



У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т

**За реконструкцију, доградњу и промену намене пословних објеката у
стамбено-пословни и стамбени објекат П+1+Пс, у оквиру комплекса на
к.п.бр.5245/2,5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац**

ИНВЕСТИТОР:
Раденко Ђукановић
Нови Београд

ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА:
"ARHERA" доо
Шабац

НОСИЛАЦ ЗАДАТКА:

Зорица Шимић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНА ОБРАДА:

Зорица Шимић, дипл.инж.арх.
„GEO PLAN GPS“, Јевремовац
Небојша Радовић, дипл.инж.грађ.
Зоран Бијеловић, дипл.инж.ел.

НОСИЛАЦ ЗАДАТКА:



.....
Зорица Шимић, дипл.инж.арх.

“ARHERA” доо

Директор,



.....
Зорица Шимић, дипл.инж.арх.

ЗОРИЦА ШИМИЋ
013437017 Sign

Digitally signed by ЗОРИЦА ШИМИЋ
013437017 Sign
DN: c=RS, serialNumber=CA:RS-013437017,
serialNumber=PNORS-2204968777019,
sn=ШИМИЋ, givenName=ЗОРИЦА,
cn=ЗОРИЦА ШИМИЋ 013437017 Sign
Date: 2026.06.12 12:10:49 +02'00'

САДРЖАЈ

О.	ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	1
I-1	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	13
I-1.1.	ПРАВНИ ОСНОВ.....	13
I-1.2.	ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	13
I-2.	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	24
I-3.	УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ.....	24
I-3.1.	НАМЕНА ОБЈЕКТА.....	24
I-3.2.	РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА.....	24
I-3.3.	ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ.....	25
I-3.4.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.....	25
I-4.	НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	25
I-4.1.	ПОВРШИНЕ.....	25
I-4.2.	ОСТАЛИ АНАЛИТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	26
I-5.	НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	26
I-6.	НАЧИН ПРИКЉУЧИВАЊА ОБЈЕКТА НА КОМИНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	27
I-6.1.	САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	27
I-6.2.	ВОДОВОД	27
I-6.3.	КАНАЛИЗАЦИЈА.....	28
I-6.4.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА.....	28
I-6.5.	ГРЕЈАЊЕ.....	30
I-7.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	30
I-8.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	31
I-9.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	31
I-10.	ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ.....	31
I-11.	ПРАВИЛА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	32
I-12.	НАПОМЕНА.....	32
II	ГРАФИЧКИ ДЕО.....	33
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	49
	-лист непокретности и копија плана	
	-сагласности јавних предузећа	
	- ИДР-0, главна свеска	
	-ИДР-1, пројекат архитектуре	

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Регистар привредних субјеката
Број: 002265315 2025 59005 000 000 300 055
БД 40365/2025

5000235670981

Дана, 23.05.2025. 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, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I URBANIZAM ARHERA DOO ŠABAC, матични број: 20410418, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Зорица Шимић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I URBANIZAM ARHERA DOO ŠABAC

Регистарски/матични број: 20410418

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: МАСАРИКОВА 8/2 , ШАБАЦ , Србија

Уписује се:

Адреса: БОСАНСКА 17 , ШАБАЦ , 15000 , Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.05.2025. године регистрациону пријаву промене података број БД 40365/2025 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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 и 107/2024 - усклађени дин. износи*)

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 590,00 динара и решење по жалби у износу од 690,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

рана 2 од 2

Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
23.05.2025. 09:30:49

ктронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Ст



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004572097 2025 14810 006 000 012 002
Датум: 20.11.2025.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву ARHERA DOO ŠABAC, из Шапца, улица Босанска број 17, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „ARHERA DOO ŠABAC“, из Шапца, улица Босанска број 17, матични број: 20410418, ПИБ 105556025, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „ARHERA DOO ŠABAC“, из Шапца, улица Босанска број 17, матични број: 20410418, ПИБ 105556025 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 065Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „ARHERA DOO ŠABAC“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „ARHERA DOO ŠABAC“, из Шапца, улица Босанска број 17, матични број: 20410418, ПИБ 105556025, поднео је, дана 07.10.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 24.10.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 07.11.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**2 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**2 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **2** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања – „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„ARHERA DOO ŠABAC“**, из Шапца, улица Босанска број 17 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20410418, ПИБ 105556025, шифра и назив делатности: 7112 – Инжењерске делатности и техничко саветовање;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце – „Г категорија“ подносиоцу захтева **„ARHERA DOO ŠABAC“**, из Шапца, улица Босанска број 17, матични број: 20410418, ПИБ 105556025.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

 МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

На основу члана 38. и 65. ст.3. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12,42/12, 50/13,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, , 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25),
Директор ARHERA доо доноси

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте

За одговорног урбанисту архитектонске струке на изради Урбанистичког пројекта за:

**За реконструкцију, доградњу и промену намене пословних објеката у стамбено-пословни
и стамбени објекат П+1+Пс, у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2,5245/4 и 5245/6 К.О.
Шабац**

Одређује се:

1.одговорни урбаниста
Бр.л. ИКС 200 0254 03

дипл.инж.арх. **ЗОРИЦА ШИМИЋ**

Именована испуњава услове прописане у погледу стручне спреме и праксе да може самостално да израђује инвестиционо-техничку документацију.

Именовани је дужан да се при изради предметне документације придржава техничких прописа, норматива и стандарда сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник“ РСрбије бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12,42/12, 50/13,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25)

ДИРЕКТОР:



Зорица Шимић,дипл.инж.арх.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Зорица М. Шимић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2204968777019

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0254 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-26494
Београд, 17.10.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Зорица М. Шимић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0254 03

**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 09.10.2026. 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**



С. Јовић
Вељко Бојовић, дипл. простор. план.

У складу са чланом 77, став 5, Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" 32/19), дајем

ИЗЈАВУ

Да је **Урбанистички пројекат за реконструкцију, доградњу и промену намене пословних објеката у стамбено-пословни и стамбени објекат П+1+Пс, у оквиру комплекса на к.п.бр. 5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац**, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

Мај, 2026.

Одговорни урбаниста:



Зорица Шимић, дипл.инж.арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За реконструкцију, доградњу и промену намене пословних објеката у стамбено-пословни и стамбени објекат П+1+Пс, у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2,5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац

I-1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

I-1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

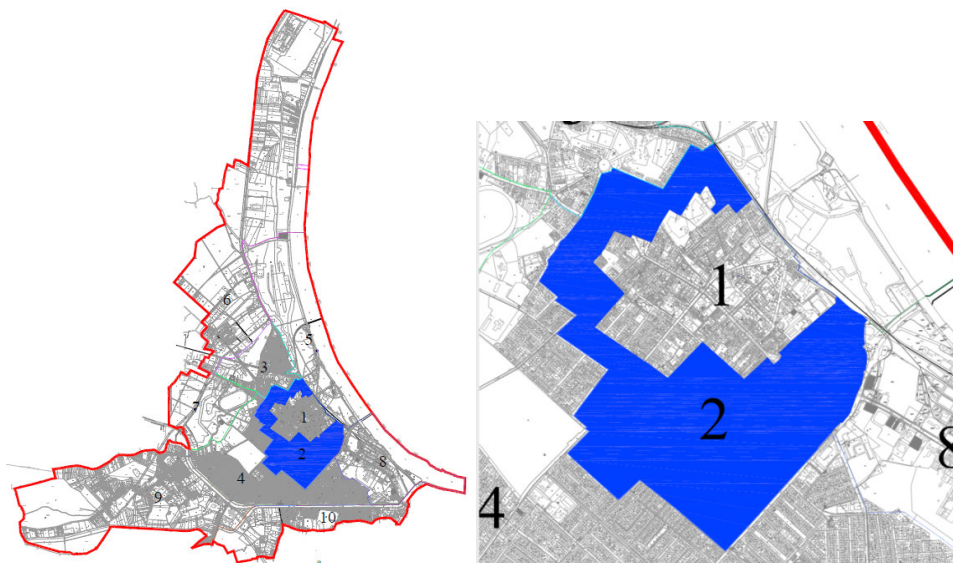
Правни и плански однос за доношење Урбанистичког пројекта за реконструкцију, доградњу и промену намене пословних објеката у стамбено-пословни и стамбени објекат П+1+Пс на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О.Шабац налази се у:

1. Закону о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 43/13, 50/13, 98/13, 132/14,145/14, 83/18, 311/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25)
2. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),
3. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. Гласник РС", бр. 22/2015) ;

I-1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

- План генералне регулације „Шабац“ ("Службени лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" број 16/25)

Предметна парцела се према ППР-у налази у целини 2 шири центар у зони **М1**-површине за мешовите намене .



