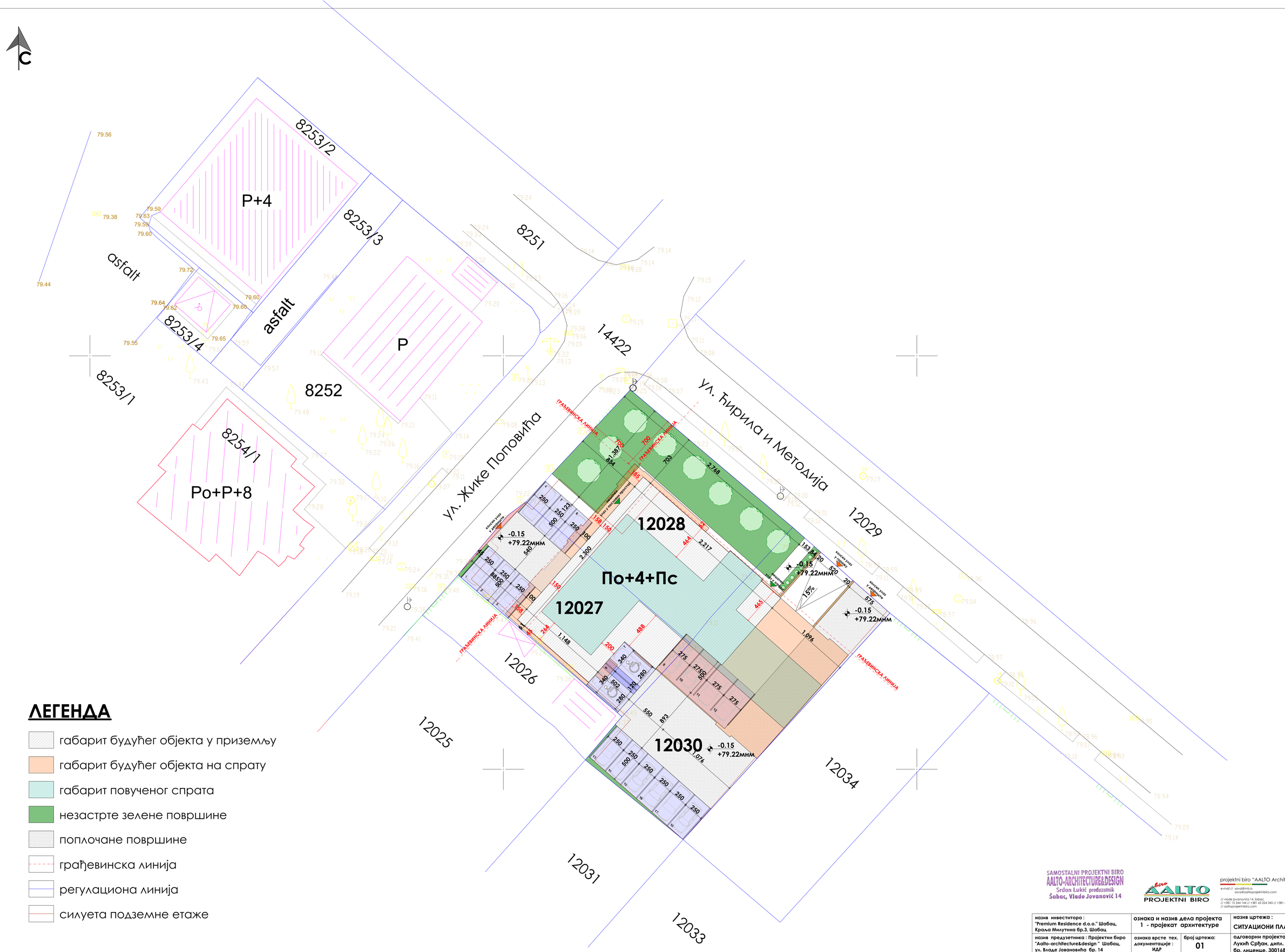
projektni biro "AALTO Architecture&Design"

e-mail // saval@mts.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com

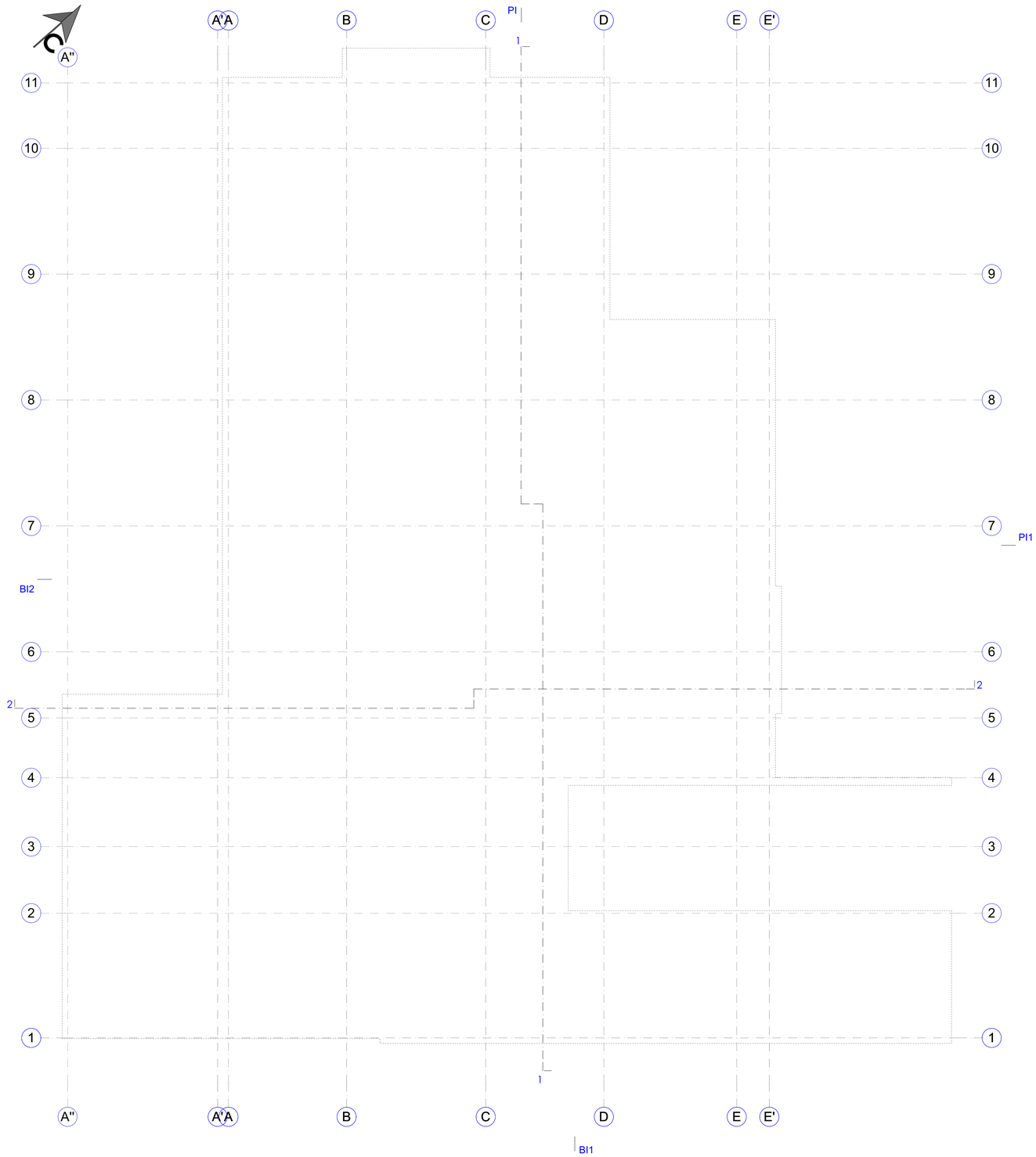
// vlade jovanovića 14, šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	**ознака и назив дела пројекта** 1 - пројекат архитектуре		**назив цртежа :** ТАБЕЛА ПОВРШИНА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	**ознака врсте тех. документације :** ИДР	**број цртежа:** 1.6.1.	**одговорни пројектант :** Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	**датум :** Шабац, октобар 2025.	**размера :** /	**обрадио :** Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

1.7 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА


С
8253/2
P+4
8253/3
8251
asfalt
8253/4
asfalt
P
14422
8253/1
8252
ул. Ћирила и Методија
ул. Жике Поповића
8254/1
Po+P+8
12028
По+4+Пс
12027
12029
12026
12025
12030
12034
12031
12033
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-0.15
+79.22мнм
79.56
79.38
79.59
79.63
79.58
79.60
79.72
79.44
79.64
79.62
79.60
79.60
79.65
79.55
79.43
79.57
79.48
79.21
79.24
79.26
79.22
79.15
79.32
79.27
79.10
79.28
79.19
79.16
79.40
79.39
79.41
79.21
79.24
79.39
79.32
79.30
79.14
79.08
79.24
79.14
79.08
79.09
79.06
79.08
79.09
79.13
79.22
79.19
79.11
79.08
79.23
79.07
79.18
79.12
79.11
79.08
79.15
79.12
79.08
79.23
79.19
79.01
79.00
79.12
79.01
79.19
79.04
79.97
79.96
79.99
79.96
79.01
79.10
79.92
79.94
79.09
79.14
79.20
79.11
79.13
79.11
79.27
79.11
79.14
79.11
79.45
79.32
79.41
79.30
79.39
79.41
79.54
79.45
79.11
79.14
79.11
79.08
79.09
79.06
79.08
79.09
79.13
79.22
79.19
79.11
79.08
79.23
79.07
79.18
79.12
79.11
79.08
79.15
79.12
79.08
79.23
79.19
79.01
79.00
79.12
79.01
79.19
79.04
79.97
79.96
79.99
79.96
79.01
79.10
79.92
79.94
79.09
79.14
700
703
2.769
387
384
55
703
700
464
2.217
153
84
20
520
20
15%
575
465
1.098
2.300
540
158
150
100
250
250
250

ОСНОВА ТЕМЕЉА



SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // savaj@mts.rs
savaj@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ОСНОВА ТЕМЕЉА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 02	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА ПОДРУМА - ГАРАЖА



ПОДРУМ

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
1	Гаража	676.00	167.54	феробетон
2	Бициклана	28.11	22.93	кер. плочице
3	Спринклер резервоар	60.75	33.52	кер. плочице
4	Просторија за остварење хидранта	8.38	12.00	кер. плочице
5	Ходник	36.04	38.76	кер. плочице
6	Просторија за водомере	12.89	14.50	кер. плочице
7	Просторија са опремом за "спринклер" систем	13.39	16.50	кер. плочице
8	Просторија са опремом за повећање притиска медијана	14.74	15.96	кер. плочице
9	Просторија за хитњену	10.66	14.63	кер. плочице
10	Топлотна подстаница	19.44	19.20	кер. плочице
11	Ходник	11.85	18.79	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**892.25**		
	УКУПНО БРУТО :	**961.00**		

ГАРАЖНА МЕСТА

БР.	НАМЕНА	П (М²)
1	Гаражно место 1	14.66
2	Гаражно место 2	14.37
3	Гаражно место 3	14.22
4	Гаражно место 4	14.22
5	Гаражно место 5	14.22
6	Гаражно место 6	14.22
7	Гаражно место 7	21.90
8	Гаражно место 8	13.08
9	Гаражно место 9	13.08
10	Гаражно место 10	13.08
11	Гаражно место 11	13.08
12	Гаражно место 12	13.08
13	Гаражно место 13	13.08
14	Гаражно место 14	13.08
15	Гаражно место 15	13.08
16	Гаражно место 16	13.08
17	Гаражно место 17	13.08
18	Гаражно место 18	13.08
19	Гаражно место 19	13.08
20	Гаражно место 20	13.08
21	Гаражно место 21	13.08
22	Гаражно место 22	13.08
23	Гаражно место 23	13.08
24	Гаражно место 24	13.08
25	Гаражно место 25	13.08
26	Гаражно место 26	13.08
27	Гаражно место 27	13.08
28	Гаражно место 28	13.08
	УКУПНО НЕТО :	**382.49**

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

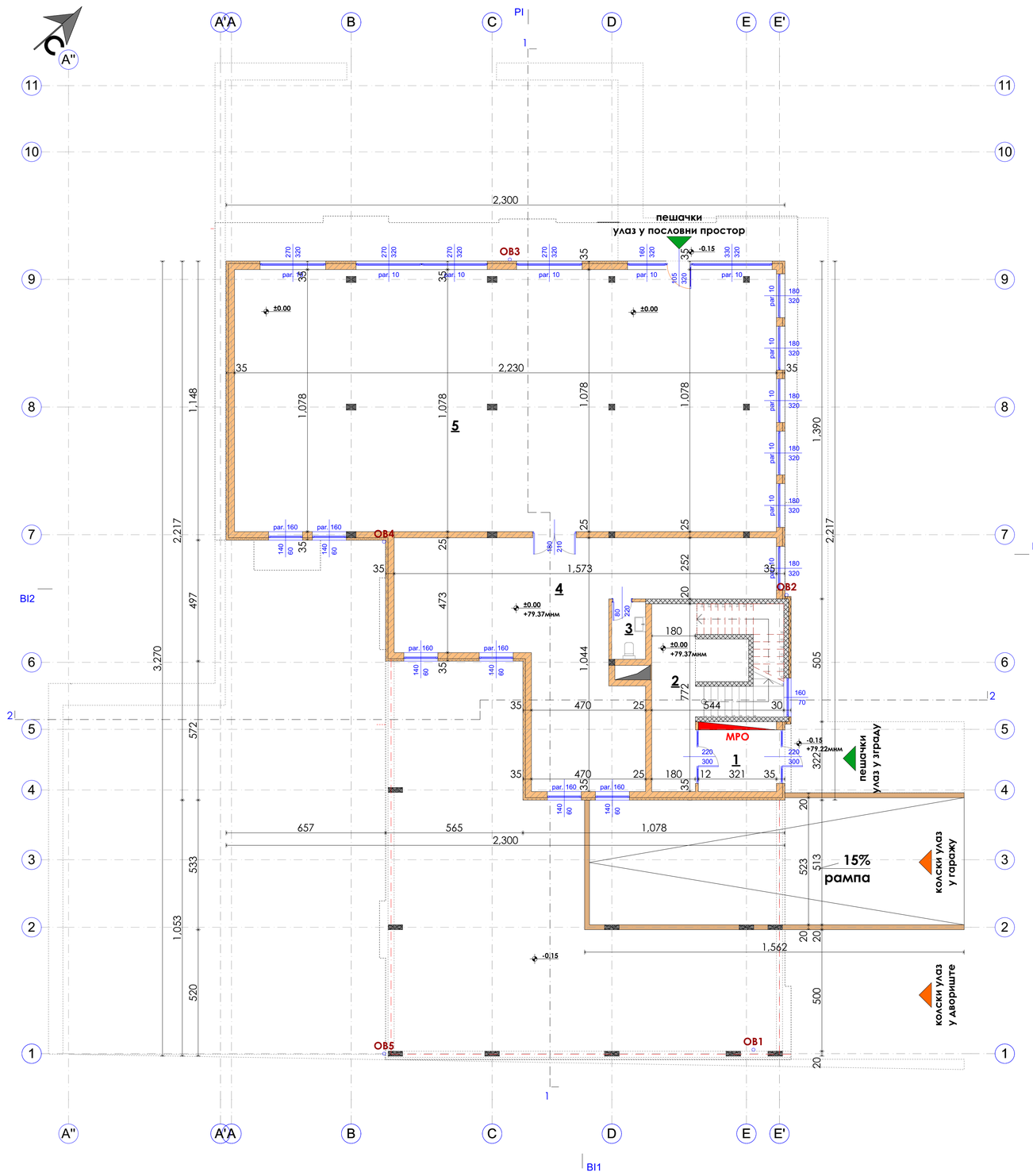
- фасадни зид климблок д=20цм
- преградни зид за климблоке д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земља
- армирани бетон
- хидроизолациона membrana
- бетонски блок д=12цм

SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanovića 14

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // savalil@mts.rs
savalil@aaltoarprojektnibiro.com
// vlade jovanovića 14, šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ОСНОВА ПОДРУМА - ГАРАЖА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 03	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



ПРИЗЕМЉЕ

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
1	Ветробран	9.24	12.17	кер. плочице
2	Ходник	25.86	35.47	кер. плочице
3	Тоалет за локал	3.30	7.51	кер. плочице
4	Магацински простор	83.87	55.37	кер. плочице
5	Пословни простор	239.75	75.36	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**362.02**		
	УКУПНО БРУТО :	**409.00**		

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- фасадни зид, клиноблок д=25цм
- преградни зид, гк, клиноблок д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- хидроизолациона мембрана
- бетонски блок д=12цм

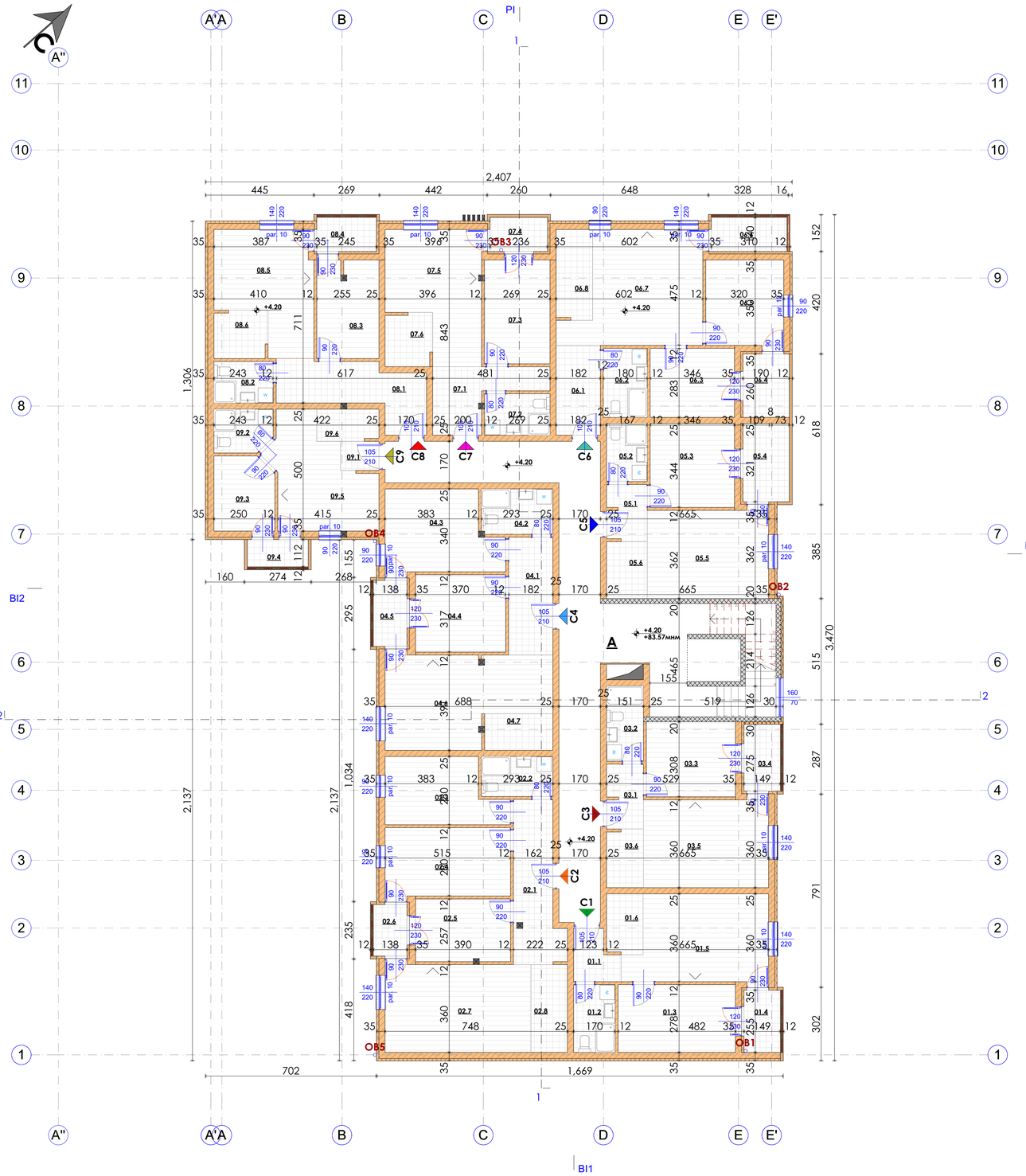
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // spvail@mts.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac ;
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ОСНОВА ПРИЗЕМЉА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 04	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА 1. СПРАТА



1. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
А	Ходник	69.60	84,95	кер. плочице
01	Стан 1	48.61		
02	Стан 2	82.86		
03	Стан 3	46.14		
04	Стан 4	70.87		
05	Стан 5	47.68		
06	Стан 6	70.57		
07	Стан 7	49.74		
08	Стан 8	51.02		
09	Стан 9	35.58		
	НЕТО СТАНОВИ :	503.07		
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	572.67		
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	674.00		

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- фасадни зид камени д=50цм
- преградни зид од камених д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земља
- армирани бетон
- индустријско камење
- бетонски блок д=12цм

С1 - стан 1-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
01.1	Улазни ходник	3.47	8.25	кер. плочице
01.2	Купатило	4.73	8.96	кер. плочице
01.3	Спаваћа соба	13.39	15.57	паркет
01.4	Тераса	3.80	/	кер. плочице
01.5	Дневни боравак	19.54	19.68	паркет
01.6	Кухиња	3.68	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	48.61		

С2 - стан 2-троипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
02.1	Улазни ходник	11.70	18.97	кер. плочице
02.2	Купатило	4.81	9.14	кер. плочице
02.3	Спаваћа соба	12.10	15.89	паркет
02.4	Спаваћа соба	14.41	15.89	паркет
02.5	Спаваћа соба	9.99	13.19	паркет
02.6	Тераса	2.91	/	кер. плочице
02.7	Дневни боравак	21.54	19.16	кер. плочице
02.8	Кухиња	5.40	10.20	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	82.86		

С3 - стан 3-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
03.1	Улазни ходник	4.03	8.35	кер. плочице
03.2	Купатило	4.68	9.20	кер. плочице
03.3	Спаваћа соба	11.26	13.85	паркет
03.4	Тераса	4.10	/	кер. плочице
03.5	Дневни боравак	18.50	17.47	паркет
03.6	Кухиња	3.57	7.83	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	46.14		

С4 - стан 4-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
04.1	Улазни ходник	8.77	13.29	кер. плочице
04.2	Купатило	5.42	9.56	кер. плочице
04.3	Спаваћа соба	14.61	16.69	паркет
04.4	Спаваћа соба	11.72	13.73	паркет
04.5	Тераса	3.74	/	кер. плочице
04.6	Дневни боравак	22.41	22.93	паркет
04.7	Кухиња	4.20	8.60	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.87		

С5 - стан 5-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
05.1	Улазни ходник	3.79	8.99	кер. плочице
05.2	Купатило	3.98	8.10	кер. плочице
05.3	Спаваћа соба	11.90	13.80	паркет
05.4	Тераса	6.10	/	кер. плочице
05.5	Дневни боравак	18.01	17.19	паркет
05.6	Кухиња	3.90	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	47.68		

С6 - стан 6-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
06.1	Улазни ходник	6.69	10.99	кер. плочице
06.2	Купатило	5.09	9.26	кер. плочице
06.3	Спаваћа соба	9.79	12.57	паркет
06.4	Тераса	4.94	/	кер. плочице
06.5	Спаваћа соба	11.20	13.40	паркет
06.6	Тераса	4.34	/	кер. плочице
06.7	Дневни боравак	23.01	21.53	кер. плочице
06.8	Кухиња	5.51	10.44	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.57		

С7 - стан 7-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
07.1	Улазни ходник	8.39	15.49	кер. плочице
07.2	Купатило	4.57	8.77	кер. плочице
07.3	Спаваћа соба	11.44	14.26	паркет
07.4	Тераса	3.30	/	кер. плочице
07.5	Дневни боравак	17.88	19.41	паркет
07.6	Кухиња	4.16	8.35	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	49.74		

С8 - стан 8-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
08.1	Улазни ходник	12.03	18.62	кер. плочице
08.2	Купатило	4.14	8.27	кер. плочице
08.3	Спаваћа соба	10.17	15.16	паркет
08.4	Тераса	3.43	/	кер. плочице
08.5	Дневни боравак	16.99	18.77	паркет
08.6	Кухиња	4.26	8.40	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	51.02		

С9 - стан 9-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
09.1	Улазни ходник	1.88	5.53	кер. плочице
09.2	Купатило	4.17	8.08	кер. плочице
09.3	Спаваћа соба	7.44	10.73	паркет
09.4	Тераса	2.79	/	кер. плочице
09.5	Дневни боравак	16.00	18.94	паркет
09.6	Кухиња	3.30	7.74	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	35.58		