Илустративни приказ Целине 2

ИЗВОД ИЗ ППР-а

Мешовита – претежно стамбена намена (М1)

Површине мешовите – претежно стамбене намене (M1) су површине на којима се налазе постојећи или је планирана изградња објекта доминантно стамбене намене а постоје или су могући садржаји објекта јавне намене и објекта у јавној употреби, односно садржаји који не ремете значајно становање. Претежно је заступљена у целинама 1, 2 и 3. У целинама 1 и 2 представља различите намене, садржаје и волумене у оквиру централних градских блокова, урбанистичких блокова који су делимично реконструисани или ревитализовани. У другим целинама је мешовита намена дефинисана претежно као могућност да се кроз израду нових планских докумената разраде посебни услови у складу са утврђеним смерницама за израду планова.

На површинама мешовите – претежно стамбене намене се могу градити и уређивати површине и за пратеће (компатибилне) намене:

- продавнице робе дневне потрошње;
- објекти образовања, здравствене и социјалне заштите, објекти државне управе и самоуправе, верски објекти, објекти културе,
- поште, банке и сл;
- личне услуге, мали занати, пословни простори који подразумевају канцеларијско пословање,
- спорт и рекреација у мањим дворанама без гледалишта,
- паркови и дечија игралишта за децу,
- игралишта и објекти за спорт и рекреацију,
- угоститељски објекти,
- мањи електроенергетски и комунални објекти у функцији становања,
- јавне гараже и паркинг простори за путничке аутомобиле,
- тржнице и пијаце,
- посебне намене,
- производња воћа, поврћа, микробиља и сл; урбани вртови.

Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта и као једнофункционални објекат на посебној грађевинској парцели.

На површинама мешовите – претежно стамбене намене не могу се градити:

- објекти за индустрију, производњу и складишта;
- трговачки центри;
- сервис и занатске радионице које у радном процесу користе машине и алате под притиском који производе буку (ауто сервис, ауто перионице, сервис за прање тепиха, столарске и металоперађивачке радионице и сл),
- угоститељски објекти чије је радно време 00-24, са извођењем музичког програма уз помоћ електричних уређаја за појачавање звука,
- сви други објекти који буком, мирисом, гасовима, прашином, водом и саобраћајним интезитетом ометају становање или пешечке и бициклическе 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 наведеним.

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 објекта 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 C1, C1+, C2 и M1),

- 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.

ОПГЗ: 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. Испад 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. Испад на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1.5m бочне границе парцеле.

Испад нису дозвољени ван максималних бочних грађевинских линија.

Испад 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 следећа 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 насупрмних 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 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°, 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 максимално 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. Одступање 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 објекта 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 објекта 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“, објект 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.

ОПГ5: Услови за адаптацију, реконструкцију и доградњу постојећих објеката

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

Адаптација, реконструкција и доградња се не могу одобрити у следећим случајевима:

- за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују одобрење за градњу нити употребну дозволу;
- за објекте који су предвиђени за рушење, који се у целлости или делимично налазе у оквиру планираних површина јавне намене,
- за стамбене објекте који се налазе у радним зонама, без промене намене.

За све ове наведене објекте је дозвољено само инвестиционо и текуће одржавање.

Адаптација

Адаптација јесте извођење грађевинских и других радова којима се врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.

Адаптација постојећег вишепородичног стамбеног објекта се дозвољава у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњи и реконструкцији инсталација.

Адаптација постојећих, наменских грађених гаража у другу намену се не дозвољава.

Реконструкција

Реконструкција објекта се изводи у складу са законом дефинисаним условима за ову врсту интервенција.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3m, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту.

Реконструкција таванског простора на вишепородичним објектима дозвољава се за стамбене и друге намене под условом да планиране просторије испуњавају техничке прописе и нормативе, а уз прибављену сагласност власника осталих делова објекта у складу са Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 104/16 и 9/20-др.закон). Реконструкција у овом случају не подразумева повећање броја стамбених јединица, уколико се за исте не може обезбедити паркинг место.

Реконструкција постојећих помоћних објеката у циљу претварања у стамбени простор није дозвољена, изузев када је помоћни објект дограђен уз постојећи стамбени објект, уколико се тиме може обезбедити квалитетан и примерен стамбени простор.

Реконструкција и доградња постојећих објеката гаража у циљу претварања у стамбени или пословни простор није дозвољена.

Затварање тераса, лођа и балкона и друге појединачне интервенције на фасадама и то нарочито уличним, није дозвољено, изузев једнообразно у склопу реновирања, реконструкције фасада према јединственом пројекту за целокупан објект.

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

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

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

На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта у складу са утврђеним правилима за грађење, дозволиће се реконструкција постојећег објекта, уколико с тиме може повратити сигурност и стабилност објекта, односно и обнова објекта истог габарита и спратности. Рушење таквог објекта одобриће се у сврху изградње новог објекта, уколико се утврди да је услед дотрајалости или већег оштећења угрожена стабилност објекта, до мере која се не може отклонити реконструкцијом, чиме објект представља опасност за живот и здравље људи и за суседне објекте.

Постојећи стамбени објекти који се налазе унутар пословних зона се могу реконструисати у циљу промене њихове намене у објекте и комплексе пословања у складу са условима за зону у којој се налазе. Намена објекта

мора бити прилагођена величини парцеле, односно, на парцели морају бити испуњени урбанистички параметри који се односе на паркирање и еколошки индекс.

Реконструкцијом линијског инфраструктурног објекта се може променити габарит, волумен, положај или опрема постојећег објекта, као и извођење радова који обухватају радове великог обима, замене елемента на постојећим линијским објектима, којима се не мења њено целокупно функционисање нити границе површина јавне намене. Приликом реконструкције линијских инфраструктурних објеката и обезбеђења нових приступа у парцеле, обавезно је водити рачуна о следећем:

- усаглашеност са условима и зонама заштите осталих инфраструктурних мрежа и објеката;
- равноправно третирање дрвореда као елемената зелене инфраструктуре са свим другим инсталацијама, односно, приликом извођења радова се не смеју сећи стабла, гране или корење, без посебних одобрења локалне самоуправе. Број стабала који се уклони на тај начин мора бити надокнађен и непосредној околини са садницама исте врсте и сличне старости,
- стубови и ваздушни каблови не смеју ометати пешачке и бициклистичке комуникације, односно, минималне ширине истих које су дефинисане овим планом се не могу накнадно смањивати због постављања стубова.

Дограђња

Дограђња над постојећим стамбеним и пословним објектом је дозвољена уз претходну статичку проверу стабилности и сигурности објекта, односно предузете мере заштите објекта, за намену у складу са основном наменом објекта, до максималне дозвољене спратности или највеће дозвољене висине објекта, уз услов да се доградњом испоштује положај отвора, врата и прозора и не наруше архитектонско-обликовна форма и пропорције објекта.

Дограђња стамбеног објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса изграђености, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објекта према врсти и намени.

Није дозвољено повећање броја станова приликом надзиђивања објекта ако се на сопственој парцели не могу обезбедити услови за паркирање и еколошки индекс, осим ако таква могућност није дефинисана планом регулације и нивелације овог плана. Ако је таква могућност назначена, максималан број станова је једнак броју станова са последње етаже. Дограђњу поткровља или спрата пројектовати тако да се свака постојећа вертикална комуникација у објекту обавезно продужи на дограђену етажу.

Дограђња стамбених објеката у циљу повећања, проширења стамбеног простора дозвољава се у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица у габариту јединственог објекта. Уз стамбени објекат се може доградити и помоћни, односно пословни (радни) простор, уз, над, а изузетно и испод објекта у зависности од намене и начина коришћења простора. Дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности као стамбени објекат на којем се врши доградња, а изузетно и више спратности, до дозвољене максималне спратности у зони.

Дограђња стамбеног објекта у смислу међуградње на начин повезивања постојећег стамбеног и помоћног, односно пословног објекта дозвољава се уз услов испуњења свих прописаних правила за грађење на грађевинској парцели у зони.

Дограђња у смислу подградње се дозвољава изузетно само код постојећих породично стамбених објеката, уз услов да се при грађењу објекта предузму сви прописани радови, односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

Дограђња стамбеног простора над помоћним објектима који су изграђени као самостални засебни објекти на парцели није дозвољена ако није дозвољен други стамбени објекат на једној грађевинској парцели. Изузетно је дозвољена када је постојећи помоћни и пословни простор наслоњен на стамбени објекат, тако да чини јединствену архитектонско – грађевинску целину, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције.

Дограђња постојећег вишепородично стамбеног објекта у хоризонталном смислу није дозвољена. Изузетно се дозвољавају мање доградње на заједничкој блоковској површини у циљу обезбеђивања комуникације (лифт, степениште) уколико се не може изнаћи функционално техничко решење у габариту објекта.

Изузетно, због санације свих врста кровова на објектима старости више од 50 година (без обзира на спратност објекта) дозвољена је доградња косог крова или поткровне етаже (повучени спрат) без повећања броја стамбених јединица. Простор који се добије на такав начин може да се користи искључиво као заједничке просторије станара или уметнички атељеи и радионице. На овај начин би се на вишепородичним објектима уз минимално повећање густине настањености, отклонио проблем прокишњавања и побољшали услови становања.