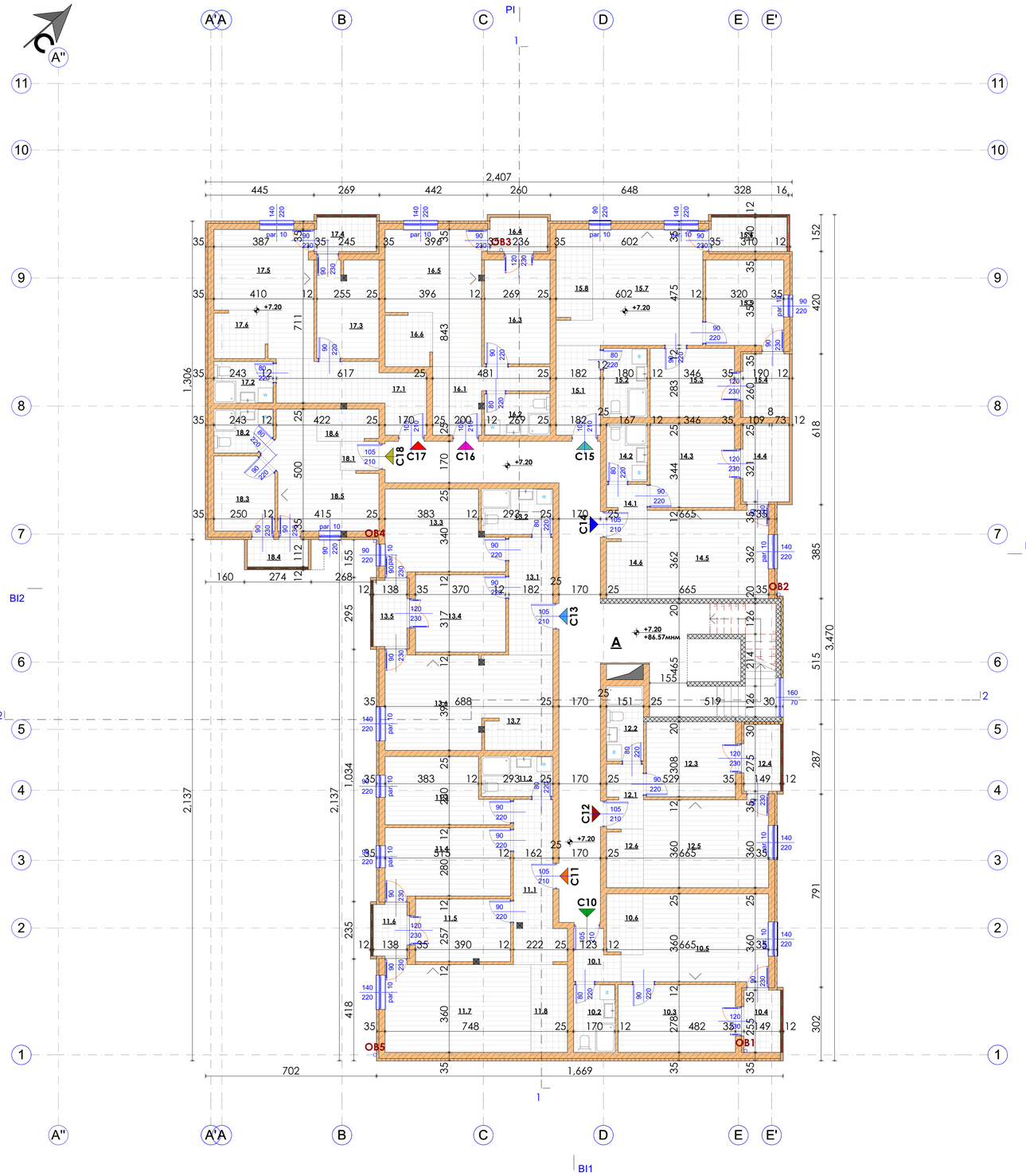
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@mts.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ОСНОВА 1. СПРАТА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 05	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА 2. СПРАТА



2. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (M²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
А	Ходник	69.60	84,95	кер. плочице
10	Стан 10	48.61		
11	Стан 11	82.86		
12	Стан 12	46.14		
13	Стан 13	70.87		
14	Стан 14	47.68		
15	Стан 15	70.57		
16	Стан 16	49.74		
17	Стан 17	51.02		
18	Стан 18	35.58		
	НЕТО СТАНОВИ :	503.07		
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	572.67		
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	674.00		

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- фасадни зид каменбок д=30цм
- преградни зид од каменбокса д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земља
- армирани бетон
- индустријско камење
- бетонски блок д=12цм

С10 - стан 10-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (M²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
10.1	Улазни ходник	3.47	8.25	кер. плочице
10.2	Купатило	4.73	8.96	кер. плочице
10.3	Спаваћа соба	13.39	15.57	паркет
10.4	Тераса	3.80	/	кер. плочице
10.5	Дневни боравак	19.54	19.68	паркет
10.6	Кухиња	3.68	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	48.61		

С11 - стан 11-троипособан

БР.	НАМЕНА	П (M²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
11.1	Улазни ходник	11.70	18.97	кер. плочице
11.2	Купатило	4.81	9.14	кер. плочице
11.3	Спаваћа соба	12.10	15.89	паркет
11.4	Спаваћа соба	14.41	15.89	паркет
11.5	Спаваћа соба	9.99	13.19	паркет
11.6	Тераса	2.91	/	кер. плочице
11.7	Дневни боравак	21.54	19.16	кер. плочице
11.8	Кухиња	5.40	10.20	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	82.86		

С12 - стан 12-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (M²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
12.1	Улазни ходник	4.03	8.35	кер. плочице
12.2	Купатило	4.68	9.20	кер. плочице
12.3	Спаваћа соба	11.26	13.85	паркет
12.4	Тераса	4.10	/	кер. плочице
12.5	Дневни боравак	18.50	17.47	паркет
12.6	Кухиња	3.57	7.83	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	46.14		

С13 - стан 13-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (M²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
13.1	Улазни ходник	8.77	13.29	кер. плочице
13.2	Купатило	5.42	9.56	кер. плочице
13.3	Спаваћа соба	14.61	16.69	паркет
13.4	Спаваћа соба	11.72	13.73	паркет
13.5	Тераса	3.74	/	кер. плочице
13.6	Дневни боравак	22.41	22.93	паркет
13.7	Кухиња	4.20	8.60	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.87		

С14 - стан 14-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (M²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
14.1	Улазни ходник	3.79	8.99	кер. плочице
14.2	Купатило	3.98	8.10	кер. плочице
14.3	Спаваћа соба	11.90	13.80	паркет
14.4	Тераса	6.10	/	кер. плочице
14.5	Дневни боравак	18.01	17.19	паркет
14.6	Кухиња	3.90	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	47.68		

С15 - стан 15-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (M²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
15.1	Улазни ходник	6.69	10.99	кер. плочице
15.2	Купатило	5.09	9.26	кер. плочице
15.3	Спаваћа соба	9.79	12.57	паркет
15.4	Тераса	4.94	/	кер. плочице
15.5	Спаваћа соба	11.20	13.40	паркет
15.6	Тераса	4.34	/	кер. плочице
15.7	Дневни боравак	23.01	21.53	кер. плочице
15.8	Кухиња	5.51	10.44	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.57		

С16- стан 16-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (M²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
16.1	Улазни ходник	8.39	15.49	кер. плочице
16.2	Купатило	4.57	8.77	кер. плочице
16.3	Спаваћа соба	11.44	14.26	паркет
16.4	Тераса	3.30	/	кер. плочице
16.5	Дневни боравак	17.88	19.41	паркет
16.6	Кухиња	4.16	8.35	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	49.74		

С17 - стан 17-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (M²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
17.1	Улазни ходник	12.03	18.62	кер. плочице
17.2	Купатило	4.14	8.27	кер. плочице
17.3	Спаваћа соба	10.17	15.16	паркет
17.4	Тераса	3.43	/	кер. плочице
17.5	Дневни боравак	16.99	18.77	паркет
17.6	Кухиња	4.26	8.40	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	51.02		

С18 - стан 18-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (M²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
18.1	Улазни ходник	1.88	5.53	кер. плочице
18.2	Купатило	4.17	8.08	кер. плочице
18.3	Спаваћа соба	7.44	10.73	паркет
18.4	Тераса	2.79	/	кер. плочице
18.5	Дневни боравак	16.00	18.94	паркет
18.6	Кухиња	3.30	7.74	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	35.58		

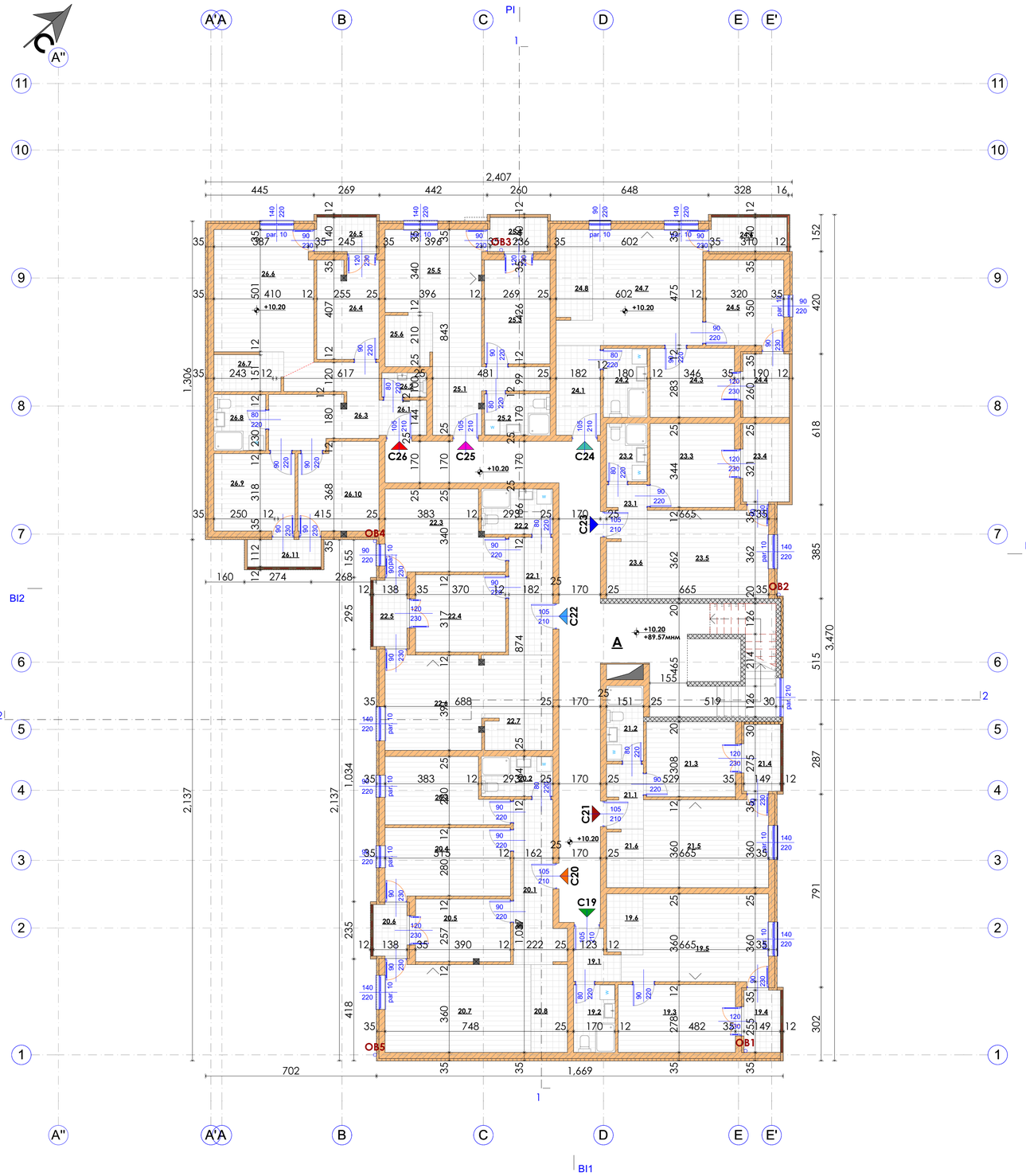
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@lmt.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ОСНОВА 2. СПРАТА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 06	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА 3. СПРАТА



3. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
А	Ходник	69.60	84.95	кер. плочице
19	Стан 19	48.61		
20	Стан 20	82.86		
21	Стан 21	46.14		
22	Стан 22	70.87		
23	Стан 23	47.68		
24	Стан 24	70.57		
25	Стан 25	49.74		
26	Стан 26	88.20		
	НЕТО СТАНОВИ :	504.67		
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	574.27		
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	674.00		

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- фасадни зид камени блок д=50цм
- преградни зид од камених блок д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земља
- армирани бетон
- индустријско камење
- бетонски блок д=12цм

С19 - стан 19-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
19.1	Улазни ходник	3.47	8.25	кер. плочице
19.2	Купатило	4.73	8.96	кер. плочице
19.3	Спаваћа соба	13.39	15.57	паркет
19.4	Тераса	3.80	/	кер. плочице
19.5	Дневни боравак	19.54	19.68	паркет
19.6	Кухиња	3.68	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	48.61		

С20 - стан 20-троипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
20.1	Улазни ходник	11.70	18.97	кер. плочице
20.2	Купатило	4.81	9.14	кер. плочице
20.3	Спаваћа соба	12.10	15.89	паркет
20.4	Спаваћа соба	14.41	15.89	паркет
20.5	Спаваћа соба	9.99	13.19	паркет
20.6	Тераса	2.91	/	кер. плочице
20.7	Дневни боравак	21.54	19.16	кер. плочице
20.8	Кухиња	5.40	10.20	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	82.86		

С21 - стан 21-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
21.1	Улазни ходник	4.03	8.35	кер. плочице
21.2	Купатило	4.68	9.20	кер. плочице
21.3	Спаваћа соба	11.26	13.85	паркет
21.4	Тераса	4.10	/	кер. плочице
21.5	Дневни боравак	18.50	17.47	паркет
21.6	Кухиња	3.57	7.83	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	46.14		

С22 - стан 22-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
22.1	Улазни ходник	8.77	13.29	кер. плочице
22.2	Купатило	5.42	9.56	кер. плочице
22.3	Спаваћа соба	14.61	16.69	паркет
22.4	Спаваћа соба	11.72	13.73	паркет
22.5	Тераса	3.74	/	кер. плочице
22.6	Дневни боравак	22.41	22.93	паркет
22.7	Кухиња	4.20	8.60	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.87		

С23 - стан 23-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
23.1	Улазни ходник	3.79	8.99	кер. плочице
23.2	Купатило	3.98	8.10	кер. плочице
23.3	Спаваћа соба	11.90	13.80	паркет
23.4	Тераса	6.10	/	кер. плочице
23.5	Дневни боравак	18.01	17.19	паркет
23.6	Кухиња	3.90	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	47.68		

С24 - стан 24-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
24.1	Улазни ходник	6.69	10.99	кер. плочице
24.2	Купатило	5.09	9.26	кер. плочице
24.3	Спаваћа соба	9.79	12.57	паркет
24.4	Тераса	4.94	/	кер. плочице
24.5	Спаваћа соба	11.20	13.40	паркет
24.6	Тераса	4.34	/	кер. плочице
24.7	Дневни боравак	23.01	21.53	кер. плочице
24.8	Кухиња	5.51	10.44	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	70.57		

С25- стан 25-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
25.1	Улазни ходник	8.39	15.49	кер. плочице
25.2	Купатило	4.57	8.77	кер. плочице
25.3	Спаваћа соба	11.44	14.26	паркет
25.4	Тераса	3.30	/	кер. плочице
25.5	Дневни боравак	17.88	19.41	паркет
25.6	Кухиња	4.16	8.35	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	49.74		

С26 - стан 26-троипособан

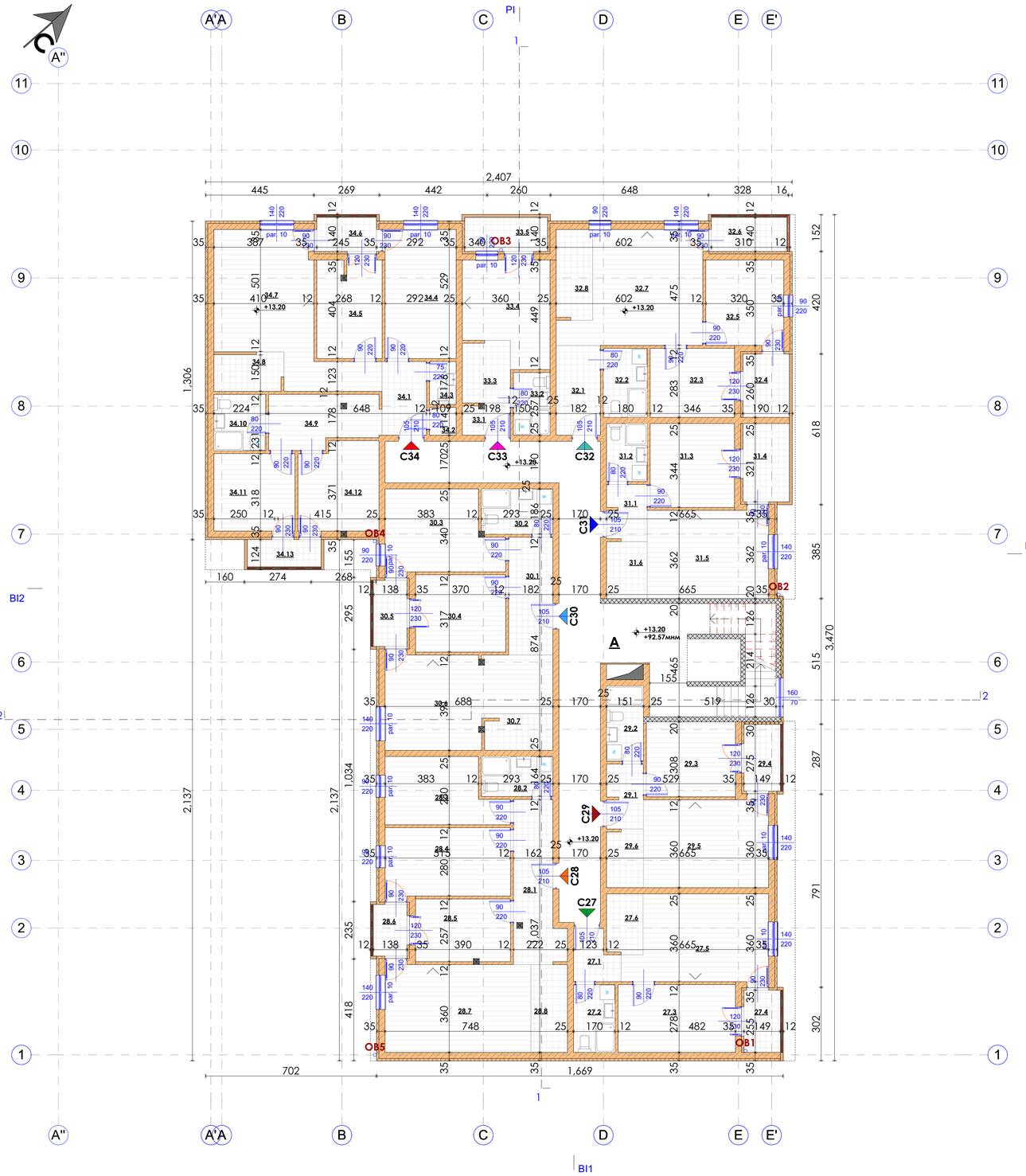
БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
26.1	Улазни ходник	2.81	6.78	кер. плочице
26.2	Тоалет	1.83	5.66	кер. плочице
26.3	Предсобље	13.69	22.45	паркет
26.4	Спаваћа соба	10.24	15.22	паркет
26.5	Тераса	3.43	/	кер. плочице
26.6	Дневни боравак	21.16	19.81	паркет
26.7	Кухиња	4.60	8.99	кер. плочице
26.8	Купатило	4.89	8.85	кер. плочице
26.9	Спаваћа соба	10.57	13.00	паркет
26.10	Спаваћа соба	11.60	14.00	паркет
26.11	Тераса	3.38	/	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	88.20		

SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // savaj@mts.rs
savaj@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ОСНОВА 3. СПРАТА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 07	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА 4. СПРАТА



4. СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
А	Ходник	69.60	84,95	кер. плочице
27	Стан 27	48.61		
28	Стан 28	82.86		
29	Стан 29	46.14		
30	Стан 30	70.87		
31	Стан 31	47.68		
32	Стан 32	70.57		
33	Стан 33	29.86		
34	Стан 34	108.41		
	НЕТО СТАНОВИ :	**505.00**		
	УКУПНО НЕТО ЕТАЖЕ :	**574.60**		
	УКУПНО БРУТО ЕТАЖЕ :	**674.00**		

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- фасадни зид камени д=50цм
- преградни зид од камених д=12цм
- термоизолација
- тампон шљунак
- земља
- армирани бетон
- индустријско намибрано
- бетонски блок д=12цм

С27 - стан 27-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
27.1	Улазни ходник	3.47	8.25	кер. плочице
27.2	Купатило	4.73	8.96	кер. плочице
27.3	Спаваћа соба	13.39	15.57	паркет
27.4	Тераса	3.80	/	кер. плочице
27.5	Дневни боравак	19.54	19.68	паркет
27.6	Кухиња	3.68	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**48.61**		

С28 - стан 28-троипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
28.1	Улазни ходник	11.70	18.97	кер. плочице
28.2	Купатило	4.81	9.14	кер. плочице
28.3	Спаваћа соба	12.10	15.89	паркет
28.4	Спаваћа соба	14.41	15.89	паркет
28.5	Спаваћа соба	9.99	13.19	паркет
28.6	Тераса	2.91	/	кер. плочице
28.7	Дневни боравак	21.54	19.16	кер. плочице
28.8	Кухиња	5.40	10.20	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**82.86**		

С29 - стан 29-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
29.1	Улазни ходник	4.03	8.35	кер. плочице
29.2	Купатило	4.68	9.20	кер. плочице
29.3	Спаваћа соба	11.26	13.85	паркет
29.4	Тераса	4.10	/	кер. плочице
29.5	Дневни боравак	18.50	17.47	паркет
29.6	Кухиња	3.57	7.83	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**46.14**		

С30 - стан 30-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
30.1	Улазни ходник	8.77	13.29	кер. плочице
30.2	Купатило	5.42	9.56	кер. плочице
30.3	Спаваћа соба	14.61	16.69	паркет
30.4	Спаваћа соба	11.72	13.73	паркет
30.5	Тераса	3.74	/	кер. плочице
30.6	Дневни боравак	22.41	22.93	паркет
30.7	Кухиња	4.20	8.60	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**70.87**		

С31- стан 31-једноипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
31.1	Улазни ходник	3.79	8.99	кер. плочице
31.2	Купатило	3.98	8.10	кер. плочице
31.3	Спаваћа соба	11.90	13.80	паркет
31.4	Тераса	6.10	/	кер. плочице
31.5	Дневни боравак	18.01	17.19	паркет
31.6	Кухиња	3.90	8.00	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**47.68**		

С32 - стан 32-двоипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
32.1	Улазни ходник	6.69	10.99	кер. плочице
32.2	Купатило	5.09	9.26	кер. плочице
32.3	Спаваћа соба	9.79	12.57	паркет
32.4	Тераса	4.94	/	кер. плочице
32.5	Спаваћа соба	11.20	13.40	паркет
32.6	Тераса	4.34	/	кер. плочице
32.7	Дневни боравак	23.01	21.53	кер. плочице
32.8	Кухиња	5.51	10.44	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**70.57**		

С33- стан 33-гарсоњера

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
33.1	Улазни ходник	2.47	6.85	кер. плочице
33.2	Купатило	3.86	8.14	кер. плочице
33.3	Кухиња	4.97	9.09	кер. плочице
33.4	Дневни боравак	13.80	16.18	паркет
33.5	Тераса	4.76	/	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**29.86**		

С34- стан 34-четвороипособан

БР.	НАМЕНА	П (М²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
34.1	Улазни ходник	5.53	9.70	кер. плочице
34.2	Остава	1.25	4.46	кер. плочице
34.3	Тоалет	1.93	5.71	кер. плочице
34.4	Спаваћа соба	15.42	16.41	паркет
34.5	Спаваћа соба	10.69	15.42	паркет
34.6	Тераса	3.43	/	кер. плочице
34.7	Дневни боравак	25.68	27.05	паркет
34.8	Купатило	4.60	8.99	кер. плочице
34.9	Предсобље	9.37	13.87	паркет
34.10	Купатило	4.90	8.86	кер. плочице
34.11	Спаваћа соба	10.57	13.00	паркет
34.12	Спаваћа соба	11.66	14.06	паркет
34.13	Тераса	3.38	/	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**108.41**		