Надограђене етаже могу бити урађене коришћењем истоветних архитектонских облика и материјализације, затим могу у свом обликовању користити принципе и елементе композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу, или могу допринети осавремењивању целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде. У свим случајевима, надограђене етаже са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију.

Надоградња објеката се врши увек над целим објектом. Фазна надоградња је могућа уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ. Посебно водити рачуна да нагиби кровних равни постојећих објеката који се реконструишу и надограђују, буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик.

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, објекта сукорисника на парцели као и објекта на суседним парцелама. Дограђњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама.

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

Дограђња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса се дозвољава само на објектима породичног становања ниских густина (једнопородично или индивидуално становање). Дограђивањем се не сме нарушити однос према суседним објектима, тј. према правилима о минималним растојањима објеката и општим правилима о градњи. У објектима вишепородичног становања ове интервенције нису дозвољене осим ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.

Пренамена стамбених и пословних просторија

У оквиру вишепородичних објеката, уз сагласност стамбене заједнице, је дозвољено претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме у складу са планираном делатношћу чије је обављање дозвољено у зони и које не омета функцију становања (хостели, преноћишта, административне просторије, медицинске и услуге неге и сл).

Дозвољена је адаптација таванског простора стамбеног објекта у стамбени, односно пословни простор, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену. Повећање броја стамбених јединица је везано за могућност обезбеђења паркинг места.

Адаптација заједничких просторија станара у стамбени или пословни простор се може дозволити ако су за то испуњени услови по прописима Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 104/16 и 9/20-др.закон).

Промена намене пословног простора у стамбени је дозвољена уколико се може обезбедити улаз из заједничког (станарског) ходника и уколико је обезбеђено минимално једно место за паркирање на парцели објекта.

Промена намене постојећих, наменских грађених гаража у другу намену се не дозвољава.

Промена намене станарских остава се може дозволити у намене обезбеђења паркирања стамбене заједнице или обезбеђења заједничких станарских просторија (бициклане, просторије за скупштину станара и сл).

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 лакних 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 4м. Избачене терасе нису дозвољене на уличној фасади.

За објекте до 800m², 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 парпетом оријентисати на дворишне фасаде, а код станова који су једнострано оријентисани, прозори са високим парпетом 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 дозвољено 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 на којима се одвијају пословне делатности и поједине делатности јавних функција:

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

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

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

Висина уличне ограде износи максимално 2m, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,9m, а преко те висине ограда може бити транспарентна или жива ограда од одговарајуће врсте биљака. Транспарентном оградом се сматра она која је провидна 51% и више. Висина ограде ка суседним парцелама износи максимално 2m, али нема ограничења у погледу материјализације ограде. Парцеле са производним објектима који захтевају посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се ограђивати према суседима оградом висине до 2,2m.

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

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

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати 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 улаженост 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
- шахови 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 наслојен 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 25m² 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.

ОПГ11: Одступања од општих правила грађења

Одступања од правила грађења су дозвољена у следећим случајевима:

- када је у питању изградња објекта јавне намене, од интереса за Републику Србију, под условом да се сва одступања дефинишу кроз поступак израде плана детаљне регулације, урбанистички пројекат и не врше штетне утицаје на животну средину; одступања су могућа у спратности и индексу заузетости.
- када инвеститор у зони породичног становања жели да гради експериментални објекат у смислу енергетски независне куће, еко-куће, објекта од природних материјала, монтажну кућу, кућу необичног облика и сл, искључиво у целини 9; изузетност процењује орган јединице локалне самоуправе задужен за послове урбанизма по поредходно прибављеном мишљењу комисије за планове;
- када инвеститор у зони пословања жели да гради објекте специфичне технологије који се заснивају на спречавању загађења животне средине, примени иновативних технологија роботике, информатике, производње „зелене“ енергије и сл;
- у случајевима када се објекти, прилази и комплекси прилагођавају лицима са посебним потребама, социјално угроженим и осетљивим категоријама становништва, директно на основу овог плана и искључиво у складу са условима којима су регулисана правила коришћења објеката.