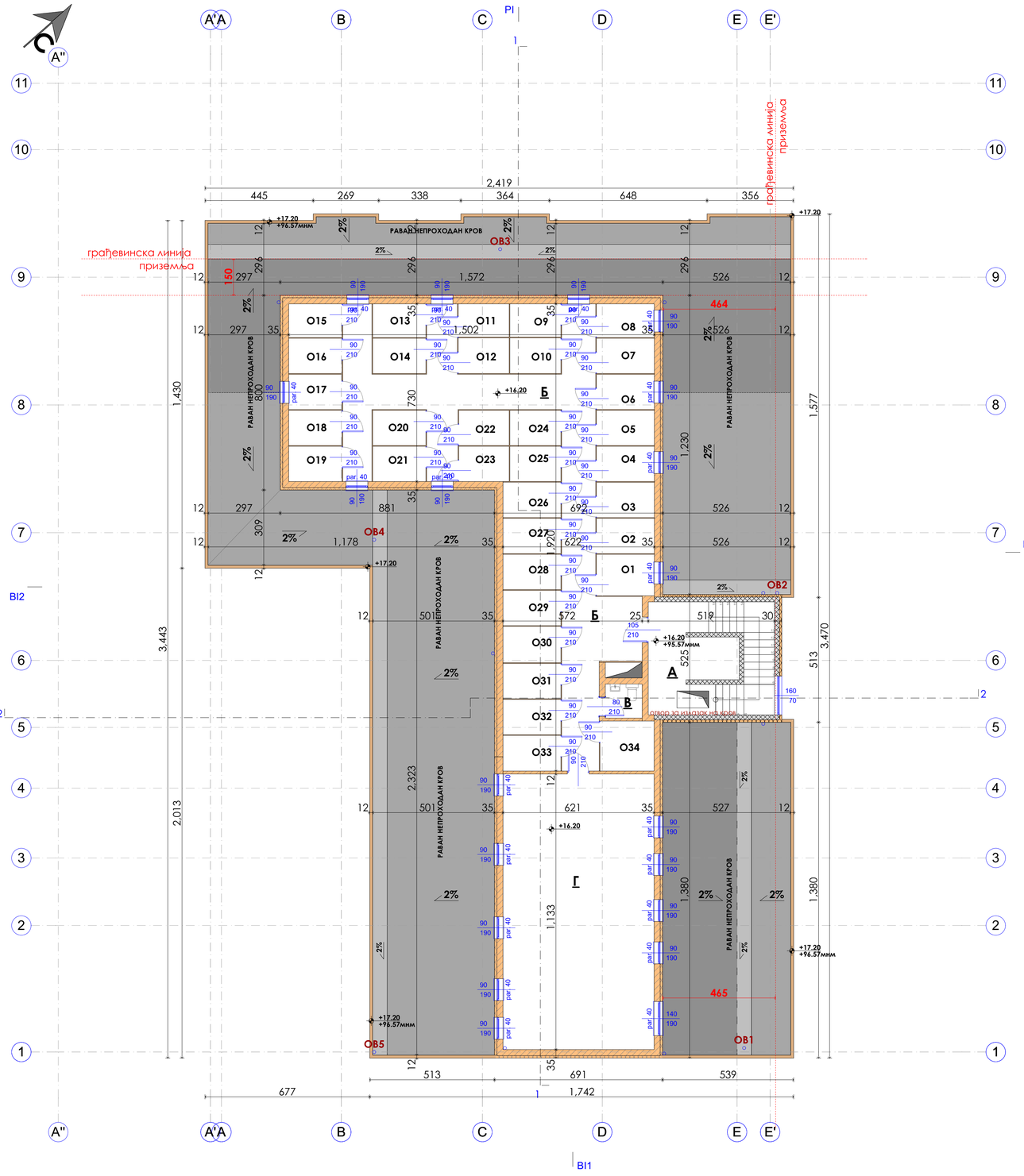
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanovića 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@lmts.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ОСНОВА 4. СПРАТА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 08	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА



ПОВУЧЕНИ СПРАТ

БР.	НАМЕНА	П (м²)	О (М)	ОБЛОГА ПОДА
А	Комуникација	19.03	28.70	кер. плочице
Б	Ходник	56.50	80.63	кер. плочице
В	Тоалет	2.12	5.83	кер. плочице
Г	Просторија за састанке станара	70.32	35.07	кер. плочице
О	Оставе	101.07	/	кер. плочице
	УКУПНО НЕТО :	**249.04**		
	УКУПНО БРУТО :	**313.00**		

СТАНАРСКЕ ОСТАВЕ

БР.	НАМЕНА	П (М²)
1	Остава 1	4.05
2	Остава 2	3.45
3	Остава 3	3.45
4	Остава 4	3.45
5	Остава 5	3.45
6	Остава 6	3.45
7	Остава 7	3.45
8	Остава 8	3.29
9	Остава 9	2.86
10	Остава 10	3.07
11	Остава 11	2.86
12	Остава 12	3.07
13	Остава 13	3.03
14	Остава 14	3.17
15	Остава 15	3.03
16	Остава 16	3.17
17	Остава 17	3.17
18	Остава 18	3.17
19	Остава 19	3.17
20	Остава 20	3.17
21	Остава 21	3.17
22	Остава 22	3.00
23	Остава 23	3.00
24	Остава 24	3.00
25	Остава 25	3.00
26	Остава 26	3.45
27	Остава 27	3.45
28	Остава 28	3.45
29	Остава 29	3.45
30	Остава 30	3.45
31	Остава 31	3.45
32	Остава 32	3.45
33	Остава 33	3.45
34	Остава 34	4.57
	УКУПНО НЕТО :	**101.07**

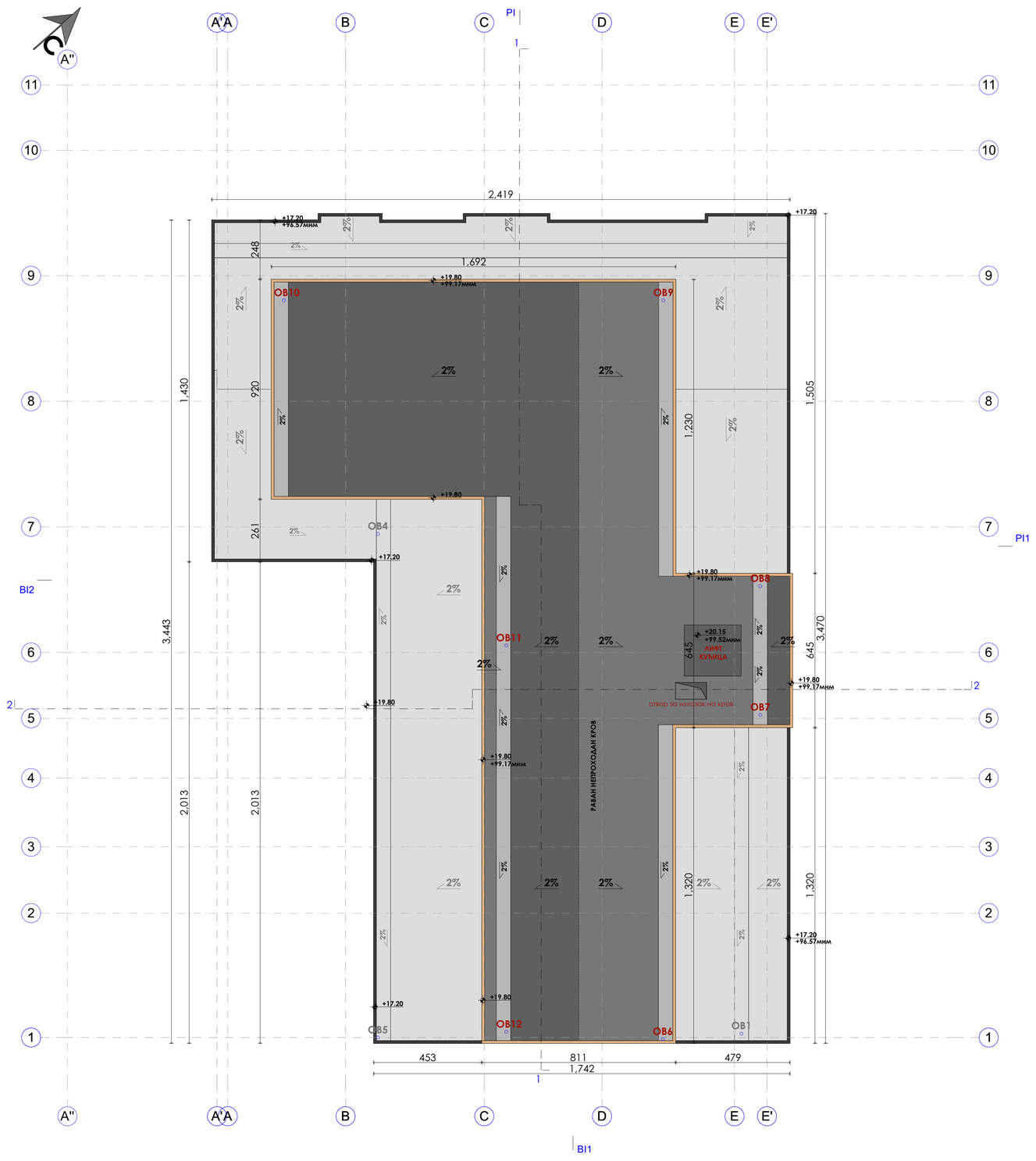
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanovića 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@lmtt.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	**ознака и назив дела пројекта** 1 - пројекат архитектуре		**назив цртежа :** ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	**ознака врсте тех. документације :** ИДР	**број цртежа:** 09	**одговорни пројектант :** Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	**датум :** Шабац, октобар 2025.	**размера :** 1 : 100	**обрадио :** Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ



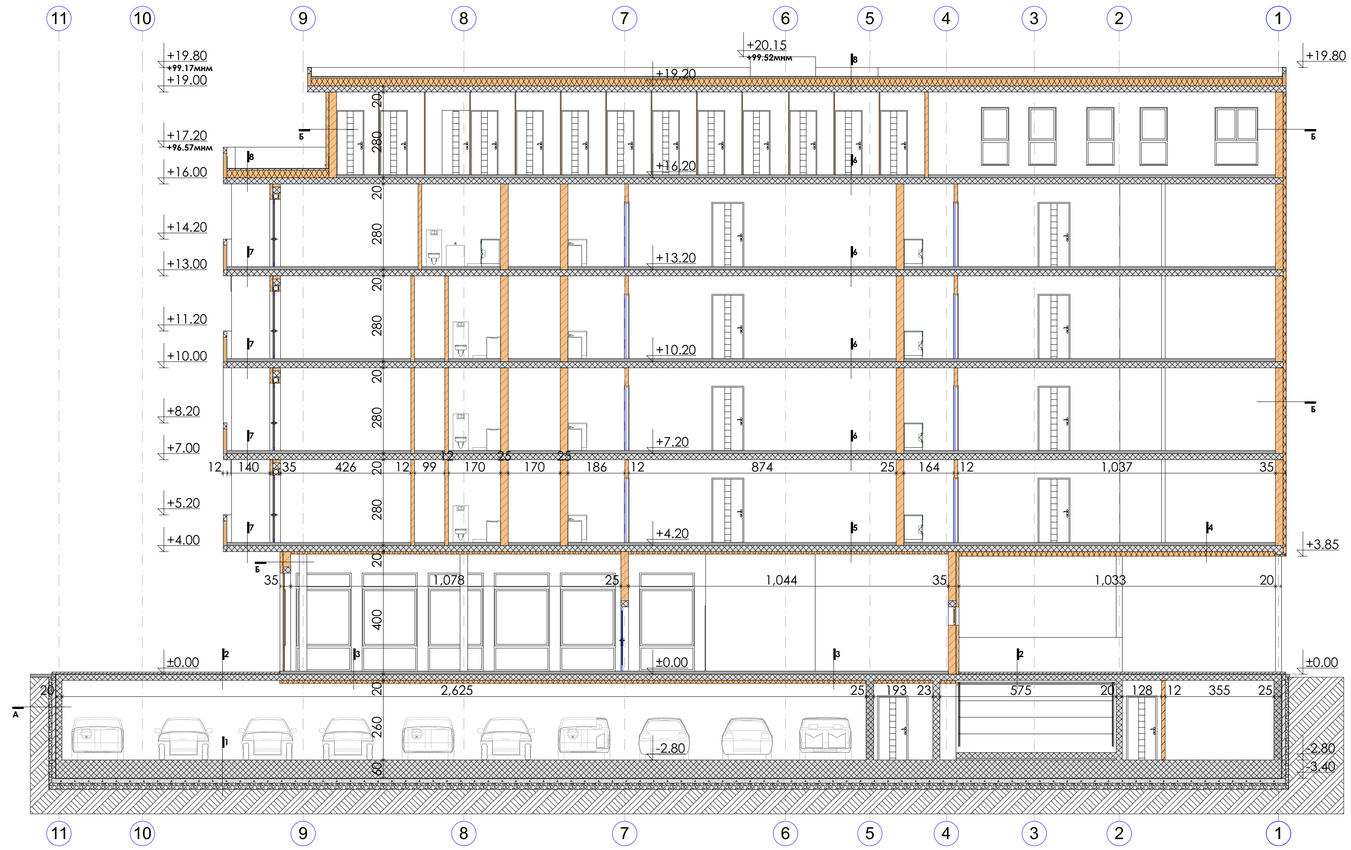
SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanovića 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

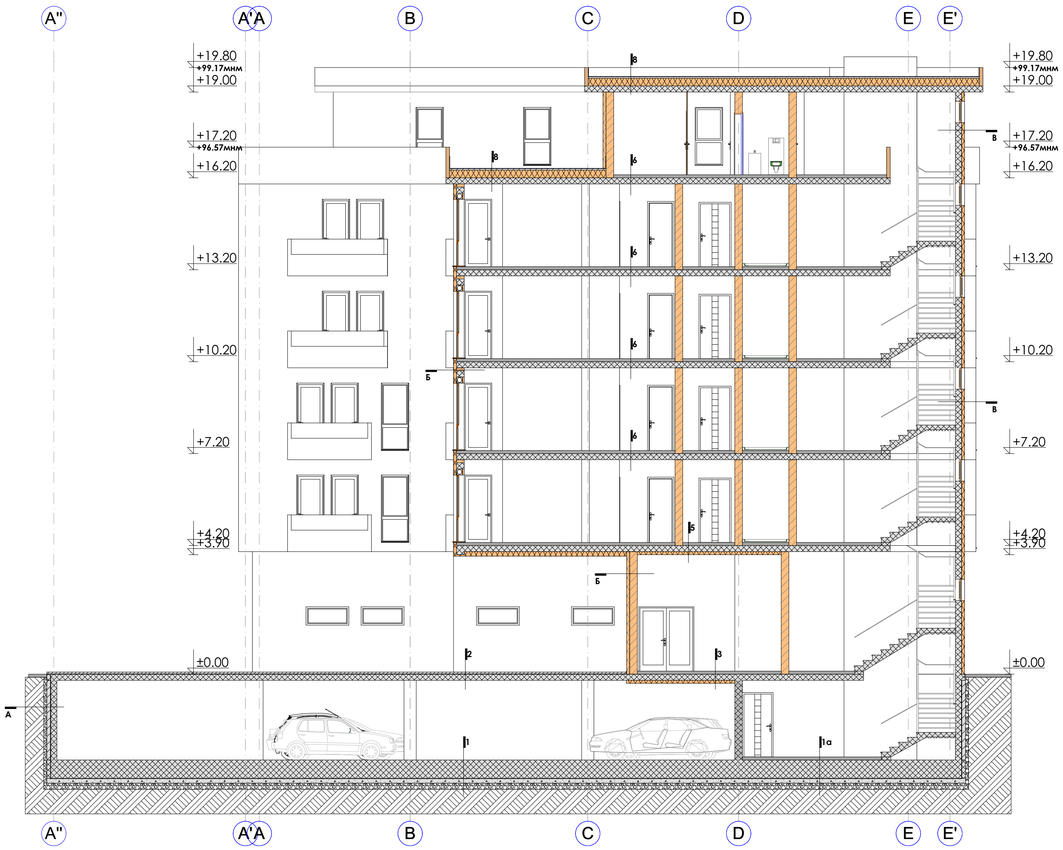
projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // savalil@mts.rs
savalil@aaltoprojektnibiro.com
// vlade jovanovića 14, šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 10	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ПРЕСЕК 1-1



ПРЕСЕК 2-2



ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- фасадни зид камените д=25цм
- преградни зид од камените д=12цм
- термоизолација
- топлотни шљунак
- земљо
- армирани бетон
- хидроизолациона membrana
- бетонски блок д=13цм

1 - под гараже
керамичке плочице на лепку д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=3цм
техничкиподна д=80цм
СИКА хидроизолациона мембрана
нарашћен бетон д=15цм
топлотни шљунак д=200цм

1а - под подрума
керамичке плочице на лепку д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=3цм
техничкиподна д=80цм
СИКА хидроизолациона мембрана
нарашћен бетон д=15цм
топлотни шљунак д=200цм

2 - таванска подрума (код објекта)
бехатон плоче д=8цм
пешачкиподести
СИКА хидроизолациона мембрана
АБ плоча д=20цм

3 - таванска подрума (у објекту)
керамичке плочице на лепку д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=3цм
АБ плоча д=20цм
термоизолација д=10цм
демит фасада

4 - таванска изнад пословног простора
керамичке плочице на лепку (или паркет) д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=3цм
АБ плоча д=20цм
термоизолација д=15цм
демит фасада

4 - таванска изнад пословног простора
керамичке плочице на лепку (или паркет) д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=3цм
АБ плоча д=20цм
термоизолација д=10цм
ГК на подконструкцији

6 - међуспратна конструкција
керамичке плочице на лепку (или паркет) д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=3цм
АБ плоча д=20цм
продужени кречни малтер д=2цм

7 - међуспратна конструкција - спољо
керамичке плочице на лепку (или паркет) д=1.5цм
цементна кошуљица д=5цм
XPS стиродур д=2цм
АБ плоча д=20цм
XPS стиродур д=2цм
демит фасада

8 - раван непроходан кров
СИКА крован мембрана
цементна кошуљица d_{min}= 5цм
XPS стиродур d_{min}=25цм
битуменизована хидроизолација
АБ плоча д=20цм
продужени кречни малтер д=2цм

А - зид подрума
АБ зид д=20/25цм
СИКА хидроизолациона мембрана
зид од бетонског блока д=12цм
топлотни шљунак
земљани насип

Б - фасадни зид објекта
демит фасада
минерална вуна д=10цм
клинкер фуга д=25цм
продужени кречни малтер д=2цм

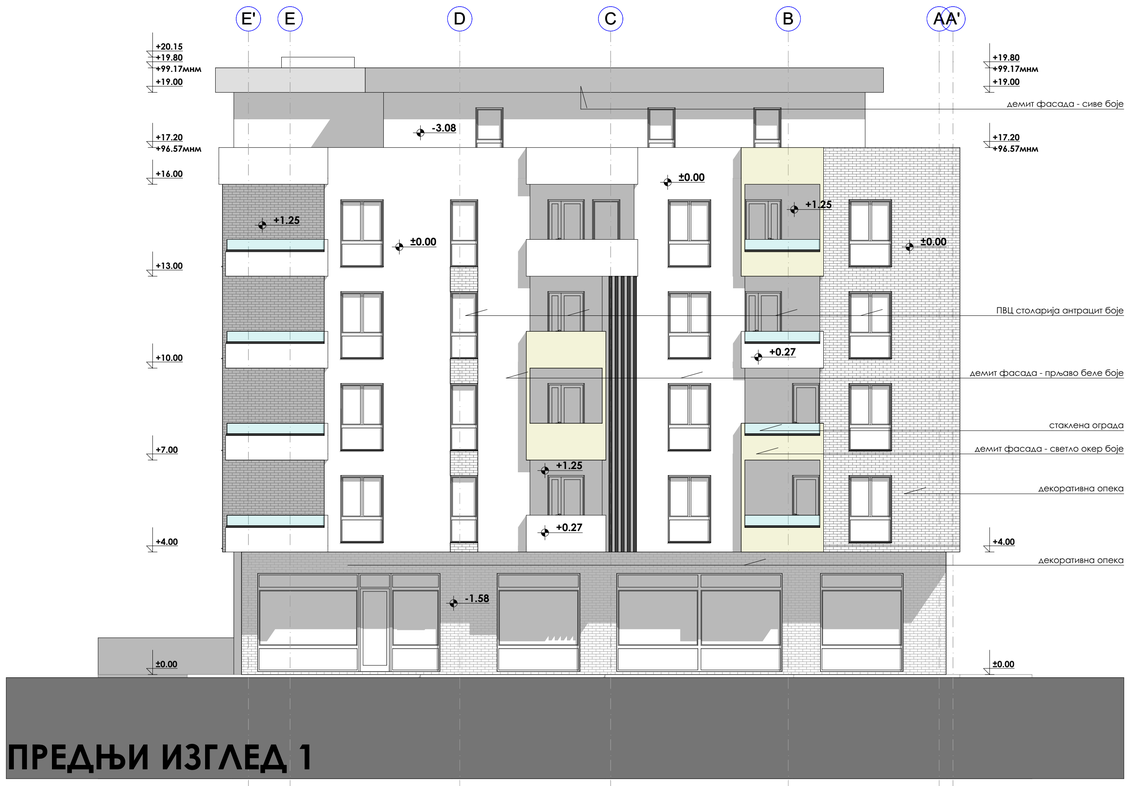
В - зид језгра
демит фасада
минерална вуна д=10цм
АБ зид д=20цм
продужени кречни малтер д=2цм

SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanović 14

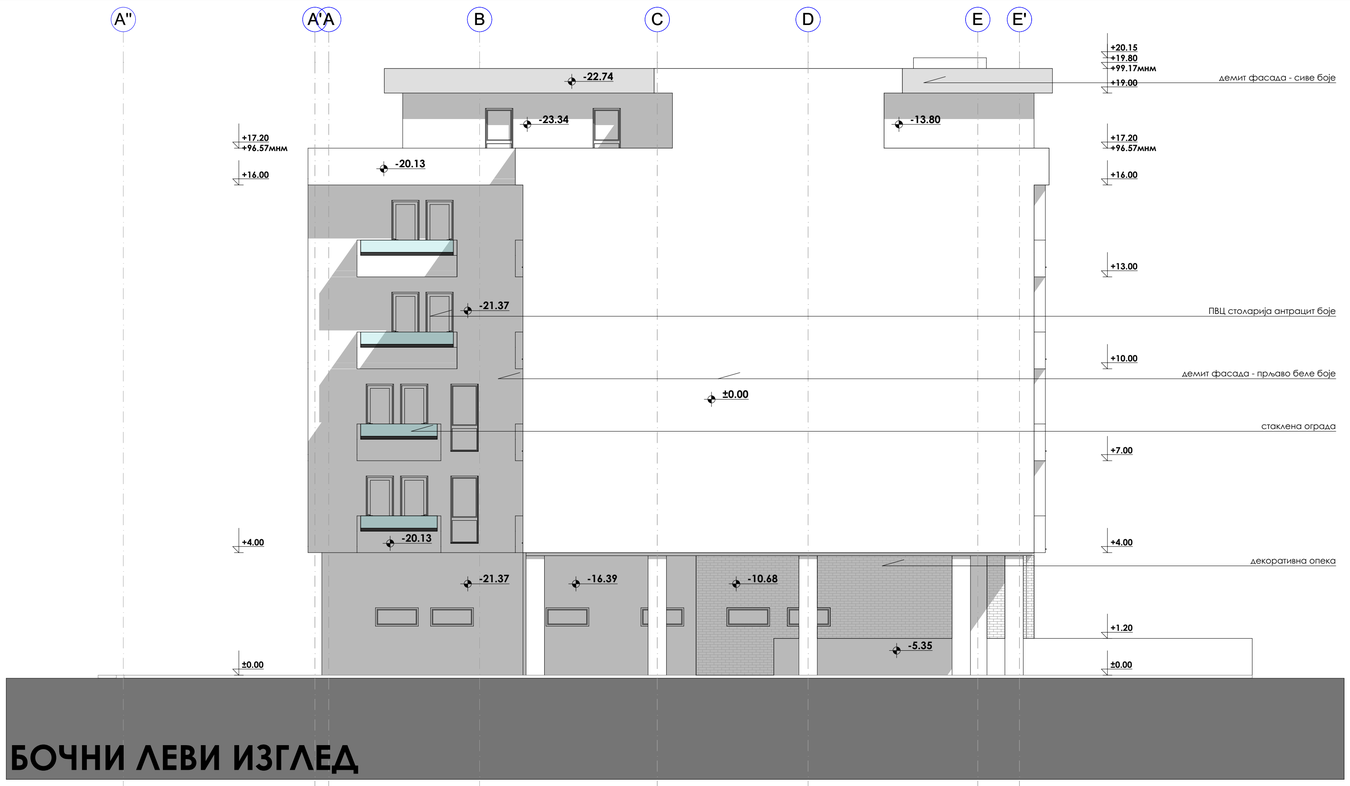
biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // savaj@mts.rs
savaj@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : ПРЕСЕЦИ 1-1 И 2-2
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 11	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103



ПРЕДЊИ ИЗГЛЕД 1



БОЧНИ ЛЕВИ ИЗГЛЕД

SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanovića 14

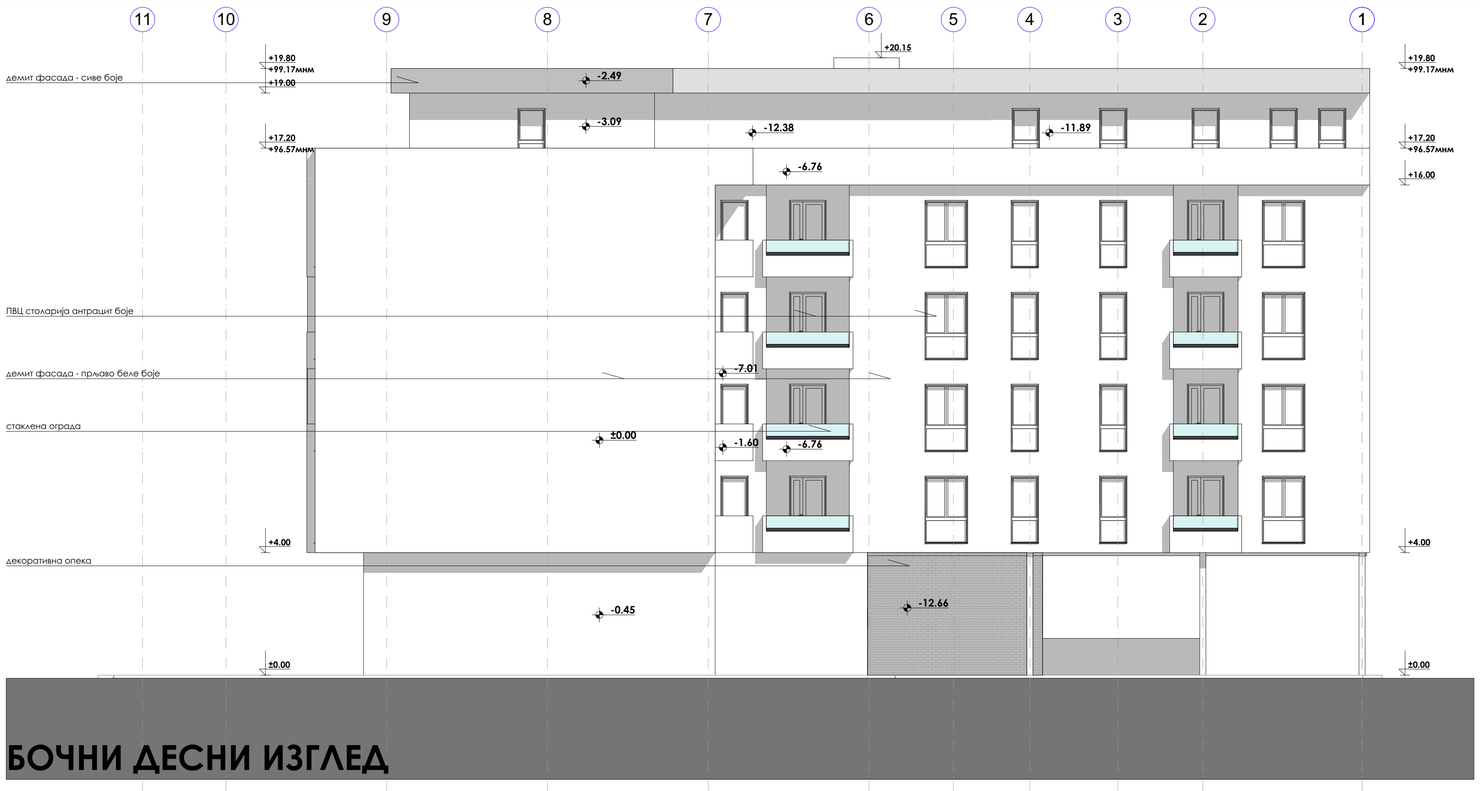
biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // spva@mts.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac ;
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : БОЧНИ ЛЕВИ и ПРЕДЊИ ИЗГЛЕД
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 12	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103



ПРЕДЊИ ИЗГЛЕД 2



БОЧНИ ДЕСНИ ИЗГЛЕД

SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanovića 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // aalto@mts.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac ;
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : БОЧНИ ДЕСНИ и ПРЕДЊИ ИЗГЛЕД
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 13	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103



SAMOSTALNI PROJEKTNI BIRO
AALTO-ARCHITECTURE&DESIGN
Srđan Lukić preduzetnik
Šabac, Vlade Jovanovića 14

biro AALTO PROJEKTNI BIRO

projektni biro "AALTO Architecture&Design"
e-mail // sava@limtu.rs
sava@aaltoprojektnibiro.com
// Vlade Jovanovića 14, Šabac
// +381 15 344 144 // +381 63 224 345 // +381 62 84 36 224
// aaltoprojektnibiro.com

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 1 - пројекат архитектуре		назив цртежа : 3D ПРИКАЗ ОБЈЕКТА
назив предузетника : Пројектни биро "Aalto-architecture&design " Шабац, ул. Владе Јовановића бр. 14	ознака врсте тех. документације : ИДР	број цртежа: 14	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025.	размера : 1 : 100	обрадио : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

3.1_ ДОКУМЕНТАЦИЈА

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
Број предмета:003777586 2025 07416 004 007 353 018
Датум: 06.10.2025. године
Карађорђева улица бр. 27
Ш а б а ц

Одељење за урбанизам Градске управе града Шапца, поступајући по захтеву Зоре Мирковић, Николе Цоловића 87, , Шабац, а на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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) издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за катастарске парцеле бр. 12028, 12027, 12030 КО Шабац
-изградња вишепородичног стамбеног објекта-

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. **12028 КО Шабац** у укупној површини од 0.04.81ха, катастарска парцела бр. **12027 КО Шабац** у укупној површини од 0.05.81ха и катастарска парцела бр. **12030 КО Шабац** у укупној површини од 0.04.99ха, се налазе у обухвату: Плана генералне регулације „Шабац" („Сл. Гласник града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" бр. 16/25).

Према Плану генералне регулације „Шабац" предметна парцела припада **Целини 2: шири центар** и налази се у Зони С 1 Вишепородично становање великих густина (до П+4+Пк/Пс).

Планом је извршена категоризација улица на следећи начин:

ЦЕЛИНА 2

Сабирне: Ослобођења, Ђукановића сокак, Вука Караџића, Војводе Мишића, Норвешка, Проте Смиљанића, **Жике Поповића**, Поп Лукина, Кајмакчаланска.

-Приступ кат. парц.бр. **12027 КО Шабац** може се остварити из улице Жике Поповића која је сабирна саобраћајница.

- Приступ кат. парц.бр**12028 КО Шабац** може се остварити из улице Ћирила и Методија и Жике Поповића која је сабирна саобраћајница..

- Приступ кат. парц.бр**12030 КО Шабац** може се остварити из улице Ћирила и Методија .

Предметне парцеле се налазе у зони опасности севесо постројења вишег реда: фабрика минералних ђубрива -„Еликсир Зорка минерална ђубрива".

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАБАЦ"

II 1.2. Доминантна намена површина и могуће компатибилне намене

Графичким прилогом плана генералне регулације су приказане доминантне намене површина. У случају избора компатибилне намене, примењују се правила грађења дефинисана за компатибилну намену ако није другачије дефинисано посебним условима и уз додатни услов да се изврши анализа свих могућих утицаја на суседство.

II 1.2.1. Површине осталих намена

Н.13. Стамбене намене **__C3_____C2_C1, C1+_ _**

Површине стамбене намене су површине на којима се налазе постојећи или је планирана изградња објеката претежно стамбене намене. **На површинама стамбене намене се могу градити и уређивати површине и за пратеће (компатибилне) намене:** -продавнице робе дневне потрошње највеће БРГП 500m², осим ако није другачије дефинисано планом детаљне регулације; -објекти образовања, здравствене и социјалне заштите, објекти државне управе и самоуправе, верски објекти, објекти културе; -друге намене које допуњују становање али му истовремено не сметају (личне услуге, мали занати, пословни простори који подразумевају канцеларијско пословање, мањи спортско рекреативни садржаји (теретане, вежбаонице и сл),	

-паркови и дечија игралишта;
-мањи електроенергетски и комунални објекти у функцији становања;
-гараже и паркинг простори за путничка возила као пословни објекти намењени стационарном саобраћају других корисника;
-производња воћа, поврћа, микробиља, и сл; урбани вртови и сл.
-монтажне куће,
-угоститељски објекти (искључиво: кафић, ресторан, посластичарница и сл, забрањеног рада у ноћним сатима и без извођења музичког програма уживо).

Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта или се градити као једнофункционални објекат на парцели. Гараже и паркинг простори за путничка возила као пословни објекти намењени стационарном саобраћају других корисника су искључиво једнофункционални објекти на парцели и не могу се комбиновати са функцијом становања.

На површинама стамбене намене не могу се градити:
-објекти за индустрију, производњу и складишта;
-сервиси и занатске радионице које у радном процесу користе машине и алате под притиском који производе буку, гасове, дим и друге негативне утицаје на околину (ауто- сервиси, ауто перионице, ауто лакирернице, сервиси за прање тепиха, столарске и металопрерађивачке радионице и сл),
-угоститељски објекти чије је радно време 00-24, са извођењем музичког програма уз помоћ електричних уређаја,
-паркиралишта за теретна возила и аутобусе;
-сви други објекти који буком, мирисом, гасовима, прашином, водом и саобраћајним интезитетом ометају становање или пешачке и бициклистичке комуникације.

Постојећи објекти супротни доминантној и пратећој намени се могу задржати уколико имају употребну дозволу, без могућности ширења и са тенденцијом пренамене у намену примерену становању.

Намене становања су раздвојене у складу са типлогијом и приказане графичким прилогом План намене површина. Графичким прилогом План урбанистичке регулације, општим правилима грађења и правилима спровођења су дефинисани услови који треба да спрече негативне утицаје, пре свега вишепородичног становања на становање у зонама С3.

Уколико с планира резиденцијално становање као подтип становања, односно становање у типу кондоминијума, оно је могуће у свим наведеним зонама становања.

II.7.5. Мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Зоне опасности су:

- **за севесо постројење у оквиру комплекса „Еликсир Зорка минерална ђубрива" д.о.о. Шабац, са опасном материјом амонијак: 2000m**;
- за севесо постројење Складиште ТНГ „Шабац", са опасном материјом ТНГ: 681m.

Потребно је, сходно моделираним ефектима хемијских удеса, приликом разматрања изградње нових објеката у обухвату предвидиве зоне, приликом издавања локацијских и грађевинских дозвола, обавезно упознати потенцијалне инвеститоре са опасностима од хемијског удеса на односним локацијама.

Зоне опасности су назначене на графичком прилогу Приказ заштитних коридора и геотехничких реона.

II.7.8. Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

- **Рејон V**

Инжењерскогеолошки рејон V обухвата алувијалну зараван између делова рејона IV и на западном делу Града, у терену са ндморском висином до 80m. 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 засићени 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;

– Дренирање терена код уређења и изградње објеката;

– Пројектовање објеката у сеизмичким условима за 7^0 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/m^2; тампонски слојеви треба да су од шљунчаног гранулата, са истовременом функцијом дренажног тепиха, пројектовани за велике напоне са збијеношћу до 30.000 kN/m^2; 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/m^2, темељење 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 консистенције, са масивном заменом постељице насипима и тампонима од грубозрних гранулата;

– Објекти гробља не могу се градити у овом тлу, осим на локалним узвишењима, изнад нивоа вода мин. 3 м, уколико такве локације постоје;

– Депоније не треба планирати у овом рејону због високог нивоа вода и сталног водозасићења тла.

Водоснабдевање у овом рејону могуће је из алувијалних пескова и шљункова, са више нивоа аквифера, али је потребна деферизација вода.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

II 8. Правила грађења по зонама или наменама која се односе на појединачне грађевинске парцеле

II 8.1. Општа правила грађења (ОПГ)

Правила дефинисана овим поглављем су обавезујућа правила за изградњу објеката на појединачним локацијама.

ОПГ1. Намена површина

Намена површина је дефинисана на графичком прилогу План намене површина и текстуалним делом овог плана, поглављем. II 1.2. Доминантна намена површина и могуће компатибилне намене и II 2. План претежне намене површина по целинама.

У свим зонама становања омогућена је изградња простора за нестамбене намене које не угрожавају буком, вибрацијама, гасовима, обимом транспорта и сл. основну намену. Нестамбене намене могу бити ограничене посебним правилима за појединачне целине - II 2. План претежне намене површина по целинама.

ОПГ2. Урбанистички параметри

Обавезно је поштовање следећих урбанистичких параметара:

- минимална површина парцеле,
- минимална ширина уличног фронта,
- висина објекта (спратност и/или висинску регулацију, регулацију у односу на објекат градитељског наслеђа),
- индекс заузетости (Из),
- услови за паркирање,
- еколошки индекс (ЕИ) и
- услове за обезбеђење структуре и површине станова (у зонама **С1**, С1+, С2 и М1),
- границе зона различитих спратности унутар урбанистичког блока.

Услови за паркирање су дефинисани поглављем II 6.2.2.3. Стационарни саобраћај а остали посебним правилима грађења. Урбанистички параметри се примењују кумулативно.

Одступање од урбанистичких параметара, односно прилагођавање стању је могуће за подручја бесправне градње, односно за подручја која су погођена елементарним и другим непогодама, у складу са прописима који регулишу те области.

Одступање од линије која дефинише зоне различите спратности унутар урбанистичког блока није дозвољено. Границе су постављене у циљу превенције негативних утицаја појединачних или групних објеката на суседство.

ОПГ3: Грађевинске линије

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 објеката на суседним парцелама. Грађевинске линије дефинишу максималне границе градње објекта, а габарит објекта може бити и мањи у односу на зону изградње дефинисану грађевинским линијама. Овим планом су дефинисане следеће грађевинске линије:

- Грађевинска линија према регулацији, односно према граници површине јавне намене. Линија представља линију изградње према површини јавне намене; препусти горњих етажа су дозвољени, у складу са правилима за препусте у даљем тексту;
- Максимална унутрашња грађевинска линија је дефинисана овим планом у складу са потребама заштите суседних објеката у случајевима када постоји могућност негативних утицаја различито дефинисаних намена или спратности у оквиру појединачних блокова, односно дефинисане су у складу са потребама формирања слободних простора и проветравања унутар урбанистичких блокова. Ако графичким прилогом није дефинисана унутрашња грађевинска линија, поступа се у складу са правилима грађења.

Грађевинске линије објеката могу бити прекорачене испадима објекта и степеништима (у складу са важећим правилником), односно елементима, конструкцијама и лифтовима који омогућавају приступ лицима са тешкоћама у кретању.

Грађевинске линије горњих етажа (висина од 3m од коте тротоара) могу да прелазе грађевинску линију према регулационој линији до 0.9m у оквиру сопствене парцеле и на максимално 50% површине фасаде. Испади на објекту према задњој међи, у оквиру сопствене парцеле су дозвољени до ширине од 1,6m под условом да се обезбеђује минимална удаљеност од задње међе која је дефинисана овим планом. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1.5m бочне границе парцеле.

Испади нису дозвољени ван максималних бочних грађевинских линија.

Испади у блоковима где се поклапају грађевинска и регулациона линија су дозвољени до четвртине ширине тротоара, максимално 0,6m.

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.

На објектима или деловима објеката који се налазе између регулације и грађевинске линије која је дефинисана овим планом је дозвољено само инвестиционо и текуће одржавање. Овај услов се не примењује на делове објекта који грађевинску линију прелазе до 1m. Та одступања се могу сматрати занемарљивог утицаја на регулацију или могу бити последица техничке грешке на графичком прилогу.

Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају, уколико ПГР није другачије одређено.

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

ПГР и појединим важећим ПДР су дефинисане улице у којима се утврђује изградња објеката у непрекинутом низу и у тим случајевима није потребна сагласност суседа. Изузетак од овог правила може бити само постојење неког правног основа између суседа (предходно дате, оверене сагласности, постојање отвора на објекту у складу са издатом грађевинском дозволом и сл). Улице у којима је планирана изградња у непрекинутом низу су назначене графичким прилозима План урбанистичке регулације, назнаком „непрекинути низ".

Уколико из било којег разлога инвеститор има потребу да гради објекат у прекинутом низу (постојање отвора на суседном објекту у складу са грађевинском дозволом и сл), исти може градити искључиво у зони која је дефинисана за изградњу , уз поштовање правила грађења за тип објекта који је изабрао и без могућности да да се урбанистичким пројектом додатно разрађује изградња у дубини парцеле. Постављање објекта у прекинутом низу је једном страном на међи на којој су преовлађујуће постављени објекти у улици.

Такође, графичким прилозима План урбанистичке регулације су назначене улице у којима до регулације је планиран „прекинути низ" или „слободностојећи објекти". Ознака „постојеће стање" подразумева да је сеизведени објекат задржава у волуметрији у којој је изведен.

Повлачење грађевинских линија у унутрашњост парцеле је дозвољено на парцелама у заштитним коридорима, односно, објекти се могу померити у унутрашњост парцеле где су услови за изградњу повољнији.

Остала повлачења објеката у унутрашњост парцеле и одступања од грађевинских линија морају бити заснована на оправданим разлозима: осунчаност објекта, заштитни инфраструктурни коридор, постојање вредних стабала на парцели и слично.

Изградња иза максимално дозвољених унутрашњих грађевинских линија није дозвољена, осим изградње помоћних објеката и гаража приземне спратности. За све објекте који се налазе иза планом дефинисане максималне унутрашње грађевинске линије је дозвољено само инвестиционо и техничко одржавање.

Задња међа се одређује па позицију према регулацији површине јавне намене. Парцеле на углу две површине јавне намене имају две задње међе.

У случају потребе за променом границе максималне унутрашње грађевинске линије и изградње иза исте, обавезна је израда плана детаљне регулације којим ће бити обухваћен цео блок и којим ће се посебно размотрити утицаји планиране изградње на суседство.

ОПГ4: Спратност објеката и висинска регулација

Спратност објеката се дефинише бројем надземних етажа за појединачне зоне. Може бити условљена додатно ознаком спратности на графичком прилогу, односно висинском регулацијом у појединим улицама или јасно дефинисаном границом зона различите спратности.

Без обзира на ознаку спратности, висина објекта до регулације не може бити виша од растојања две наспрамне грађевинске линије улице, односно објеката. Планирана спратна висина се у том случају остварује повлачењем надземних етажа у унутрашњост парцеле при чему се континуирано остварује услов да је висина објекта једнака растојању две наспрамне грађевинске линије објеката у улици.

Под приземљем се подразумева приземна етажа максималне спратне висине 4,2m.

Спратна висина подразумева и међуспратне слојеве (за становање је то 1,2m од нулте коте + 3,0m спратне висине, а за пословање 4 m од коте приземља која је на + 0.15m од нулте коте).

Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат.

Под спратом се подразумева спратна етажа максималне спратне висине 3m. Максималне спратне висине за чисто пословне приземне и спратне етаже, може бити увећана за 10% у односу на спратне етаже а висина свих етажа може бити увећана додатних 10% у циљу омогућавања постављања инсталација.

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 4,5m од коте пода подкровља.

Под подкровљем се подразумевају мансарда и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење 1,5m у односу на планом дефинисану грађевинску линију приземља објекта. Ако је условљен облик повученог спрата, исти се обавезно повлачи од регулационе линије и са, минимално још једне фасаде. Ако се објекат налази на регулацији две или три улице, обавезно се повлачи на фасадама које су оријентисане према тим регулацијама.

Надкривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 15^0, 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: +11,70m за три надземне етаже; +14,70m за четири надземне етаже; +17,70m за пет надземних етажа; +20,70m за шест надземних етажа. Максималне коте слемена за објекте више спратности се дефинишу ПДР или урбанистичким пројектом. Одступање од ових параметара је оправдано у случајевима усклађивања висинске регулације са суседним објектом.

Грађевински елементи који се налазе на крову: кућице за излаз на проходни или непроходни кров, лифт кућице,-димњачки и вентилациони отвори, антенски стубови и др. не дефинишу спратност објекта већ се сматрају техничким елементима објекта. Услов је да од основе последње етаже морају бити увучени минимално 1,5m и да не заузимају већу површину од оне коју захтевају прописи из области којим су дефинисани услови за формирање такве врсте просторија. Гасне котларнице се могу поставити на поткровље или повучени спрат објекта.

Висинска регулација је обавезан критеријум и представља корективни фактор максимално дефинисане спратности у појединим улицама, у циљу заштите културно историјског наслеђа, идентитета градског центра и естетских вредности.

Општа правила:

За изградњу и реконструкцију објеката за које је плански основ ПГР, висинска регулација је обавезујућа. За изградњу и реконструкцију објеката за које је плански основ важећи ПДР, висинска регулација је препоручујућа. У случају измене ПДР, висинска регулација је обавезујућа. Одступања од дефинисаних висинских кота су дозвољена максимално до 20cm.

Уколико се врши усаглашавање спратности и висинске регулације израдом урбанистичког пројекта, усаглашавање је могуће само на делу објекта према регулацији. Усаглашавање спратности по дубини парцеле није дозвољено без израде плана детаљне регулације за цео урбанистички блок и сагледавања међусобних утицаја објеката на суседство.

Приликом накнадне израде планова детаљне регулације или урбанистичких пројеката неопходно је водити рачуна да се приликом усаглашавања спратности унутар блока не планира више од једне етаже између зона С1 и С2, С2 и С3, односно потребно је поштовати основну метрику спратности која је дефинисана урбанистичком регулацијом. Само у појединачним случајевима затеченог стања је развијана могућност суседства зона С1 и С3 и у тим случајевима је потребно одредити прелазну волуметрију путем израде урбанистичке анализе.

Графичким прилогом „План урбанистичке регулације" су дефинисане линије које разграничавају зоне различитих спратности. Ако планом није дефинисана спратност у оквиру унутрашњости блока и иза максимално дефинисаних унутрашњих грађевинских линија, у тим зонама је забрањена изградња а на постојећим објектима је могуће само инвестиционо и текуће одржавање. Није дозвољено усаглашавање спратности објеката по дубини парцеле инструментом израде урбанистичког пројекта. Спратност се може усаглашавати искључиво унутар максимално дефинисаних грађевинских линија.

Ако је на графичком прилогу наведено **„постојећа спратност"**, објекат се задржава у свим својим габаритима (хоризонталним и вертикалним) и на истом је могуће само инвестиционо и текуће одржавање и реконструкција.Ако се ради реконструкција постојећег објекта у оквиру висине постојећег слемена је могуће остварити и вишу спратност од планом дефинисане, уз услов да су задовољени и други урбанистички параметри.

ОПГ6. Обликовање фасаде

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

Дозвољени су следећи типови фасада:

-Класична фасада (малтер и боја),
-Контактна фасада (стиропор, стиродур),
-Вентилисане фасаде од лаких и тешких облога,
-Металне фасаде (алуминијумска и челичне плоче),
-Дрвене фасаде (изузетно у целинама 3, 4, 9 и 10),
-Фасаде од цигле или плочица од цигле,
-Зелене фасаде.

Приоритет сваког обликовања фасаде је енергетска ефикасност. Соларни панели се могу интегрисати у постојеће фасаде.

Главне фасаде објекта формирати према површинама јавне намене у које спадају: саобраћајнице, зелене површине и водно земљиште реке Саве и Церског ободног канала.

Приликом обликовања објекта обратити пажњу да он својим волуменом треба да испоштује правац и облик задатих обавезујућих грађевинских линија, планиране спратности, обавезујуће висинске регулације као и да испоштује суседство.

Објекте треба пројектовати у савременом архитектонском изразу. Бирати савремене и квалитетне материјале. Није дозвољена наглашена декоративност, псеудо еклектика, употреба флуоросцентних боја. Не препоручује се употреба псеудоисторијских елемената (балустери, тимпанони и сл.) којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.

Обавезно је архитектонски нагласити улаз у објекат, вертикалне акценте и углове објекта који излазе на две регулације.

Отворене лође не могу да заузимају више од 1/4 површине уличне фасаде, осим да испред уличне фасаде постоји предбашта минималне ширине 4m. Избачене терасе нису дозвољене на уличној фасади.

За објекте до $800m^2$, 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 осим ако се ради о посебном архитектонском изразу. 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 пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта. На фасади се не могу користити више од три боје и три текстуре.

Није дозвољено извлачење инсталација на уличну фасаду. Уколико не постоји начин да се поставе на друго место, исте треба или маскирати или обликовати на начин да имају архитектонско уметничку форму. Спољне јединице клима уређаја се не могу качити на уличне фасаде, односно могу се поставити на начин да нису видљиве.

Терасе, односно балкони, комплетно избочени у односу на фасадну раван нису дозвољени на уличној фасади.На фасадама је дозољено постављање мурала и скулптура, искључиво по поступку који је дефинисан одлуком јединице локалне самоуправе.

На фасадама је дозвољено постављање украсног осветљења. Приликом одабира осветљења водити рачуна да исто не угрожава стамбене јединице у суседству.

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

ОПГ7. Ограђивање

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 отварати 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 1,6m, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,4m, 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 0,9m а висина транспарентне ограде је до 140cm. Висина живице је максимално 2m. 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 140cm.