Посебна правила грађења (ППГ)

ППГ 12/1 Правила грађења зелене инфраструктуре на грађевинским парцелама

Сходно развоју теоретске мисли у овој области, практичних искустава европских градова и започетим иницијативама за увођењем сличне праксе у Србији, овај план ће покушати да кроз увођење еколошког индекса створи предуслове за испуњење једног од стратешких циљева који се односи на подизање нивоа заштите животне средине и отпорност на климатске промене. У исто време, због великих проблема са атмосферском канализацијом на градском подручју, овај сегмент плана је од великог значаја и за решавање дела тог проблема.

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.

Опште напомене:

- Граница до када се рачуна доба зрелости стабла износи 10 година. Стабло може досегнути и већи биолошки раст од тога али се не може прихватити приликом спровођења овог плана. Тај податак се ипак мора узети у обзир код дефинисања удаљења стабла од суседних међа.
- Крошња стабла у доба максимално могуће зрелости не сме прелазити суседне међе.
- Крошња стабла које се сади у предбашти може прелазити регулациону линију, максимално до ширине тротоара уколико нема уличног дрвореда. Уколико постоји улични дрворед, крошња стабла може прелазити регулациону линију до крошње постојећег стабла.

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 учтано у графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа. Забрањено је формирање паркинга места на зеленим површинама и није дозвољено исте умањивати ради проширења паркинга 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 паркинга 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 паркинга (ПМ) или паркинга-гаражног места (ПГМ).

Нормативи за обезбеђење паркинга 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

Свако треће паркинг место у оквиру површине јавне намене мора бити озелењено (формиран дрворед). Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор. Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу.

ППГ13: ПОВРШИНЕ ЗА СТАМБЕНЕ НАМЕНЕ

ППГ 14 Мешовите намене

ППГ 14-1 Мешовите намене – претежно стамбене

М1

Основни урбанистички параметри за зону М1

М1	МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ПРЕТЕЖНО СТАМБЕНЕ
Минимална површина парцеле	- Парцела једнака површини објекта на сукорисничкој парцели. - 2,5 ара у условима изграђених урбанистичких блокова (степен реализације 51% и више). - 3 ара за остале блокове.
Максимални индекс заузетости	- 100%, односно 40% за површину заједничког дворишта. - 50% за све остале случајеве
Спратност	Уколико није другачије дефинисано графичким прилогом , правилима висинске регулације и постојећим стањем, максимална спратност је: - За објекте до регулације улице: (По)+П+4+Пк, искључиво у зонама и на парцелама које су означене графичким прилогом План урбанистичке регулације, - За објекте у унутрашњости парцеле: - спратност је приземље, за удаљености новог објекта од бочне и задње међе 2,5 до 3m; - максимална спратност се одређује половином удаљености објекта од бочне и задње међе ако се ради о стамбеним просторијама, односно четвртина удаљености уколико се ради о отворима других просторија. Не дозвољава се изградња објеката на удаљеностима од бочних међа мањим од 2,5m. Ако је удаљеност постојећег објекта мања од 2,5m, на истом је дозвољена само приземна спратност, текуће и инвестиционо одржавање.
Минимални еколошки индекс	Према правилима грађења ППГ 12/1 Правила грађења зелене инфраструктуре на грађевинским парцелама
Паркирање	Према правилима грађења ППГ 12/2-2 Правила грађења инфраструктуре стационарног саобраћаја, уз препоруку да се примени параметар 1,3-1,5 паркинга места на један стан уколико се жели у потпуности обезбедити паркирање за дужи временски период.

Посебни услови	За парцеле које су намењене изградњи објеката социјалног становања се не примењују параметри максималног индекса заузетости и еколошког индекса (произвољно, у складу са потребама). Примењују се параметри за паркирање.
-----------------------	---

Мешовите намене М1 се налазе у целинама: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 и 10.

Ове зоне су претежно формиране у градским центрима (целина 1 и 2) у којима се налазе, како објекти јавне намене, пословни објекти, тако и објекти становања, породични и вишепородични који представљају и доминантну намену с обзиром на постојећи број стамбених јединица и огромну потражњу за даљом изградњом. Осим по намени, типологија објеката се разликује и по спратности и парцелацији тако да се не може јасно утврдити тип становања за цео блок. Сходно томе, графичким прилогом План урбанистичке регулације су ти блокови разрађени детаљније од осталих како би се плански утицало на могућност уједначавања и усклађивања различитих волумена и намена.