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 услађеност ограде у односу на функцију и архитектуру објекта на парцели и/или уметнички изражај.

Простор планиран за јавну намену - грађење објеката трафо станица потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2m, постављеном на регулационој линији улице.

ОПГ8. Услови за заштиту суседних објеката

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу.

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара, односно подземне етаже, могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

стопе темеља и зидови подземних етажа максимално 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод- те дубине до 0,5m.

-шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1m, уз услов минималне ширине тротоара 2m.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња, осим ако за то постоји сагласност суседа.

У случају да је обавезна изградња непрекинутог низа а што је дефинисано ПГР или важећим ПДР, на бочним фасадама се могу остављати светларници који би служили осветљењу и вентилацији помоћних просторија на објекту суседа. У случају када на суседном објекту постоји отвор стамбене просторије, изграђен у складу са добијеним одобрењем за изградњу, нови објекат је потребно одмаћи према условима плана за слободностојећи или објекат у прекинутом низу. Уколико је отвор дневне просторије недефинисаног правног статуса или је статус стекао кроз процес озакоњења (легализације, уписа и сл), сматра се отвором помоћних просторија.

Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да су такви да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од дозвољеног прописаног временског интервала (половина трајања директног осунчања у свим годишњим периодима).

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела. Стопе темеља и ивица стрехе не могу прелазити границу суседне парцеле.

Уколико се изградња објекта планира на међи суседне парцеле на коју је наслоњен постојећи суседни објекат изведен са кровном равни оријентисаном на парцелу инвеститора који жели да гради, уз сагласност власника суседне парцеле може се извршити реконструкција крова суседног објекта, са техничким решењем које обезбеђује несметано грађење планираног објекта.

Изградњи новог објекта, у смислу доградње уз постојећи објекат, или објекте реализоване на суседној или обе суседне парцеле на заједничкој међи (интерполација), треба да претходи геомеханичко испитивање тла на којем се гради објекат. Обавезна је провера стабилности темеља објекта или објеката уз које се планирани објекат дограђује, као и обавеза заштите суседног објекта, у складу са чим по потреби извршити подзиђивање темеља постојећих објеката у циљу постизања сигурности и стабилности објеката.

Одвођење атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.

У случају акцидентних ситуација (пожар, поплава и сл.) на суседним парцелама, сваки власник парцеле је дужан омогућити приступ интервентних возила преко исте у циљу заштите имовине и живота људи.

Приликом реконструкције и доградње објеката који су статус легалности стекли кроз поступак озакоњења или легализације по предходним законима, неопходно је дефинисати однос према изведеним отворима стамбених просторија који су на мањем растојању од прописаног, односно величина отвора се мора прилагодити као код нове изградње.

ОПГ9. Заштита простора и заштитне зоне

На простору који је обухваћен ПГР дефинисане су заштитне зоне инфраструктурних и комуналних објеката 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 условима ималаца јавних овлашћења, законским прописима, текстуалним делом плана и приказане посебним графичким прилогом «Приказ заштитних коридора и геотехничких реона».

ОПГ10: Број становника и густина становања

Уколико се било који услов овог ПГР каснијом разрадом везује за број становника по парцели, исти се условљава површином од 25m^2 по становнику што је усвојени, планирани стандард становања овим планом.

Параметри густине становања се могу везивати искључиво за урбанистичке блокове а не за појединачне парцеле.

II 8.2. Посебна правила грађења (ППГ)

ППГ13: ПОВРШИНЕ ЗА СТАМБЕНЕ НАМЕНЕ

ППГ 13-1 Вишепородично становање великих и средњих густина **С1**

Вишепородично становање великих густина је приказано кроз две зоне:

- **С1 – породично становање великих густина од П+2+Пк до П+4+Пк.**

Табела 39: Основни урбанистички параметри за зону С1

С1	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА, ДО П+4+ПК
Минимална површина парцеле	10 ари
Минимална ширина фронта парцеле	20m
Максимални индекс заузетости	50%
Минимална спратност	(По)+П+2+Пк
Максимална спратност	(По)+П+4+Пк
Минимални еколошки индекс	Према правилима грађења ППГ 12/1 Правила грађења зелене инфраструктуре на грађевинским парцелама
Паркирање	Према правилима грађења ППГ12/2-2 Правила грађења инфраструктуре стационарног саобраћаја, уз препоруку да се примени параметар 1,3-1,5 паркинг места на један стан уколико се жели у потпуности обезбедити паркирање за дужи временски период. Обавезна бициклана у објекту минималне површине 30m^2.
Посебни услови	Сви објекти морају имати лифтове и приступе који су прилагођени кретању лица са тешкоћама у кретању. Обавезна изградња заједничке станарске просторије минималне површине 30m^2.

За објекте у зони С1 је обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Објекти у овим зонама могу бити и пословни, стамбени или стамбено-пословни. Уколико се формирају одвојене намене становања и пословања, делови објекта морају бити функционално раздвојени. За одређивање односа намене стамбено пословних објеката примењује се правило да је у стамбено пословном објекту намена пословања заступљена максимално 20%, односно у пословно-стамбеном објекту је намена становања заступљена са максимално 20 %.

Положај објеката

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. У зонама у којима се граде објекти у прекинутом низу, могућа је изградња и полуатријумских објеката. Овај тип изградње подразумева да су такви услови утврђени приликом израде планова детаљне регулације

и није потребна накнадна сагласност суседа.

- У непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле а што је утврђено ПДР или ПГР. У зонама у којима се граде објекти у непрекинутом низу, могућа је изградња и атријумских и полуатријумских објеката. Сагласност суседа није потребна за изградњу новог објекта до дубине од 17m од регулације. Одстојања објекта од суседа у дубини већој од 17m се одвија према правилима за изградњу слободностојећег објекта или се захтева сагласност суседа за постављање објекта на међу.
- У непрекинутом или прекинутом низу унутар заједничких дворишта. Обавезно је обезбеђење колског приступа сваком објекту, минималне ширине 2,5m преко заједничке/сукорисничке површине.

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинским линијама на графичком прилогу плана (главним и максималним унутрашњим, које представљају линију до које се објекат може градити.
Уколико се врши усаглашавање спратности и висинске регулације израдом урбанистичког пројекта, усаглашавање је могуће само на делу објекта према регулацији. Усаглашавање спратности по дубини парцеле, иза максимално дефинисане унутрашње грађевинске линије, није дозвољено.
У зонама слободностојећих објеката, исти се не могу поставити на заједничку међу уз међусобне, оверене сагласности суседа.
Предња и задња међа на угаоним парцелама се одређују у односу на позицију према регулацији површине јавне намене. Предњом међом се сматра међа до регулације саобраћајнице вишег ранга док је задња међа наспрамна предњој.

Приступ објекту

Објектима се мора обезбедити колски 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).
Приступне рампе могу бити наткривене и ненаткривене. Ако су ненаткривене рампе грејане, могу имати нагиб као наткривене рампе.
Минимална ширина приступа за једносмерно кретање је 4,7m (колски 3,5 и пешачки приступ 1,2m).

- прикључак планирати са саобраћајне површине јавне намене водећи рачуна да се истим не угрози приступ суседима, нити да се предвиђа уклањање дрвореда;
- минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедно кретање возила која ће имати приступ комплексу; уколико је најудаљенија тачка коловоза даља од 25m од габарита објекта, меродавно возило је противпожарно возило;
- ни један део прикључка, укључујући и лепезе, не сме да задире у путно земљиште које се налази испред суседних катастарских парцела;
- осовина прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину пута на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 10^0$;
- одводњавање прилагодити условима терена;
- водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног приступног пута а у случају евентуалног оштећења, трошкове сноси инвеститор;
- нивелету прикључка и прилазног пута ускладити са нивелетом пута на који се прикључује;
- у случају да се на планираном саобраћајном прикључку налази стуб јавне расвете, трошкове измештања сноси инвеститор, односно финансијер, уз надзор надлежног јавног предузећа,
- 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.

Изузетак од дефинисаних правила представљају посебни услови за прикључење које дефинише ЈП „Путеви Србије" и надлежно јевно предузеће јединице локалне самоуправе.

Изградња других објеката на парцели

На једној парцели у зони С1, С1+ и С2 планира се само један стамбени објекат, осим у случају изградње кондоминијума и ако је таква могућност дефинисана графичким прилогом плана. Изградња два стамбена објекта у случајевима када парцела излази на две регулације и да се оба објекта налазе у оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија овог плана.
Дозвољава се изградња објекта јавне гараже као посебног (пословног) објекта, спратности у складу са урбанистичким параметрима за зону, или платоа јавног паркинга и под условом да се не ремети функција становања у суседству. У случају изградње објекта јавне гараже, могу се прекорачити максимално дефинисане унутрашње грађевинске линије и линије разграничења спратности кроз поступак израде урбанистичког пројекта и сагледавање могућих штетних утицаја на суседство. У овом случају, становање на парцели није дозвољено, односно дозвољена је искључиво пословна намена.
Уколико се врши фазна изградња објеката у низу (ламеле) унутар дефинисаних грађевинских линија, подразумева се да се ради о једном објекту (габариту) на једној парцели.

Минимална међусобна удаљеност објекта

Слободностојећи објекти

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објекта изграђених на истој парцели/комплексу као и односу на катастарске међе износи:

- Половину висине вишег објекта а не мање од 4,7m (3,5m колски приступ и 1,2m пешачка стаза). Услов је да се обезбеди минимално трајање директог дневног осунчања стамбених просторија других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

- Четвртину висине вишег објекта али у том случају се на тим фасадама не могу формирати отвори стамбених просторија. Ово правило се не може примењивати ако на суседној парцели постоји објекат са одобрењем за изградњу и са отворима стамбених просторија којима ће бити онемогућена инсолација, односно ако за примену правила не постоји сагласност суседа.
- Ако није ограничена удаљеност од задње међе максималном унутрашњом грађевинском линијом, удаљеност је половина висине објекта.

Објекти у непрекинутом низу

Ако габарит објекта није условљен максималном унутрашњом грађевинском линијом, објекат се поставља на обе бочне међне линије до максималне дубине од 17m. Изградња објеката на дубини већој од 17m, се изводи по правилима за слободностојећи објекат, ако то није ограничено урбанистичком регулацијом.

Ако није ограничена минимална удаљеност од задње међе максималном унутрашњом грађевинском линијом, удаљеност је половина висине објекта.

У случају да је обавезна изградња непрекинутог низа а што је дефинисано ПГР или важећим ПДР, на бочним фасадама се могу остављати светларници који би служили осветљењу и вентилацији помоћних просторија на објекту суседа. У случају када на суседном објекту постоји отвор стамбене просторије, изграђен у складу са добијеним одобрењем за изградњу, нови објекат је потребно одмаћи према условима плана за слободностојећи или објекат у прекинутом низу. Уколико је отвор стамбене просторије недефинисаног правног статуса или је статус стекао кроз процес озакоњења (легализације, уписа и сл), сматра се отвором помоћних просторија.

Ако се ради о отвору са високим парапетом, обавезно се формира затворен или полуотворен светларник у зависности од положаја отвора. Димензије светларника се одређују у складу са важећим правилником. За отворе са другим висинама парапета објекат се удаљава минимално 3m од међе формирајући са једне стране полуотворени светларник, отворен ка улици или дворишту, који се завршава на минималном растојању од 2m од одговарајуће ивице отвора на међи.

Уколико на суседном објекту постоји изведен светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Уколико се објекат гради на међи са објектом који припада зони ниже спратности, према међи је обавезно формирање везног елемента у односу на суседну максимално планирану висину. Ако је разлика у спратности већа од једне етаже, није дозвољено формирање забатног зида без отвора према суседу већ се условљава повлачење од међе и формирање фасаде.

Уколико је планом условљена изградња објеката у непрекинутом низу а на суседним објектима нема правно обавезујућих отвора, објекат се мора поставити према условима који су дефинисани овим планом, без могућности разраде кроз урбанистичке пројекте.
У случају да је потребна реконструкција кровних равни суседа, инвеститор је то дужан извести о сопственом трошку и уз сагласност суседа.

Објекти у прекинутом низу

Ако габарит објекта није условљен максималном унутрашњом грађевинском линијом, објекат се поставља до дубине од 17m, под следећим условима:

- Једном страном се поставља на једну бочну међу, претежно северне оријентације, односно оријентације која мање угрожава осунчаност суседног објекта;
- Од друге бочне међе објекат се удаљава половину висине вишег објекта а не мање од 4,7m (3,5m колски приступ и 1,2m пешачка стаза). Услов је да се обезбеди минимално трајање директног дневног осунчања дневних стамбених просторија других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.
- Од друге бочне међе објекат се удаљава четвртину висине вишег објекта али у том случају се на тим фасадама не могу формирати отвори стамбених просторија. Ово правило се не може примењивати ако на суседној парцели постоји објекат са одобрењем за изградњу и са отворима стамбених просторија којима ће бити онемогућена инсолација, односно ако за примену правила не постоји сагласност суседа.
- Ако није ограничена удаљеност од задње међе максималном унутрашњом грађевинском линијом, удаљеност је половина висине објекта.
- Изградња објеката на дубини већој од 17m, се изводи по правилима за слободностојећи објекат.

Структура и организација стамбених јединица

За зоне С1, С1+ и С2, одређује се структура и површина станова: станови до 45m^2 корисне нето површине, не могу чинити више од 30% укупног броја станова у објекту. Одступање од структуре и површине станова у објекту је могуће у у случајевима да се ради о објектима социјално угрожених категорија домаћинстава.
Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26m^2 корисне (нето) површине.
Сваки стан мора имати оставу у оквиру објекта а препоручује се и остава у самом стану. Остава у оквиру објекта може да се налази на било којој етажи. Остава у стану може да се налази у оквиру балкона или лође стана али мора бити дефинисана техничком документацијом као саставни део стана и изгледа фасаде.

Посебни услови за формирање парцеле

Планом парцелације није дозвољено формирање парцеле намењене изградњи вишепородичних објеката а да се на суседној парцели на крају низа, иглу улице или у средини низа задржи парцела нестандардне површине на којој се не може градити објекат у датој зони.

Приликом препарцелације ради формирања парцеле намењене изградњи објеката С1+, С1 и С2, није дозвољено да остају делови парцела или целе парцеле нестандардне површине (парцеле на углу улица, у средини низа итд. на којима не могу да се граде објекти зоне у којој се парцела налази).

Посебни услови за парцеле нестандардне површине у оквиру зона вишепородичног становања (парцеле чија је површина мања од минимално дефинисане за зону)

У оквиру обухвата ПГР се налазе парцеле које се парцелацијом не могу припојити другим парцелама у блоку ради испуњења услова правила грађења. На тим парцелама је дозвољена изградња објекта у оквиру дефинисаног габарита графичким прилогом (хоризонталног и вертикалног) и индекса заузетости. Број стамбених јединица се везује на могућност обезбеђења услова за паркирање и еколошког индекса а не примењује се услов за минималну површину парцеле. **Обавезна је израда урбанистичких пројеката за објекте са више од шест стамбених јединица, са једном или две стамбене јединице који би по карактеристикама припадали зони С3.**

У оквиру блокова намењених вишепородичном становању није дозвољена изградња нових породичних објеката. Постојећи породични објекти се могу доградити у складу са дефинисаним урбанистичким параметрима.

ПГ12: Површине и објекти зелене и техничке инфраструктуре

ППГ 12/1 Правила грађења зелене инфраструктуре на грађевинским парцелама

Еколошки индекс (ЕИ) је бројчана вредност која служи за процену квантитета и квалитета урбаног озелењавања, а којим се изражавају еколошки значај и допринос квалитету живота који пружају различите форме вегетације на грађевинској парцели. У складу са постојећим стањем изграђености подручја, опредељење је да се вредности еколошког индекса дају посебно по наменама и просторним целинама. Оправдање за ниже вредности у централним блоковима лежи и у чињеници да је у предходном периоду плански опредељена велика зелена површина Сава парка која може да компензује недостатке у централним насељским блоковима.

У циљу дефинисања услова за различита техничка решења уређења слободних простора и изградње самих објеката, на нивоу ПГР,уводи се више врста **еколошких функционалних простора (ЕФП)** или вегетационих простора. Еколошки функционални простори обезбеђују добре и здраве услове за живот, да би се правилно применили и да би се избегла досадашња лоша тумачења примене учешћа зелених површина као корективног урбанистичког фактора.

Посебно се као вредност дефинише **тежински фактор (ТФ)** који служи за каснији тачан обрачун еколошког индекса. Тежински фактор (ТФ) се обрачунава по m^2 типа површине, у складу са еколошким значајем и доприносом квалитету живота изабраног вегетационог простора.

На следећем линку се могу погледати табеле са врстама еколошких функционалних простора ЕФП (вегетациони простори) и тежинских фактора (ТФ) код ЕПФ, као и примери обрачуна еколошких индекса: http://sabac.rs/urbanizam-upload/PGR/PGR Sabac 2025/Ekoloski index.pdf

ПРИЛОГ 1

ТАБЕЛА ОБРАЧУНА ЕКОЛОШКОГ ИНДЕКСА

Површина парцеле:_____m^2

Целина: _____

Зона (намена површина): _____

Захтевани ЕИ из ПГР:_____

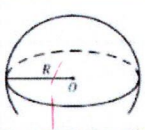
Табела 1: План зелене инфраструктуре

	I ЕКОЛОШКО ФУНКЦИОНАЛНИ ПРОСТОР (ЕПФ)	II Број стабала и врста	III m^2	IV ТЕЖИНСКИ ФАКТОР (ТФ)	V ЕПФ = (m^2 x ТФ)
1	**ЕФП 1-Компактне зелене површине у директном контакту са матичним супстратом – травњаци који се редовно косе**	/		**1**	
2	**ЕФП 2 - Појединачни елементи вегетације у директном контакту са матичним супстратом (жбуње, жива ограда, пузавице..) унутар или изван компактних зелених површина које су у директном контакту са тлом** Обрачун се врши: дужина x ширина)	/		**0.8**	
3	**ЕПФ 3-1-Мало дрвеће, пречник крошње ≤6,1m у доба зрелости**			**0.3**	

	Додатни услови у Табели 2				
4	**ЕПФ3-2–Средње дрвеће, пречник крошње >6,1 Пк ≤7,6m у доба зрелости** Додатни услови у Табели 2			**0.4**	
5	**ЕПФ3-3 -Велико дрвеће, пречник крошње >7,6 Пк ≤9,1m у доба зрелости** Додатни услови у Табели 2			**0.8**	
	ЕФП 3-4 - Дрвеће импозантних димензија, пречник крошње >9,1m у доба зрелости Овај пример се може користити само у случају да се на парцели налазе постојећа стабла. Додатни услови у Табели 2			**0,9**	
6	**ЕФП 4-1 – Биоретензија, ретензија, кишна башта, нехлорисани базени**	/		**1**	
7	**ЕФП 4-2 – Базени, хлорисани**	/		**0,4**	
8	**ЕФП5-1– Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине до 0,8m**	/		**0.4**	
9	**ЕФП5-2– Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине 0,8m до 1,2m**	/		**0.5**	
10	**ЕФП 5-3– Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине 1,2m и више**	/		**0.7**	
11	**ЕФП 6– Порозно тло и застори с биљкама (земља, растер елементи, шљунак, ризла... на којима расте травњак, покривачи тла, сезонски цветњаци, перене, самоникла вегетација (угари))**	/		**0.5**	
12	**ЕФП 7– Делимично пропусан застор (камене плоче, клинкер опека, мозаик поплочавање и др. на којима нема биљака на подлози од песка и шљунка)**	/		**0.1**	
13	**ЕФП8– Порозно тло и застори (земља, растер елементи, шљунак, ризла на којима нема биљака)**	/		**0.3**	
14	**ЕФП 9– Површина под непорозним застором (бетон, асфалт, непорозно поплочавање, вештачка гумена подлога, вештачка трава и сл. на којима нема биљака,**	/		**0.0**	

	објекти без вегетације) и површине под објектима				
15	**ЕФП 10 – Озелењена фасада објекта – модуларни систем, односно озелењени зидови (пузавице)**	/		**0.5**	
16	**ЕФП 11-1– Озелењени кров у земљишном супстрату до 30cm**	/		**0.4**	
17	**ЕФП11-2– Озелењени кров у земљишном супстрату 30cm и више**	/		**0.7**	
18	**ЕФП12 – Сакупљање кишнице**	/		**0.2**	
19	**ЕФП 13 – Соларни панели**	/		**0.5**	
	БОНУС КОЕФИЦИЈЕНТИ				
20	**ЕФПБ1–Коришћење аутохтоних биљних врста приликом пројектовања** Сабира се са основним коефицијентом стабла.			**0.1**	
21	**ЕФПБ2–Задржавање постојећег здравог дендролошког материјала приликом нове градње** Сабира се са основним коефицијентом стабла.			**0.2**	
22	**ЕФПБ3–Дрвеће у предбашти** Сабира се са основним коефицијентом стабла.			**0.2**	
23	**ЕФПБ4–Урбане баште**	/		**0.1**	
24	**ЕФПБ5–Зимске баште пасивних соларних објеката**	/		**0.2**	
	Укупно:				

Табела 2: Приказ облика крошњи као пример начина обрачуна ЕФП 3-1 ДО 3-4

Облик крошње	Начин обрачуна ЕФП
 пирамидални или купасти облик	 $P = \pi \cdot r(r + l)$
 цилиндрични облик круне	 $P = 2 \cdot \pi \cdot r \cdot h$
 овални или сферни облик	 $P = 4 \cdot \pi \cdot r^2$
 полулоптасти облик крошње	 половина површине сфере

У обрачуну цилиндричних и купастих форми чија крошња не иде до земље, висина стабла се множи са 0.7.

ЕИ – еколошки индекс је производ укупног збира ЕПФ и површине парцеле, у m^2
Формула: ЕИ= ЕФП:ПП

ППГ 12/2-2 Правила грађења инфраструктуре стационарног саобраћаја

Изградњу гаража и паркинга извршити у складу са Правилником о техничким нормативима за безбедност гаража од пожара („Сл. гласник РС", бр. 31/24 и Обележавање места за паркирање – ознаке на путу – остале ознаке (Српски стандард SRPS U.S4.234 април 2020. године, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте и услове паркирања. У оквиру паркиралишта, треба резервисати простор за дрвореде по моделу да се на три паркинг места планира по једно дрво. Такође, потребно је извршити резервацију паркинга за потребе инвалида у зградама и околини – равне комуникацијске површине – места за паркирање.

На местима где то услови дозвољавају, и ако није уцртано у графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа. Забрањено је формирање паркинг места на зеленим површинама и није дозвољено исте умањивати ради проширења паркинг простора.

У свим улицама осим државних путних праваца, градских магистрала и сабирних саобраћајница, дозвољено је паркирање у предбаштама и/или формирање гаража у приземљима, под условом да се обезбеди несметан проток пешачког саобраћаја. Ово решење се подржава како у циљу обезбеђења већег броја паркинг места, тако и у циљу уклањања паркинга наспрам ових објеката, а све у циљу стварања могућности одвијања пешачког и бициклистичког саобраћаја.

За потребе изградње објеката утврђује се норматив за обезбеђење неопходног минималног броја паркинг (ПМ) или паркинг-гаражног места (ПГМ).

Табела 15: Нормативи за обезбеђење паркинг простора*

Намена	Број ПГМ**	Јединица
ЦЕЛИНЕ 1, 2 И 3: Становање у зонама С1+, С1, С2, односно вишепородично становање у зони М1	1,3	стан
Трговина на мало прехрамбеним производима	1	70 m^2 корисног простора Целина 1: 100 m^2 корисног простора
Трговина на мало осталим производима производима	1	100 m^2 корисног простора Целина 1: 200 m^2 корисног простора

* 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 градским подручјима и чији ниво није утврђен. Број надземних етажа за паркирање није ограничен.

Инвеститор има право да објекат више-етажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Приликом изградње објекта јавне гараже је кроз израду урбанистичких пројеката могуће додатно разрадити унутрашње грађевинске линије ако су исте дефинисане графичким прилогом. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Посебна пажња се мора обратити на емисију штетних гасова према објектима становања у суседству, те у складу са локацијским условима, дефинисати услове за сваки појединачни објекат.

Уколико инвеститор не изведе објекат у складу са условима за паркирање, нема могућности покретања процедуре израде урбанистичког плана којим би променио нормативе. Одступања се не могу верификовати израдом новог плана, осим измене ПГР.

Паркирање путничких возила у стамбеним зонама је могуће на појединачним парцелама, у гаражама или на отвореним платоима, под условом да се цела парцела користи искључиво за паркирање- Намена тако организоване парцеле је пословање, компатибилно са наменом становања.