Обавезно је формирање пословног простора у приземљима објеката до регулације. Остале намене унутар објекта и парцеле могу бити по избору инвеститора; једнофункционалне стамбене или пословне, односно мешовите. Дозвољена је изградња пословног објекта (угоститељство, услужно занатство, култура, забава, рекреација и сл). Није дозвољена изградња хала у којој би се вршила производна или складишна делатност. Додатно, пословне намене су условљене дозвољеним нивоом емисије буке, гасова, мириса и слично, односно градским одлукама о комуналном реду на подручју града.

Висина објекта и друга правила грађења могу бити додатно условљена надлежног завода за заштиту споменика културе уколико се намерава градити поред објекта који ужива неки степен заштите или се налази у заштитној зони таквог објекта. У том случају се увек поступа у складу са условима имаоца јавног овлашћења.

Уколико ималац јавног овлашћења из било ког разлога укине степен заштите, за парцелу и објекат се аутоматски, без измене плана, примењују правила уређења и грађења која су дефинисана овим планом за зону у којој се објекат налази, осим за локацију Дома војске, на којој се не ограничава спратност у оквиру мешовите намене.

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.

Постојећа, једна или више парцела, могу се трансформисати/ поделити, на две или више грађевинских парцела (**парцелацијом**), под следећим условима: подела се може вршити у оквиру граница једне или више парцела; све новоформиране парцеле морају имати приступ на површину јавне намене, односно ако је немогуће обезбедити директан приступ, морају имати решену службеност приступа и службеност проласка инфраструктурних мреже и објеката до новоформиране парцеле; нове грађевинске парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређену зону/ намену и тип изградње; поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара, сем ако се ради о парцелама приступних површина и парцелама инфраструктурних објеката које се формирају у складу са техничким захтевима и условима на локацији.

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 (препоруча 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.

Приликом израде пројекта парцелације и препарцелације могу се формирати мање или веће катастарске парцеле као остаци грађевинских парцела када је то условљено условима за формирање површина јавне намене. Те катастарске парцеле се у следећој фази пројектом препарцелације обједињују у парцелу површине јавне намене, у складу са Планом.

У ситуацијама када долази до незнатног одступања постојећег катастарског стања од планиране границе јавног и осталог земљишта, задржава се постојеће стање уколико део земљишта који би се припојио или изузео из површине јавне намене није неопходан да би јавна површина саобраћајнице функционисала према минималним стандардима, односно површина није неопходна за формирање парцеле осталог земљишта.

Основ за израду плана парцелације за формирање нових саобраћајних површина које нису дефинисане планом јесте потврђен урбанистички пројекат за израду предметног приступа/улице ако је земљиште у својини Града, односно план детаљне регулације ако је земљиште у приватној својини.

Пројекти парцелације и препарцелације се не могу радити у зонама постојећих саобраћајних површина које немају ширину регулације мању од оне планиране ПГР.

I-2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О.Шабац у површини од **0.13.24 ха** у К.О. Шабац, чији је власник Раденко Ђукановић из Новог Београда.

Овим Урбанистичким пројектом дефинишу се услови за реконструкцију, доградњу и промену намене из пословних у стамбено-пословни и стамбени објекат у оквиру којих се планира становање и пословање.

I-3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Након анализе локације, приступило се изради Урбанистичког пројекта у циљу добијања Локацијских услова и Грађевинске дозволе за планирану реконструкцију, доградњу и промену намене у оквиру будућег стамбеног комплекса. У оквиру парцела, уређење саобраћајних површина углавном подразумева уређење интерних саобраћајница и паркинга.

I-3.1. НАМЕНА ОБЈЕКТА

Постојећи објекти:

Увидом у геодетску подлогу и изласком на терен утврђено је да на терену има изграђених објеката.

У унутрашњем делу комплекса се налази пословни објекат спратности П+1+Пк. У листу непокретности евидентиран је под бр.1 – објекат има дозволу за употребу. Улаз у објекат је из унутрашњег дела парцеле и уличног објекта. Објекат је служио као складишни и административни простор у функцији трговине. Грађен од чврстих материјала. Међуспратна конструкција је АБ плоча. Кровна конструкција од дрвене грађе, покривено црепом. Планиран за реконструкцију, доградњу и промену намене.

До улице Милоша Обилића се налази пословни објекат спратности П+1. У листу непокретности, евидентиран је под бр.2 – објекат зидан пре доношења прописа. Улази у објекат су и са улице и из унутрашњег дела парцеле. Објекат је служио као складишни простор прехрамбених производа. Масивне градње. Међуспратна конструкција од дрвених греда-тавањача и дашчаног пода. Кровна конструкција од дрвене грађе, покривено црепом. Планиран за реконструкцију, доградњу и промену намене.