Гараже вишепородичних стамбених објеката могу се планирати:

- Надземно на грађевинској парцели као самостални објекти;
- Подземно испод објекта и изван габарита објекта у површини која задовољава еколошки индекс зоне у којој се налази;
- У склопу приземне, сутеренске или спратних етажа;
- Кота равног крова подрумске етаже гараже ван габарита објекта објекта је максимално +0.8m у односу на коту заштитног тротоара око објекта;
- Кровну раван приземних гаража у дворишном делу парцеле пројектовати са падом према парцели корисника;
- Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима;
- Равни кровови сутеренских гаража могу се користити за паркирање, хортикултурно уређење, дечија игралишта, теретане на отвореном и сл.
- обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода;
- Грађевинске линије гаража и остали елементи рампе, улази – излази биће дефинисани Урбанистичким пројектом чији је саставни део урбанистичко архитектонско решење планиране изградње у складу са правилима саобраћајне струке;
- Приликом израде пројеката гаража за путничке аутомобиле обавезна је примена Правилником о техничким нормативима за безбедност гаража од пожара („Сл. гласник РС", бр. 31/24),
- Ширина улаза и излаза је мин. 2.5m за један ток кретања возила.
- Близу улаза односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида и лица са посебним потребама,

- Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8 x 2,4m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234 април 2020 и осталим правилницима који регулишу ову област,
- Придржавати се важећих услова противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.
- О потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину за надземни или подземни паркинг капацитета 200 места или више, затражити мишљење - одлуку надлежног органа јединице локалне самоуправе, сходно Закону о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС" бр. 135/2004).

Ако паркирање не може да се реши на парцели, изградња објеката је дозвољена само у целинама 1 и 2 и то искључиво објеката мешовите намене, са максимално два стана по објекту. Ова могућност је дефинисана искључиво у циљу реконструкције и ревитализације централних градских блокова у којима постојеће стање (амбијенталне вредности, објекти вредне градске архитектуре, ширина пасажа и катастарских парцела итд), не дозвољавају формирање прописних паркинг места. У свим осталим случајевима се неће дозволити изградња објеката.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У складу са чл. 91. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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) сви власници објеката на територији, односно на делу територије јединице локалне самоуправе који је комунално опремљен за грађење и коришћење, а нарочито који има постојећу инфраструктуру водовода, канализације, гасовода и даљинског грејања, дужни су да се прикључе на постојећу инфраструктуру, у зависности од намене објекта.

Власник објекта који достави доказ да ће за производњу електричне енергије, односно грејање и хлађење објеката користити обновљиве изворе енергије, нема обавезу прикључења на постојећу инфраструктуру.

У улицата Ћирила и Методија и Жике Поповића , у зони непосредно поред предметне парцеле, изграђена је следећа инфраструктура: водовод, канализација, гасовод, НН мрежа и телекомуникациона мрежа (Графички прилог *Синхрон план инсталација*)

III.4. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације

Пројекти парцелације и препарцелације је могуће радити искључиво на захтев инвеститора и у складу са правилима парцелације/препарцелације који су дефинисани кроз ПГР.

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објеката, уколико испуњава следеће услове: да се налази на земљишту на којем је планирана изградња и да има приступ на јавну саобраћајну површину (улицу, трг и др). Грађевинска парцела је дефинисана регулационом линијом према површини јавне намене, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко- геодетским елементима преломних тачака.

Свака **катастарска парцела се може мењати** (промена облика, површине, граница и др.) парцелацијом и препарцелацијом у складу са Законом и Планом. Овим планом су дефинисана правила која су основ за спровођење парцелације и препарцелације обавезно се примењују. Правила су наведена у поглављу Правила грађења, посебно за сваку зону.

Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу (препарцелацијом), под следећим условима: спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, тако да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају; за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички параметри дефинисани за одређени тип изградње и намену. Новоформирана парцела у посебним случајевима може бити и мања од Планом дефинисане када се спајају две мање парцеле а њихова укупна површина је опет мања од минимално дефинисане.

Приликом израде пројекта парцелације и препарцелације, придржавати се датих услова за поједине намене и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15) и следећих правила: задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за изградњу појединих типова објеката; парцела се може објединити са суседном ако се налазе у оквиру исте намене и ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију; парцела се може објединити са суседном ако се налазе у оквиру различитих намена, под условом да су намене компатибилне, односно, инвеститор бира еколошки прихватљивију намену на обе парцеле (препорука је да се припајају катастарске парцеле у следећим случајевима: када својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење и изградњу планираних садржаја или функционалности целине; изузетак је формирање парцеле ради легализације објекта.

III.3. Површине за које се обавезно урбанистички пројекат

Урбанистички пројекти су обавезни и за изградњу следећих објеката:

- за изградњу вишепородичних стамбених и стамбено пословних објеката у зонама С1+ , С1 и М1;
- за изградњу објеката свих намена површине преко 1.000 m^2 бруто површине у просторним целинама 1, 2 и 3 (Ужи центар, Шири центар и Баште)

Приликом израде урбанистичког пројекта обавезно је поштовање правила уређења и грађења дефинисаних планом. Урбанистички пројекат се ради за једну или више грађевинских парцела које имају обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине.

IV ПРИМЕНА ПЛАНА

За потребе израде урбанистичких пројеката којима је плански основ овај план, неопходно је предходно прибављање **Информације о локацији**. Информација о локацији је обавезни део садржаја поменутих докумената.

Саставни део, урбанистичких пројеката и техничке документације је графички прилог **План зелене инфраструктуре**, на којем ће бити приказани сви елементи планиране зелене инфраструктуре са обрачунатим еколошким индексом.

У садржају техничке документације обавезна је израда **прилога хортикултурног уређења** у свим зонама осим за објекте «А» категорије. Израда прилога хотикултурног уређења за објекте «Г» категорије је обавезна само за саобраћајнице уколико је профилом исте условљена зелена површина.

Саставни део, урбанистичких пројеката и техничке документације је графички прилог **План зелене инфраструктуре**, на којем ће бити приказани сви елементи планиране зелене инфраструктуре са обрачунатим еколошким индексом.

Саставни део ове информације о локацији су изводи из следећих графичких прилога Плана генералне регулације „Шабац ":

- **Целина 2: шири центар**

-План намене површина,у размери 1:1000;
-План саобраћаја,у размери 1:1000;
-План урбанистичке регулације,у размери 1:1000;
-Приказ заштитних коридора и геотехничких реона,у размери 1:1000;
-Синхрон план инсталација,у размери 1:1000;

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Спајањем предметних кат.парцела добила би се грађевинска парцела која испуњава услов о минималној површини парцеле у зони они С 1 Вишепородично становање великих густина (до П+4+Пк/Пс) у којој је могућа изградња вишепородичног стамбеног објекта , уз строго придржавање правила уређења и грађења датих овим планским документом и уз претходну израду урбанистичког пројекта.

Приликом израде урбанистичког пројекта обавезно је поштовање правила уређења и грађења дефинисаних Планом генералне регулације „Шабац.

Саставни део, урбанистичких пројеката и техничке документације је графички прилог План зелене инфраструктуре, на којем ће бити приказани сви елементи планиране зелене инфраструктуре са обрачунатим еколошким индексом.

Обавезна је израда елабората о геотехничким условима изградње који се прилаже уз пројекат за грађевинску дозволу

Предметне парцеле се налазе у зони опасности севесо постројења вишег реда: фабрика минералних ђубрива -„Еликсир Зорка минерална ђубрива". Скреће се пажња потенцијалном инвеститору да на предметној кат.парцели постоји опасност од хемијског удеса са опасном материјом амонијак, с обзиром на то да се налазе у заштитној зони Seveso комплекса Еликсир Зорка минерална ђубрива.

Комплетан План генералне регулације "Шабац" доступан је на следећем линку: https://sabac.rs/dokumenta/planska-dokumenta-grada-sapca/

Издата Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Према Закону о републичким административним таксама (Службени гласник РС бр. 43/2003, 51/2003 - исправка, 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. износи, 55/2012 - усклађени дин. износи, 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. износи, 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. износи, 45/2015 - усклађени дин. износи, 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. износи, 61/2017 - усклађени дин. износи и 113/17), административна такса за издавање Информације о локацији наплаћена по тарифном броју 171б од стране надлежног органа у износу од 3.660д.

О б р а д и л а

дипл. простор.планер Антонић Весна

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

дипл.простор.планер Јасмина Стевановић

Digitally signed by Jasmina Stevanović 200030584
Date: 2025.10.09 13:36:39 +02'00'

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ
Број предмета :003777586 2025 07416 004 007 353 018
Датум : 06.10.2025.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

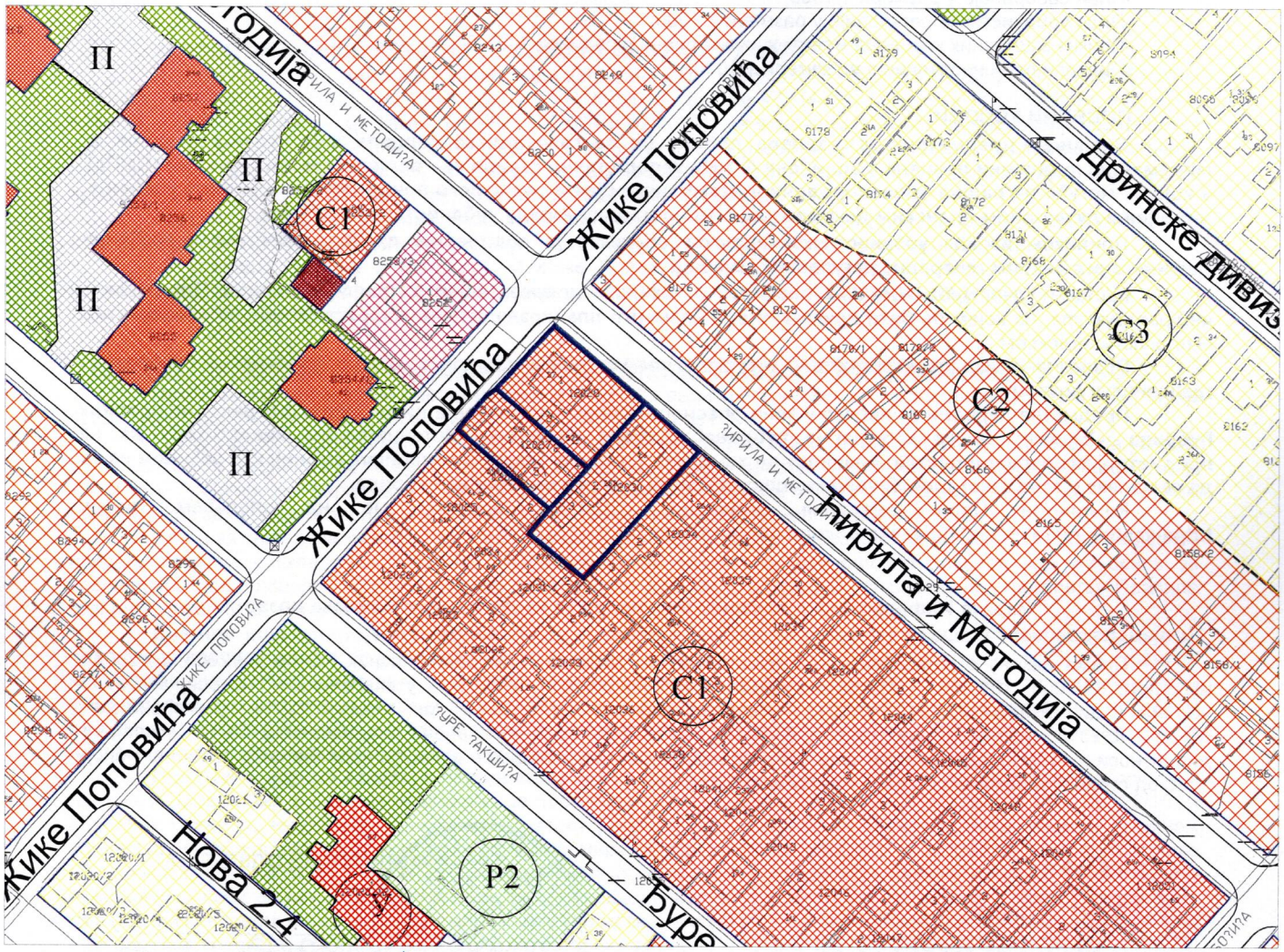
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
-целина 2-

С

P = 1 :1000

за катастарске парцеле број 12028, 12027 и 12030 КО Шабац



ЛЕГЕНДА

локација предметних парцела

С1 Породично становање великих густина, до П+4+Пк/Пс

Граница урбанистичке целине 2: Шири центар

Регулационе линије

Граница катастарске парцеле

Саобраћајне површине
(колске, пешачке, бициклистичке, паркинг)

Обрадила

Весна Антонић, дипл. простор. планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ
Број предмета :003777586 2025 07416 004 007 353 018
Датум : 06.10.2025.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

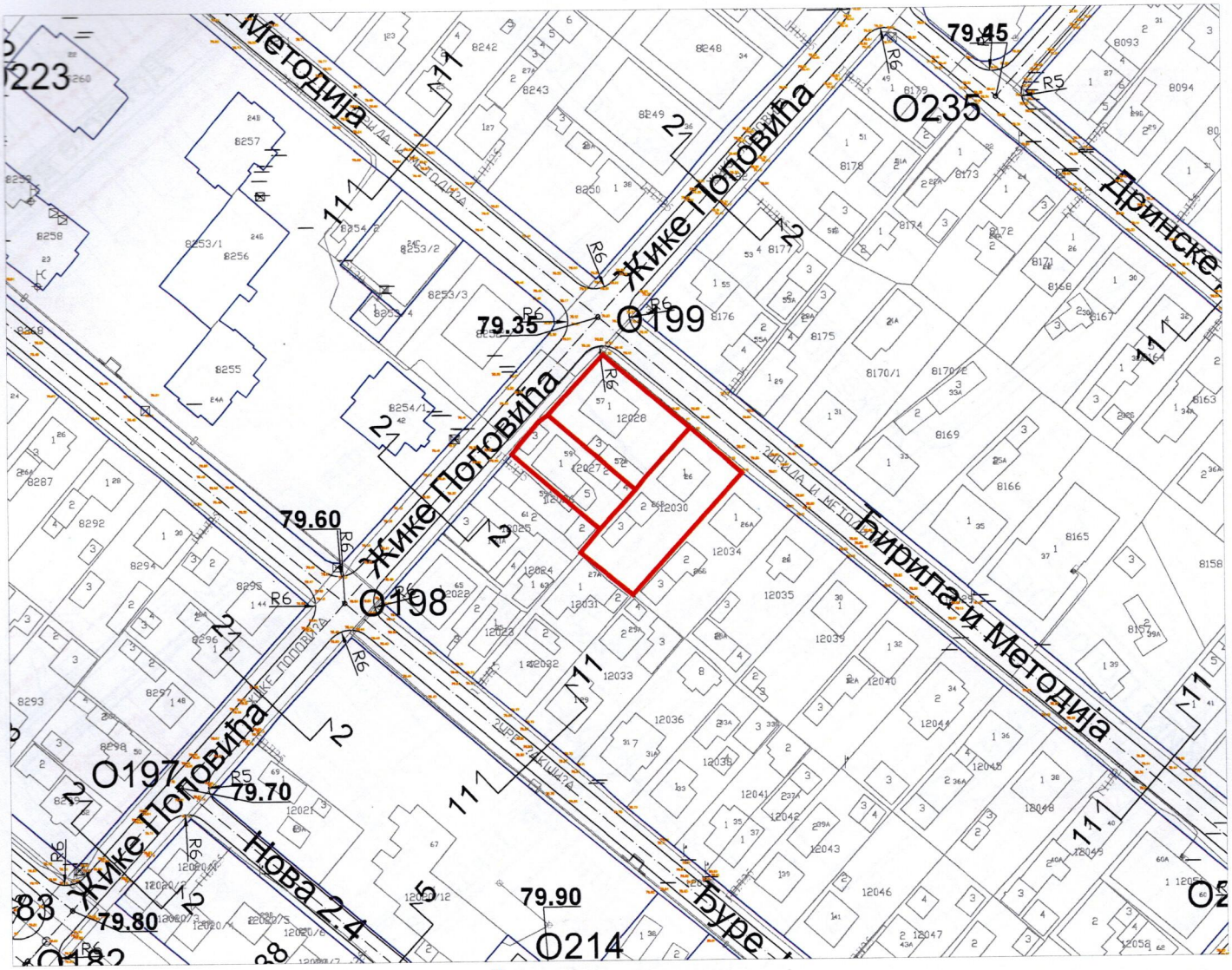
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

ПЛАН САОБРАЋАЈА
-целина 2-

за катастарске парцеле број 12028, 12027 и 12030 КО Шабац

С

P = 1 :1000



ЛЕГЕНДА

локација предметних парцела

Граница урбанистичке целине 2: Шири центар

Регулационе линије

Колovоз

Бициклистичке стазе

Обрадила

Весна Антонић, дипл. простор. планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ
Број предмета :003777586 2025 07416 004 007 353 018
Датум : 06.10.2025.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

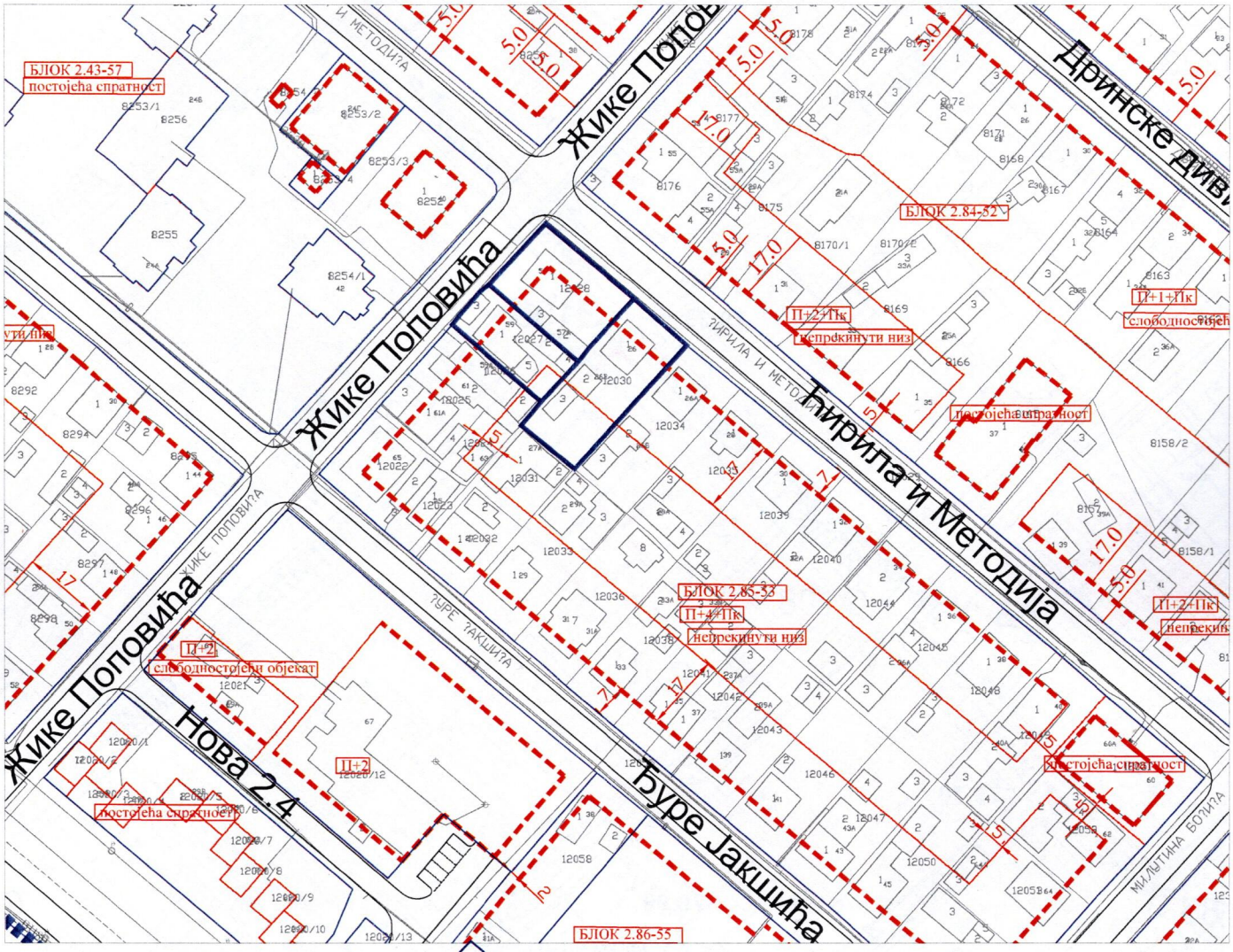
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
-целина 2-

С

P = 1 :1000

за катастарске парцеле број 12028, 12027 и 12030 КО Шабац



ЛЕГЕНДА

локација предметних парцела

Граница урбанистичке целине 2: Шири центар

Регулационе линије

Грађевинске линије

Грађевинске линије-унутрашње

Граница спратности

Ознака блока и спратности

Граница катастарске парцеле

Обрадила

Весна Антонић, дипл. простор. планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ
Број предмета :003777586 2025 07416 004 007 353 018
Датум : 06.10.2025.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

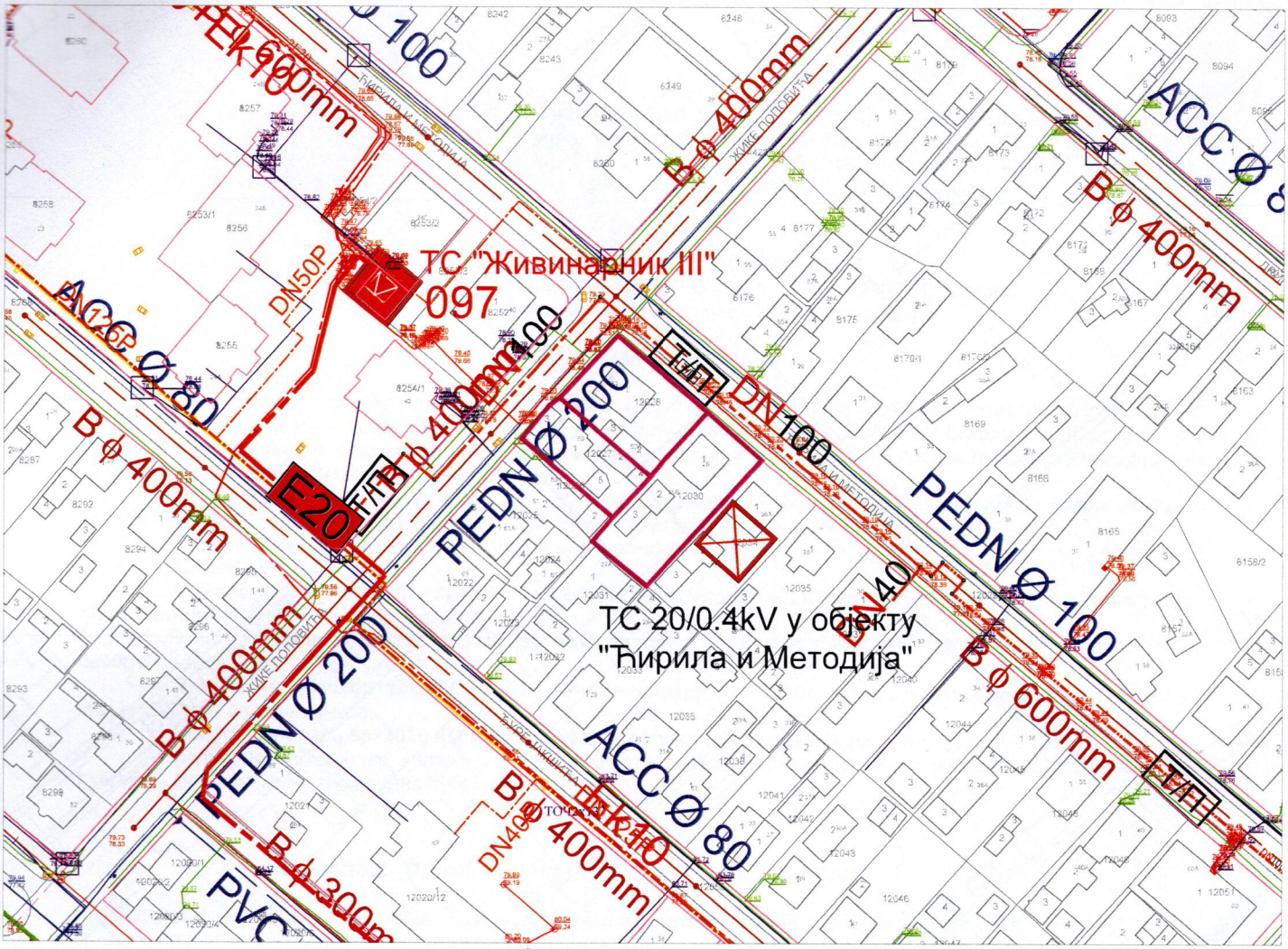
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

СИНХРОН ПЛАН
ИНСТАЛАЦИЈА -целина 2-

С

P = 1 :1000

за катастарске парцеле број12028, 12027 и 12030 КО Шабац



ЛЕГЕНДА

локација предметних парцела

Легенда хидротехничких објеката и инфраструктуре:

Постојеће стање

- Постојећа фекална-општа канализација
- Постојећа атмосферска канализација
- Постојећа водоводна мрежа

Планирано стање

- Планирана општа канализациона мрежа
- Планирана атмосферска канализациона мрежа
- Планирана атмосферска линијска одводња -риголе и каналете

Постојеће стање електроенергетске мреже

ДВ20kV — Далековод/мешовити вод 20kV

Планирано стање електроенергетске мреже

Трансформаторска станица 110/20 kV

Постојеће стање топловодне, гасоводне и телекомуникационе мреже:

- Подземни полиетиленски гасовод max 4bar
- Подземни полиетиленски гасовод max4bar профила 40mm и 63mm са дубинама полагања
- Подземни полиетиленски гасовод max4bar профила цеви већег од 63mm
- Подземни телекомуникациони кабл (КТП)
- Подземна Тк кабловска канализација

Планирано стање топловодне, гасоводне и телекомуникационе мреже:

- Топловод (предлог трасе)

Обрадила

Весна Антонић, дипл. простор. планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

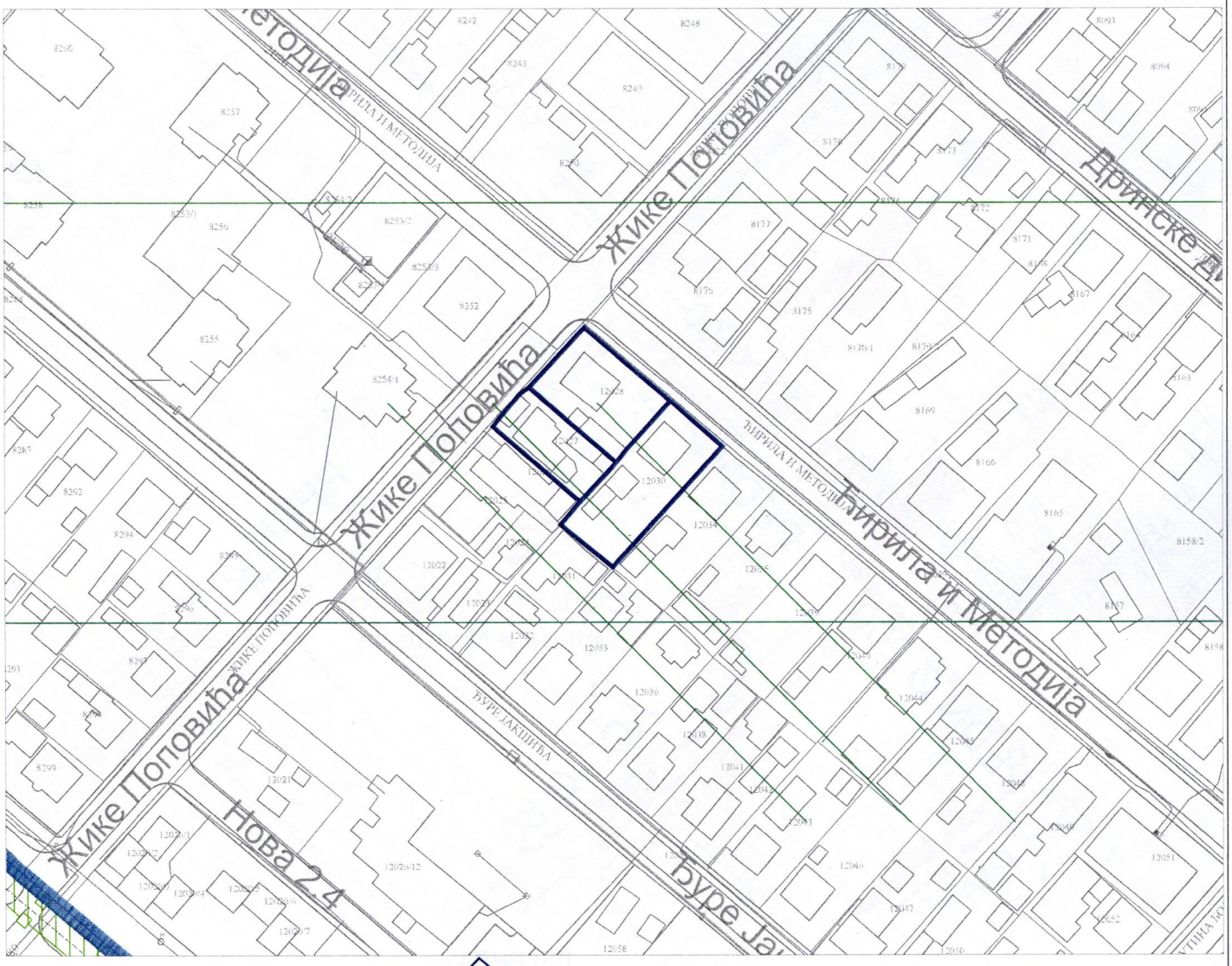
ПРИКАЗ ЗАШТИТНИХ КОРИДОРА И ГЕОТЕХНИЧКИХ РЕОНА

С

P = 1 :1000

Број предмета :003777586 2025 07416 004 007 353 018
Датум : 06.10.2025.

за катастарске парцеле број12028, 12027 и 12030 КО Шабац



ЛЕГЕНДА

локација предметних парцела

Зона утицаја технолошког и хемијског утицаја СЕВЕСО постројења

II ознака грађевинског рејона

граници грађевинских рејона

Обрадила

Весна Антонић, дипл. простор. планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

3.2_ ДОКУМЕНТАЦИЈА

УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

- Телеком Србија
- ЈП Инфраструктура Шабац
- ЕД Шабац
- ЈКП Водовод Шабац
- ЈКП Топлана Шабац
- Мишљење ГУ Шабац

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
ЕД Шабац
Шабац , Поцерска 86, 15000 Шабац, тел.: 015/361-500 , факс: 015/346-115

ЦЕОП:

Наш број: D.09.24-418146-UPP-25

Шабац, 31.10.2025

ПРЕМИУМ РЕСИДЕНЦЕ ДОО ШАБАЦ
КРАЉА МИЛУТИНА бр. 3
15000 ШАБАЦ

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 16.10.2025. године, поднетог у име PREMIUM RESIDENCE DOO ŠABAC, ШАБАЦ, КРАЉА МИЛУТИНА бр. 3 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: ИЗГРАДЊА СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, ШАБАЦ, ЋИРИЛА И МЕТОДИЈА бр. ББ парцела број 12027, 12030, К.О. ШАБАЦ , .

Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR-22/25 од 10.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови ..**

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 **kV**

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:
Izgraditi MRO1-MOMM24, MRO2-MOMM-15 u unutrašnjem delu zajedničkog prostora objekta na odgovarajućoj lokaciji
Izgradti MRO3-POMM-1slobodnostojeći ili uzidni na spoljašnjem zidu objekta na odgovarjućoj lokaciji

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: На предметној кп бр 12027, 12028, 12030, налазе се објекти који ће се рушити (или се налазили пре рушења) и који су били прикључени на ДСЕЕ преко бројила бр 4550440 са одобреном снагом 17,25 KW, бр 72238 са одобреном снагом 17,25 KW, бр 10256485 са одобреном снагом 5,75 KW, бр 4347236 са одобреном снагом 17,25 KW (ova navedena brojila i priključci su u međuvremenu odjavljena), бр 5873975 са одобреном снагом 17,25 KW. Постојеће бројило и прикључак демонтирати пре почетка рушења објеката, а за већ срушене, бројило одјавити и предати ЕД. Трошкови прикључка биће умањени за вредност постојећег мерног уређаја и трошкова система. Уколико постоји потреба за напајање електричном енергијом привремених објеката, механизације и алата, потребно је да инвеститор поднесе захтев за издавање одобрења за привремено прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије и да

том приликом приложи ове УПП. Грађевински прикључак ће бити изграђен ако је могуће према истим условима као и трајни, где би се по завршетку градње објекта превео у трајни.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите уз уградњу заштитног уређаја диференцијалне струје (ЗУДС) и одговарајућих осигурача на разводној табли инсталација.

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 6 mm^2 одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја
Место везивања прикључка на систем: Postojeći KOR8 i KPK-EDŠ2 ispred TS 20/0,4KV Živinarnik 3 (12097) i koji su napojeni pomoću 2EK XP00-A 4x150mm2 (KOR8) i EK0,4KV PP00-A 4x150mm2 (EDŠ2)

Опис прикључка до мерног места: Izgraditi KPK1 kao EDŠ3 kao slobodnostojeći ili uzidni na spoljašnjem zidu objekta na odgovarajućoj lokaciji
Izgraditi KPK2 kao EDŠ1 kao slobodnostojeći ili uzidni na spoljašnjem zidu objekta na odgovarajućoj lokaciji (PP priključak)
Izgraditi EK XP00-A 4x150mm2 od KOR 8 pored TS 20/0,4KV Živinarnik 3 do KPK1-EDš2 (oko 130m) Ugraditi strujnu zaštitu u KOR 8 sa NV2 200A
Selektovati postojeći povratni EK 0,4KV XP00-A od KPK4 na objektu na kp 14482 (ul Ć.Metodija br 30) ka KPK3-EDš2 ispred TS 20/0,4KV Živinarnik 3 na odgovarajućoj lokaciji (A), kabl raseći i nastaviti sa 2xEK 0,4KV XP00-A 4x150mm2 od mesta rasecanja do KPK1
Ugraditi strujne KS u KPK1-EDŠ3 na dovodima za EK od KOR8 i EK od KPK3i postaviti ih u zatvoren položaj, dok za odvod prema KPK4 ostaviti u otvorenom položaju (granica napaj anja).
Ugraditi strujne KS u KPK3 na odvodima i postaviti ih u zatvoren položaj.
Izgraditi sa drugog dovoda pod isti šraf u KPK1 do KPK2, EK PP00-A 4x35mm2
Izgraditi sa prvog odvoda u KPK1 do MRO1 EK PP00 4x50mm2. Ugraditi str zaštitu sa NV2 160A u KPK1
Izgraditi sa drugog odvoda u KPK1 do MRO2 EK PP00 4x50mm2. Ugraditi str zaštitu sa NV2 160A u KPK1
Izgraditi sa odvoda u KPK2 do MRO3 EK PP00 4x25mm2. Ugraditi str zaštitu sa NV1 100A u KPK1

Опис мерног места: ОписМерноМесто

Распоред мерних и заштитиних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
МРО 1						
1	СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ	24	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
1	ЛОКАЛ	1	34,5	Аутоматски	50	трофазно,2
2	СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ	10	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2

3	ТОПЛОТНА ПОДСТАНИЦА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
5	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
6	ЗАЈЕДНИЧКА ГАРАЖА	1	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
МРО 3						
1	СПРИНКЛЕР СТАНИЦА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
	Укупно ком:	40				

Мерни уређај: За мерење утрошене електричне енергије уградити директно ТРОФАЗНО електронско мултифункционално бројило 10-60 А, са прекидачким модулом и са целуларним комуникационим NBIoT модемом, са могућношћу двосмерене комуникације. Мерни уређај мора бити комплетно припремљен за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом који је усвојио Стручни савет ЕПС-а у материјалу: "Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система-верзија 4.2", а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести.

Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В, 3x230/400 **V**, 5 А. Бројило реактивне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 3.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од Оптерецење1 (**kW**) мора да буде ПренОднос1 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење испоручене електричне енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

Класа тачности мерних трансформатора за одобрену снагу до 1600 **kW** на једној мерној групи мора да буде најмање класе 0,5.

Заштитни уређаји: Нисконапонски једнополни аутоматски прекидачи (осигурачи), називне струје 16А, 20А, 25А, 40Атипа "С", прекидне моћи 6(10)кА.

Управљачки уређај: У склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Ниво поузданости: 2.

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 26 kA. (за прикључење на 0,4 **kV**)

Вредност струје једнофазног земљоспоја у мрежама са изолованом неутралном тачком 20 **kV**/10 **kV** напона је ограничена на вредност 300А.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,
- на изводима 20 у ТС 110/20 **kV/kV** (ТС 110/35 **kV/kV**) се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 35 **kV**/20 **kV** извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник

РС", бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	3.590.422,57	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	584.217,28	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	4.174.639,85	РСД.

У трошкове прикључка нису урачунати евентуални додатни трошкови решавање имовинско-правних односа за конкретно прикључење.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 45 дана по измирењу финансијских и других обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о изградњи прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходовања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев пријаву радова и добијања пријаве радова.

Странка се, након исходовања грађевинске дозволе, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција ЕД Шабац ради закључивања уговора о исходовању инвестиционо-техничке документације.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе, директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција ЕД Шабац ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса Уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација од изабраног снабдевача о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом;

3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност.

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција ЕД Шабац **само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.**

11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

ПРИЛОЗИ:
- Скица прикључка на ДСЕЕ
- Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ
- УПУТСТВО (за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ)
- Потврда о испуњењу прописаних тех. усл. за ел. инст. ниског напона
- Захтев прикључење
- Захтев за изградњу прикључка

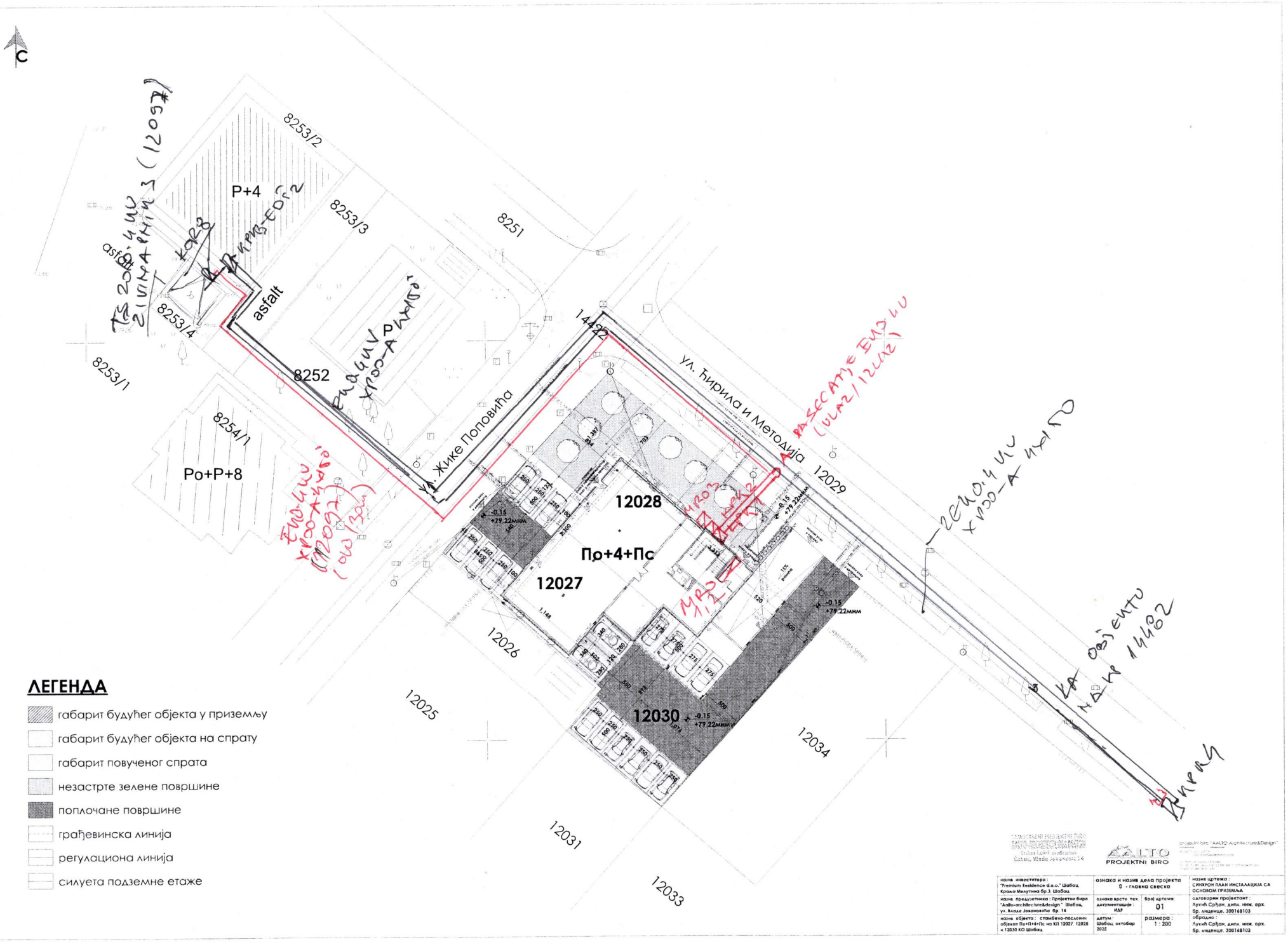
Електродистрибуција Србије д.о.о. * Београд *

М.П.

Директор огранка

Блажа Кнежевић, дипл.екон.

Доставити :
1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



ЛЕГЕНДА

- габарит будућег објекта у приземљу
- габарит будућег објекта на спрату
- габарит повученог спрата
- незастрте зелене површине
- поплочане површине
- грађевинска линија
- регулациона линија
- силуета подземне етаже

назив инвеститора : "Premium Residence d.o.o." Шабац, Краља Милутина бр.3, Шабац	ознака и назив дела пројекта 0 - главна свеска	назив цртежа : СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА
назив пројектанта : Пројектни биро "Aalto-architecture&design" Шабац, ул. Вука Јовановића бр. 14	ознака врсте тех документације : ИДР	Број цртежа: 01	одговорни пројектант : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103
назив објекта : стамбено-пословни објекат Пр+П+4+Пс на КП 12027, 12028 и 12030 КО Шабац	датум : Шабац, октобар 2025	размера : 1 : 200	потпис : Лукић Срђан, дипл. инж. арх. бр. лиценце. 300168103

ЈКП "ТОПЛАНА-ШАБ ШАБАЦ

Ђуре Јакшића бр.1, 15000 Шабац
Телефон/факс: 015342975
E-mail: office@toplanasabac.rs
Шифра делатности: 3530
Матични број: 07335393
ПИБ: 100109250

Одељење дистрибуције гаса

Број : 01-2191-1/25
Датум: 23.10.25.

„Premium Residence“ д.о.о. Шабац
Краља Милутина 3
15000 Шабац

Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта

На основу вашег захтева од 14.10.2025. године, који је код ЈКП „Топлана-Шабац“ Шабац заведен под бројем 2312/2025 од 14.07.2025. године, којим тражите услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. број 12027, 12028 и 12030 К.О. Шабац, угао улица Жике Поповића и Ћирила и Методија у Шапцу, као и сагледавања достављене документације, обавештавамо вас о следећем:

1. **Даје се сагласност на локацију објеката према приложеном ИДР-у**.
2. У непосредној близини предметних катастарских парцела постоје објекти гасне инфраструктуре.
3. Прецизнау позицију објеката гасне инфраструктуре можете добити од надлежне службе РГЗ-а.
4. Евентуалну штету, директну или индиректну, која настане као директна или индиректна последица извођења радова по предметном пројекту, инвеститор је обавезан да надокнади ОДС за природни гас.

Шеф одељења дистрибуције гаса

Иван Живановић дипл. инж. маш.

М.П.

в.д. Директор

Ђорђе Карић маст. инж. маш.

ЈКП "ТОПЛАНА-ШАБАЦ" ШАБАЦ

Ђуре Јакшића бр.1, 15000 Шабац
Телефон/факс: 015342975
E-mail: office@toplanasabac.rs
Шифра делатности: 3530
Матични број: 07335393
ПИБ: 100109250

Одељење дистрибуције топлотне енергије

Број: 01-2191/25
Датум: 21.10.2025.

Инвеститор: " Premium Residence " d.o.o. Шабац

Обрађивач: "Lumis Studio " d.o.o Шабац
ул. Љубе Стојановића бр.30, 15000 Шабац

Предмет:

Захтев за издавање података и услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кат.парц. бр. 12027, 12028 и 12030 КО Шабац , на углу улица Жике Поповића и ул. Ћирила и Методија у Шапцу

У вези Вашег захтева од 14.10.2025. год. који је код ЈКП "Топлана-Шабац" Шабац (у даљем тексту Енергетски субјект) заведен под бројем 2312, од 14.10.2025.год. за доставу података наведених у самом предмету, извештавамо Вас о следећем :

I. Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС,50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 , 52/21 и 62/23 – у даљем тексту Закон) прецизирано је:

Сви власници објеката на територији, односно на делу територије јединице локалне самоуправе који је комунално опремљен за грађење и коришћење, а нарочито који има постојећу инфраструктуру водовода, канализације, гасовода и даљинског грејања, дужни су да се прикључе на постојећу инфраструктуру, у зависности од намене објекта.

Власник објекта који достави доказ да ће за производњу електричне енергије, односно грејање и хлађење објекта користити обновљиве изворе енергије, нема претходно наведену обавезу.

Прикључење претходно наведених објеката на инфраструктуру, од стране привредног друштва чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе, врши се уз накнаду стварних трошкова набавке опреме, уређаја, материјала и радова који настају приликом прикључења корисника.

II. Одлуком о формирању зона топлификације и зона гасификације („Сл.лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева број 5/21 од 25.03.2021.г.) и Одлуком о изменама и допунама Одлуке, прецизирано је да се у зони топлификације све стамбене, стамбено-пословне, пословне зграде и зграде јавне намене прикључују на мрежу даљинског грејања. Предметни обекат, за чију изградњу се израђује Урбанистички пројекат, налази се у зони топлификације, па се сходно томе прикључује на систем даљинског грејања (у даљем тексту СДГ).

III. Правилником за одређивање висине накнаде за прикључак на топловодну мрежу (бр. 01-1624/24 од 30.08.2024.г.) дефинисано је да се прикључак на топловодну мрежу састоји из топловодног прикључка и топлотне подстанице. Изградња прикључка дефинише се Уговором о пројектовању и изградњи прикључка на топловодну мрежу, који закључују дистрибутер топлотне енергије и подносилац захтева. За прикључење на СДГ подносилац захтева плаћа стварне трошкове прикључења.

На основу претходно наведеног, као и на основу захтева инвеститора да се предметни објекат прикључи на СДГ, констатујемо да постоје услови за прикључење планираног објекта на исти, уз услов да се мора урадити топловодни прикључак и поставити нова топлотна подстаница (у даљем тексту ТПС).

Констатујемо да ће планирани стамбено-пословни објекат бити прикључен на СДГ, на новоизграђени део топловода дуж улице Ћирила и Методија, како је и прецизирано у предлогу УП.

IV. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

- тип објеката : вишепородични стамбено-пословни објекат
- врста радова : изградња новог објекта
- спратност : П+4+Пс
- број стамбених јединица : 34
- број пословних јединица : 1
- бруто разв. грађ. површина : 4.379,0 m²
- нето површина за грејање : 2.184,5 m²

V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СДГ ПРЕКО ТОПЛОТНЕ ПОДСТАНИЦЕ

А. Подаци о условима за прикључење на СДГ и пројектовање прикључка

1) Дуж улице Ћирила и Методија, наспрам к.п.бр. 12028 и 12030 КО Шабац, најближе локацији новопројектованог објекта, изведен је топловод димензије DN 100, са планираним местом прикључења предметног објекта наспрам к.п. бр.12028 КО Шабац.
2) На претходно наведеној локацији планирати топловодни прикључак DN 50, за предметни вишепородични стамбено-пословни објекат. Документацијом обезбедити коридор за пролазак цеви топловодног прикључка кроз објекат до ТПС.
3) Према подацима из Предлога УП и констатоване будуће нето површине за грејање потребна је количина топлоте од око 200 kW.
4) Након издавања услова за пројектовање и прикључење, тј. након усвајањаУрбанистичког пројекта, односно добијања Локацијских услова, Инвеститор је у обавези да ЈКП "Топлана-Шабац" поднесе Захтев за издавање сагласности на Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) који дефинише пројектовање топлотне подстанице и инсталација грејања у циљу исходовања позитивног Извештаја о сагласности на техничку документацију. Поред претходно наведеног, Инвеститор је у обавези да накнадно, пред фазу изградње или у фази изградње, ако дође до измена у ПГД , као и у случају да према Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) није обавезна израда ПГД, достави Енергетском субјекту на сагласност и Пројекат за извођење (ПЗИ).
5) По добијању Извештаја о сагласности на техничку документацију (на ПГД и ПЗИ) од стране Енергетског субјекта, Инвеститор подноси истом Захтев за издавање одобрења за прикључење, на основу којег се издаје **Решење о одобрењу за прикључење на систем даљинског грејања.**
По издавању Решења, Инвеститор и Енергетски субјект потписују **Уговор о прикључењу на систем даљинског грејања (СДГ) .**

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ ТОПЛОВОДНОГ ПРИКЉУЧКА

- Техничке карактеристике топловода
  - Температурни режим топловода је 110/70^{0}C а максимални притисак је 16 bar

- Топловодне инсталације се изводе од предизолованих цеви које се полажу у земљу
- Пројектном документацијом, мора се обезбедити коридор за пролазак цеви топловодног прикључка кроз објекат, до просторије топлотно предајне станице.

- Техничке карактеристике канала за полагање топловодних цеви
  - За постављање цевовода врши се ископ канала у земљи ширине 2xD+45 cm, и висине цца 80-100 cm, где је D (cm) пречник спољне облоге цеви.
  - Бочне стране канала се копају под нагибом 10% због спречавања обрушавања.
  - Дно канала засути песком у висини од 10cm, нивелисано према уздужном профилу трасе
  - По извршеном полагању цевовода и изврш. бетонским радовима, цевовод се затрпава песком и набија између цеви до висине од 10 cm изнад нивоа спољне облоге цеви.
  - Након постављања песка ров се затрпава земљом на зеленим површинама са вишком због слегања, или шљунком на коловозима и тротоарима са површинским бетонирањем цца 15cm. У оба случаја испуна се набија у слојевима.
- Остале техничке карактеристике
  - Одзрачивање и одмуљивање цевовода решавати у шахтовима дуж трасе
  - Компензацију цевовода првенствено решавати "L", "Z" и "U" самокомпензацијом, а уколико је то немогуће, аксијалним компензаторима. Аксијални компензатори се израђују искључиво са вођицама (цев у цеви због задржавања аксијалности).
  - Растојање од инсталације топловода приликом укрштања треба да буде минимално 0.3 метра, а при паралелном вођењу је минимално 0.5 метара.

Б. Услови за пројектовање ТПС

1. Због приступа приликом монтаже опреме и одржавања, минималне димензије ТПС су:

Топлотна снага (kW)	Димензије (m)	Корисна висина просторије (m)
До 50	3x2	2.1
50-200	3x3	2.1
200-1000	3x4	2.1
Преко 1000	4x5	2.1

2. ТПС се одваја од осталог простора зидом од чврстог материјала (бетон, цигла, блок.) окречена у бело, или у изузецима жичаном оградом са отворима малог промера;

3.Просторија ТПС мора имати независан улаз у смислу приступа (спољни улаз или улаз из заједничког простора) са металним вратима 200 x 100 cm са решетком за вентилацију. Приступ просторији ТПС овлашћеним представницима ЈКП "Топлана-Шабац" мора бити несметан и обезбеђен у току целог дана.

4. Просторија ТПС мора имати вештачко осветљење

5. Просторија ТПС мора имати природну или принудну вентилацију.

6. Просторија ТПС мора бити опремљена прикључцима за воду, канализацију и електричну енергију. Прикључак на канализациону мрежу предвидети из сливне решетке смештене на најнижој тачки у поду просторије ТПС. Уколико просторија ТПС нема гравитациону канализацију, у оквиру просторије предвидети сливну јаму за скупљање воде испуштене из инсталације, минималних димензија 40 x 40 x 40 cm, са пумпом за аутоматско избацивање воде (мин.1 m^3/h). Повезивање пумпе за аутоматско избацивање воде са канализационом мрежом, део је пројекта водовода и канализације. Напомињемо обавезу обезбеђења посебног прикључка на електричну енергију у оквиру ТПС, са посебним бројилом електричне енергије.
У просторију топлотне подстанице неопходно је довести одговарајући напојни кабл и уградити разводни орман/спратну таблу са осигурачима и одговарајућом ФИД склопком (према пројекту електроинсталација објекта), а све у циљу напајања електроормана који је у

саставу компактне топлотне подстанице. Извести осветљење просторије и једну монофазну и једну трофазну прикључницу (обе у степену заштите ИП 54).

Све проводне делове у предајној станици (цевоводи, носећа метална конструкција, разделници, РО-ТП, РО-А и друго) треба довести на исти потенцијал, у кутију за допунско изједначење потенцијала, FeZn траком или жуто зеленим проводником одговарајућег пресека (минимално 16 мм^2) коју треба повезати са главним изједначењем потенцијала, односно главним заштитним уземљењем.

7. Топлотна подстаница за објекат мора бити пројектована са аутоматском регулацијом путем контролера, са вођењем процеса грејања регулацијом температуре полазне воде секундарне инсталације, према спољним условима. Пројектна документација која се односи на пројектовање ТПС, треба да садржи прорачун техничких параметара главних елемената подстанице, а све према документу " Техничка документација за пројектовање и израду компактних топлотних подстаница " ЈКП " Топлана-Шабац " Шабац ", као и стварним температурним режимима у примарном и секундарном делу инсталације.
8. У просторији компактне ТПС предвидети 1 (један) примарни калориметар за потребе мерења укупно испоручене топлотне енергије.
9. Сви калориметри морају бити ултразвучног типа, опремљени са М-бус интерфејсом.

В. Услови за пројектовање секундарне (кућне) инсталације централног грејања

Поред поштовања свих закона, правилника и одлука, обавезно је пројектовање и уградња опреме према документу Енергетског субјекта под називом "Посебни технички и други услови за израду инвестиционо-техничке документације и извођење радова". Основни захтеви:
- Секундарна (кућна) инсталација система центраног грејања мора бити пројектована као двоцевни систем и изведена тако да постоји могућност појединачног мерења и појединачног искључења са мреже сваке стамбене, односно пословне јединице засебно.
- Температурни и притисни режим у секундарном делу инсталације је 70/50 ° C, NP 6
- Секундарна инсталација која пролази кроз ходнике мора бити изолована.
- Успонски водови треба да буду лоцирани у заједничким просторијама.
- 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
- 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 повезивање 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 очитавања и израде обрачуна.
- Појединачни мерачи (калориметри) морају бити ултразвучног типа са М-бус интерфејсом, повезани жичаном везом која је уведена у ТПС у циљу даљинског очитавања.
- Грејна тела морају бити опремљена са комплетом за регулисање одавања топлоте (термостатски вентил + термоглава).
- 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.

Г. Општи подаци о условима за пројектовање

1.Пројектовање и димензионисање ТПС-а и секундарног дела инсталације грејања израдити у складу са Законом, Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Одлуком о условима и начину производње, дистрибуције и снабдевања топлотном енергијом ("Службени лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева ", бр. 11/2019), Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије (Одлука градског већа града Шапца бр. 06-22/2009-15 од 16.09.2009.) као и у складу са осталим документима Енергетског субјекта :

а) " Посебни технички и други услови за израду инвестиционо-техничке документације и извођења радова "

б) "Технички услови за пројектовање и израду компактних топлотних подстаница - ЈКП "Топлана-Шабац" Шабац";

в)" Правилник за одређивање висине накнаде за прикључак на топловодну мрежу ".

Инжењер техничке припреме

Драган Ц. Симић, дипл.маш.инж.

Шеф Одељења дистриб. топлотне енергије

Душан Поповић, дипл.маш.инж.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ТОПЛАНА-ШАБАЦ" ШАБАЦ

В.д. Директора

Ђорђе Карић, маст.инж.маш.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ИНФРАСТРУКТУРА ШАБАЦ
Б р о ј: 2234-01/1
Датум: 23.10.2025. године
Ш а б а ц
Ул.Карађорђева бр.27
Тел:015/354 884;

„Premium Residence“ д.о.о
Шабац

ул. Краља Милутина 3, 15000 Шабац

Предмет: Сагласност и технички услови

Јавном Предузећу “Инфраструктура” Шабац, обратили сте се писменим захтевом бр. 2234-01 од 15.10.2025. год. ради издавања услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кат. парцелама бр. 12027, 12028 и 12030 КО Шабац, инвеститора „Premium Residence“ д.о.о Шабац.

Општи услови за израду техничке документације за изградњу објеката, који се односе на обезбеђење саобраћајног прикључка на општинске и некатегорисане путеве:

- Колски и пешачки улаз са приступне саобраћајнице планирати тако да не захтева уклањање постојећих објеката на јавној површини (стуб јавне расвете, саобраћајни знак, стабла и сл.) а уколико због приступа објекту буде било потребе за измештањем стуба јавне расвете, уклањање постојећих стабала, саобраћајног знака, уградња цеви за пропуст и др., сви трошкови измештања биће на терет инвеститора.
- Колски приступ парцели димензионисати у зависности од ширине улице са које се приступа и меродавног возила тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило (тако да возило може да уђе и изађе ходом унапред);
- Колски приступ пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара како би се обезбедило кретање пешака у континуитету;
- Нивелацију објекта и интерних саобраћајних и пешачких површина прилагодити постојећем тротоару и коловозу.

Општи услови за израду техничке документације односно за постављање линијских инфраструктурних објеката на јавном путу и заштитном појасу јавног пута су:

- Трасу предметне инсталације усагласити са планираном ширином коловоза са ивичним тракама у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) и другим техничким прописима или са планском документацијом;
- Трасу предметне инсталације пројектно усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација и података о положајима постојећих и планираних инсталација којима располажу јавна комунална предузећа и надлежне организације за управљање тим инсталацијама;

- трасу предметне инсталације планирати тако да не угрожава постојећу саобраћајну сигнализацију и опрему пута;

Општи услови за паралелно вођење предметних инсталација поред предметног пута:

- Предметне инсталације планирати минимално 1,00 m од крајње тачке попречног профила пута уколико не угрожава стабилност и одводњавање пута (минимално 1,00 m од спољне ивице ножице насипа или канала) или уз границу катастарске парцеле уколико иста обухвата труп пута;
- на местима где није могуће инсталације поставити ван попречног профила пута мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута али се не дозвољава вођење предметних инсталација по банкини, кроз јаркове, по путним објектима, по насипу/усеку, и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта;
- у зони у којој су објекти изграђени у непосредној близини регулационе линије неопходно је планирати адекватну заштиту темеља предметних објеката;
- испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев чија пројектована дубина мора бити минимално 1,20 m од коте конструкције прилаза или саобраћајног прикључка;
- планирати нове шахте ван трупа пута;

изузетно у насељу на местима где није могуће инсталације поставити ван попречног профила пута, мора се испројектовати и извести адекватна заштита предметног пута и свих елемената.

Пре почетка извођења радова на површини тротоара, паркинга и зеленим површинама или заузећа јавне површине ради извођења радова, неопходно је да се инвеститор радова обрати Јавном предузећу Инфраструктура Шабац како бисмо издали детаљне услове за извођење радова и враћање површина у првобитно стање.

Руководилац службе за грађевинско земљиште:

Владимир Радосављевић

Директор:

Јован Вранеш

ВОДОВОД ШАБАЦ
ЈКП „ВОДОВОД - ШАБАЦ“
СЛУЖБА ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ДИСТРИБУЦИЈУ ВОДЕ
Заводни број: 5265/СР-262/25
Датум: 20.10.2025. године

дирекција: +38115347611
матични број: 07168683
ПИБ: 100081235
www.vodovodsabac.rs
e-mail: jkp@vodovodsabac.rs

Поступајући по захтеву ***Студија за урбанизам, архитектуру и инжењеринг „Лумис Студио“ д.о.о. Шабац*** поднетог у име инвеститора ***“Premium Residence“ д.о.о. из Шапца***, на основу Закона о планирању и изградњи (*„Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 54/2013 - 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*), Закона о комуналним делатностима (*„Службени гласник РС“, бр. 88/2011, 104/2016, 95/2018 и 94/2024*), ЈКП „Водовод - Шабац“ Шабац издаје:

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

изградња стамбено-пословног објекта спратности П+4+Пс
на к.п. бр. 12027, 12028 и 12030 К.О. Шабац,
на раскрсници Улица Жике Поповића и Ћирила и Методија у Шапцу

1. Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање услова за изградњу објекта као и неопходних елемената прикључења на градску инфраструктуру.

2. Наспрам к.п. бр. 12027 и 12028 К.О. Шабац, у Улици Жике Поповића изграђене су следеће инсталације:
- водоводна мрежа профила ø 200 mm PE у припадајућем тротоару;
- канализациони колектор општег система профила ø 400 mm БЕТ у осовини саобраћајнице.

Наспрам к.п. бр. 12028 и 12030 К.О. Шабац, у Улици Ћирила и Методија изграђене су следеће инсталације:
- водоводна мрежа профила ø 100 mm PE у супротном тротоару;
- канализациони колектор општег система профила ø 600 mm БЕТ у осовини саобраћајнице.

3. У катастарској парцели бр. 12027 К.О. Шабац постоји прикључак на водоводну мрежу Ø 1“ PE и прикључак на канализациону мрежу профила ø 150 mm КЕР, из улице Жике Поповића.

У катастарској парцели бр. 12028 К.О. Шабац постоји прикључак на водоводну мрежу Ø 1“ PE и прикључак на канализациону мрежу профила ø 150 mm КЕР, из улице Ћирила и Методија.

У катастарској парцели бр. 12030 К.О. Шабац постоји прикључак на водоводну мрежу Ø 1“ PE и прикључак на канализациону мрежу профила ø 150 mm КЕР, из улице Ћирила и Методија.

4. На предметној локацији планирана је изградња стамбеног објекта спратности П+4+Пс са 34 стамбене јединице и 1 пословним простором.

Инвеститор је дужан да по завршеној изградњи нових прикључака, о свом трошку, изврши прописно гашење постојећих прикључака водовода и канализације.

Пројектовање прикључака извршити на бази података са терена, важећих прописа и стандарда, као и ових услова.

В О Д О В О Д

1. Прикључак водовода пројектовати управно на водоводну мрежу профила ø 100 mm PE у површини супротног тротоара улице Ћирила и Методија, у складу са достављеним Идејним решењем.

2. Пројектант инсталација водовода за планирани објекат дужан је да у пројекту, хидрауличким прорачуном, искаже потребан пречник водоводног прикључка.

Прикључак димензионисати тако да задовољи потребе свих предвиђених садржаја у оквиру парцеле.

Број мерних уређаја зависи од броја независних функционалних јединица у оквиру објекта. За сваку независну функционалну јединицу, која се са налази и планира на парцели, предвидети посебан мерни уређај, односно посебну водоводну инсталацију која не сме ни на једном месту бити везана за инсталације друге независне функционалне јединице.

Хидрантску мрежу, пројектовати као засебан систем са уградњом посебног водомера.

3. На 1,0 m унутар регулационе линије, на приступачном месту, саградити водомерно склониште (шахт) одговарајућих димензија. У склониште уградити пресечни вентил и главни водомер за мерење целокупног утрошка воде.

Водомерни шахт мора бити изграђен од бетона, озидан пуном опеком или бетонским блоковима, са армирано-бетонском горњом и доњом плочом и одговарајућим ливеногвозденим поклопцем светлог отвора ø 600 mm.

Обавеза инвеститора је да одржава водоводну мрежу од водомерног склоништа до потрошача.

4. Пројектном документацијом предвидети уградњу индивидуалних водомера са припремом за даљинско очитавање у посебну просторију за водомере у приземљу - сутерену објекта.

Просторија за водомере мора бити на приступачном месту, лоцирана према страни на којој се налази улична водоводна межа (прикључак са јавне површине мора директно да уђе у просторију без ломова и проласка кроз пасаж). Просторију обезбедити од смрзавања, опремити је осветљењем, лавабоом и сливником у поду и вратима која ће се закључавати.

Ако се просторија за водомере налази у приземљу новог објекта неопходно је на планираном месту прикључења, у темељном зиду, оставити отвор (заштитну цев) кроз који ће се провући радна водоводна цев кућног прикључка.

5. Прикључак пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера.

Водоводни прикључак извести на слоју песка мин. 5 cm. На делу прикључка испод саобраћајнице и тротоара затрпавање рова предвидети шљунком.

6. Код пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих стандарда за огрлице са вентилом и одвојком за прикључак од 1", 6/4", 2". За одвојке пречника већег од 2" пројектовати огранке са одвојком на прирубницу уз обавезно уграђивање затварача са уградном гарнитуром и штрас капом. Цевовод мора бити тако направљен да водомер буде увек пун воде. Колена и Т комади морају бити удаљени најмање 10 Д узводно и 5 Д низводно од водомера. Неповратни вентил или уређај за регулацију притиска мора се поставити искључиво иза водомера и то на растојању од 5 Д. Испред водомера на растојању од 6Д обавезно уградити хватач нечистоћа. Испред хватача нечистоћа предвидети уградњу првог затварача док се други затварач поставља иза водомера на растојању од 3Д.

7. Уколико радни притисак, према хидрауличком прорачуну, не може да подмири потребе појединих делова објекта, пројектовати постројење за повећање притиска.

Уређаје за повећање притиска пројектовати посебно за санитарне потребе а посебно за противпожарну инсталацију.

За смештај уређаја за повећање притиска мора се обезбедити посебна просторија одвојена од просторије за водомере. Просторија мора бити звучно изолована од стамбеног дела простора, сува, осветљена, проветрена, заштићена од смрзавања и обезбеђена подним сливником. Прикључење постројења извршити прикључењем на прекидну комору.

Хидрофорска постројења су власништво власника стамбених јединица и они се старају о њиховој исправности.

8. Димензионисање водоводне мреже извршити рачунајући са количином воде од 5 l/s и радним притиском у уличној мрежи од 3,5-3,8 bara у нормалним условима водоснабдевања. За све остале потребе обратити се посебним захтевом.

КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Одвођење отпадних вода са предметне парцеле пројектовати по општем систему каналисања.

2. Прикључак канализације пројектовати на постојећи канализациони колектор општег система ø 600 mm БЕТ у осовини саобраћајнице Ћирила и Методија, у складу са достављеним Идејним решењем, и завршити га у ревизионом шахту на 1,0 m од регулационе линије, на приступачном месту.

3. Пројектант инсталација канализације за планирани објекат, дужан је да у пројекту, хидрауличким прорачуном, искаже потребан пречник канализационог прикључка на градску канализацију с тим што пречник цеви не може бити мањи од ø 150 mm.

Пројекат радити тако да се прикључак улива у улични канализациони колектор и то не испод коте горње трећине канализационе цеви. Прикључак канализације пројектовати у паду од 2 до 6%, од ревизионог шахта ка колектору. Прикључне цеви за канализацију су PVC или PE. Минимална дубина укопавања канализационог прикључка је 0,80 m.

Кота дна канализационог колектора на месту прикључења, у Улици Ћирила и Методија, је око 77,80m НМ.

4. Ревизиони шахт поставити тако да се омогући изградња канализационог прикључка управно на постојећи канализациони колектор. Ревизиони шахт мора бити изграђен од бетона, озидан пуном опеком или од PP/PE префабрикованих елемената, са армирано-бетонском горњом и доњом плочом и одговарајућим ливеногвозденим поклопцем светлог отвора ø 600 mm. Минималне димензије ревизионих шахтова су 1,0 x 1,0 m.

5. Подрумске, сутеренске просторије као и базене није дозвољено гравитационо повезивати на градску канализациону мрежу. Овакви објекти могу се прикључити на канализациони систем само преко аутономног система за препумпавање отпадних вода.

6. Прикључење гаража и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд, вршити преко таложника и сепаратора (одвајача масти и уља).

Сепаратор димензионисати у складу са хидрауличким прорачуном.

7. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, бр. 67/2011, 48/2012, 1/2016) као и одлукама Скупштине града Шапца: Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштања отпадних вода у јавну канализацију (бр. 020-107/2007-14 од 26.12.2007. године) и Одлуком о изменама и допунама одлуке о санитарно-техничким условима за испуштања отпадних вода у јавну канализацију (бр. 020-69/2014-14 од 28.03.2014. године).

ЈКП „Водовод - Шабац“ задржава право да корисника искључи са мреже уколико квалитет испуштене воде у улични колектор не прилагоди законској регулативи.

8. Није дозвољено испуштање воде из топлотних пумпи (у случају грејања топлотним пумпама системом вода - вода) у јавну канализацију.

9. Обавеза Инвеститора је да обезбеди заштиту сопственог објекта од повратних вода преко прикључка и површинских вода изливених из канализације на површину терена.

НАКНАДА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

Трошкови израде водоводног и канализационог прикључка ће бити дефинисани кроз коначан обрачун, у складу са сепаратом из пројекта изведеног објекта, односно пројекта за извођење.

Обавеза корисника је да, пре прикључења на јавни водовод и канализацију, изгради водомерни и ревизиони шахт и опреми их свом припадајућом опремом.

НАПОМЕНЕ

1. Саставни део ових Техничких услова је Ситуациони план са уцртаним положајем постојећих инсталација водовода и канализације.

2. Извођење радова на прикључењу објеката на јавни водовод и канализацију, као и раздвајању водомера, је у искључивој надлежности ЈКП „Водовод - Шабац" Шабац.

Служба за производњу и дистрибуцију воде:

Владимир Недељковић, дипл.инж.грађ.

Шеф службе:

Стефан Крсмановић, маст.инж.грађ.

Руководилац сектора:

Горан Ђорилић, дипл.инж.грађ.

Директор ЈКП „Водовод - Шабац":

Никола Беговић, маст.инж.ел. и рачунар.

К.О.Шабац

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА



ЛЕГЕНДА

- габарит будућег објекта у приземљу
- габарит будућег објекта на спрату
- габарит повученог спрата
- незастрте зелене површине
- поплочане површине
- грађевинска линија
- регулациона линија
- силуета подземне етаже

Шабац, 17.10.2025.г.

Обрадио:

Biljana Marković

Digitally signed by Biljana Marković
Date: 2025.10.17 13:07:36 +02'00'

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:
ДАТУМ: 17.10.2025.
ИНТЕРНИ БРОЈ: Д209-462249/1
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ ШАБАЦ
15000 ШАБАЦ/ Карађорђева бр.10

„LUMIS STUDIO“

Студио за урбанизам,
архитектуру и инжењеринг
15000 Шабац
Љубе Стојановића 30

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта.
ВЕЗА: Ваш бр.

На основу Вашег захтева од 14.10.2025. године у име инвеститора „Premium Residence“ д.о.о. Шабац, којим тражите техничке услове за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 12027, 12028 и 12030 КО Шабац, угао улица Жике Поповића и Ћирила и Методија у Шапцу, «Телеком Србија» И. Ј. Шабац даје сагласност на Урбанистички пројекат и нема посебних ограничења.

На предметној ситуацији извођења радова у оквиру регулационих линија не постоје подземни ТК објекти.

Услови за прикључење на ТК мрежу биће дефинисани у обједињеној процедури за добијање грађевинске дозволе.

С поштовањем,

Овлашћено лице

Dubravko Uzelac 200023751
Digitally signed by Dubravko Uzelac 200023751
Date: 2025.10.17 13:51:37 +02'00'

Прилог:

Република Србија
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ШАПЦА
Одељење за инспекцијске и
комунално-стамбене послове
БРОЈ: 004188212 2025 07416 004 032 380 001
ДАНА:15.10.2025.год.
Ш а б а ц

Градска управа града Шапца - Одељење за инспекцијске и комунално-стамбене послове, на основу чл. 34. Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон и 43/2011 - одлука УС,14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон, 95/2018 - др. закон, 94/2024-др. закон), Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (" Сл. гласник РС " бр.114/08,) и члана 27. Закона о општем управном поступку ("Сл.Гласник РС" бр. 18/2016, 95/18 -аутентично тумачење и 2/2023- одлука УС), решавајући по захтеву ''Premium Residence'' д.о.о. Шабац, Ул.Краља Милутина 3, 15000 Шабац даје своје:

М И Ш Љ Е Њ Е

Да за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.бр.12027, 12028 и 12030 КО Шабац, угао улица Жике Поповића и Ћирила и Методија, Шабац , није потребно поднети Захтев за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину.

Обухват Урбанистичког пројекта су три катастарске парцеле, 12027, 12028 и 12030 КО Шабац и њихова површина износи 1382 m2. Локација има приступ на јавну површину са две стране, обзиром да се налази на углу две улице- Жике Поповића и Ћирила и Методија. Колски и пешачки приступ се остварује из обе наведене улице. Приступ ка гаражи путем рампе се остварује из улице Ћирила и Методија. Улаз у пословни део објекта је из улице Жике Поповића, док је улаз у стамбени део објекта пројектован из улице Ћирила и Методија.
Спратност новопројектованог објекта износи П+4+Пс.
Површина објекта у приземљу износи 382,49 m2. Укупна БРГП износи 4379,00m2, од чега је надземна БРГП 3418,00m2, док је подземна бруто површина 961,00m2.
У подрумској етажи су смештена гаражна места (28ГМ), просторија за водомере, котларница и друге техничке просторије, бициклана, као и вертикална комуникација. У приземљу објекта се налази рампа која води ка подземној етажи, улаз у стамбени део објекта и локал тј. пословнипростор. На спратним етажама су распоређене стамбене јединице, док се на повученом спрату налазе заједничке просторије станара и оставе за станове.
Објекат се састоји од укупно 34 стамбене јединице и 1 пословног простора. Укупан број потребних паркинг места износи 46, колико је и обезбеђено на парцели. Од тога је 28 гаражних места у подземној етажи, 16 стандардних паркинг места у партеру и 2 паркинг места за особе са инвеалидитетом у партеру.

Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр.

114/08), односно Листом II, пројекат се налази на листи за коју се може захтевати процена утицаја на животну средину.

На основу свега горе наведеног **није потребно поднети Захтев за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину .**

ПОСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Маја Ђурђић

Maja Đurđić 200063154 Digitally signed by Maja Đurđić 200063154