Планирани објекти:

У оквиру планиране изградње на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6, планирана је реконструкција и доградња стамбеног и стамбено-пословног објекта, БРП од 1.825,34м². Планирани објекти су спратности П+1+Пс.

У објекту бр.1 је планирано је становање, гараже, степенишни и помоћни простор. У оквиру објекта има 6 стамбених јединица.

У објекту бр.2 је планирано становање, ходнички простор, пословање и гараже. Улази у објекте су из улица Милоша Обилића и Ослобођења као и са интерне саобраћајнице. У оквиру објекта има 9 стамбених јединица и 2 пословна простора.

I-3.2.РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Комплекс има директан приступ Интерном саобраћајницом на Улицу Ослобођења.Ширина Интерне саобраћајнице приступу Улици Ослобођења је 5.0 метара док је на осталим деловима проширена на 5.5 метара због лакшег маневра при паркирању путничких возила на паркинг просторима и месту утовара односно истовара возила уз стамбено пословни објекат.

Паркинг простор за управно паркирање путничких возила има укупно девет паркинг места од којих је једно паркинг место планирано за кориснике са посебним потребама димензија 3.8x4.5 метара. Димензије осталих паркинг места су 2.5x4.5 метара. Дубина ових паркинг места од 4.5 метара је планирана због могућности наткриљења над делом озелењених

површина.

Остатак простора у оквиру комплекса а ван објеката је планиран за озелењавање.

Кота нивелете на Интерној саобраћајници уз објекте је за десет до петнаест сантиметара нижа од коте пода објеката 80.20 мм.

Интерна саобраћајница и паркинзи су дефинисани у простору регулационо и нивелационо преко координата осовинских и темених тачака и кота нивелете на осовинским и теменим тачкама.

Саобраћајне површине (коловоз и паркинге) планирати за средње саобраћајно оптерећење са завршним слојем од асфалт бетона.

I-3.3.ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Главни колски приступ локацији је планиран преко к.п.бр.5095 К.О.Шабац, улице Милоша Обилића и к.п.бр.5255 К.О.Шабац, ул. Ослобођења, као и интерне колско-пешачке површине унутар комплекса. Приступ паркингу у оквиру парцела је обезбеђен са интерне саобраћајнице.

Приступ локацији је дефинисан нивелационим котама осовинских тачака, и координатама осовинских и темених тачака.

I-3.4.УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

За овај урбанистички пројекат прибављени су претходни услови за заштиту од пожара у смислу члана 46 и 48 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, 132/2014,145/2014, 83/18, 311/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 63/23), и у складу са одредбама чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл.гласник СРС“, бр 111/09 и 20/15) и дато је следеће мишљење да урбанистички пројекат за реконструкцију, доградњу и промену намене, у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац, је неопходно израдити у складу са важећим законима, техничким прописима и српским стандардима у погледу извршења. потребних мера заштите од пожара и експлозије:

Пре издавања локацијских услова потребно од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозије у складу са одредбама чл 54. 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, 132/2014,145/2014, 83/18, 311/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 63/23) и чл.20 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/20)

I-4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

I-4.1. ПОВРШИНЕ

Урбанистичким пројектом у оквиру обухвата од **0.13.24ха** је предвиђена реконструкција, доградња и промена намене, у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац, објекти су спратности П+1+Пс, у оквиру којих је планирано становање и пословање.

У оквиру комплекса, поред објеката, планирано је формирање паркинг простора, колско-пешачке површине и уређених зелених површина.

Табела 1: Биланс површина

	Површина у m ²	% од укупне П
1. Површина обухвата	1.324 m ²	100,00 %
2. Површина земљишта под објектима - Површина објеката у приземљу - Хоризонтална пројекција објекта на парцели Број јединица пословног простора Број јединица стамбеног простора	575,24 m ² 625,03 m ² 2 15	43,44% 47,21%
3. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објеката	1.825,34 m ²	/
4. Саобраћајне површине укупно – пословни комплекс Интерне саобраћајнице (коловоз) Површина паркинг простора/бр паркинга	548,61 m ² 441,96 m ² 106,65 m ² / 9	41,43% 33,38% 8,05%

5. Водене површине	-	
6. Зелене површине – пословни комплекс Зелене површине у оквиру пословног комплекса	200,15 m ²	15,12%

I-4.2. ОСТАЛИ АНАЛИТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Реконструкција, доградња и промена намене, у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац, је спратности П+1+Пк. Хоризонтална пројекција објекта је 625,03 m² што представља 47,21% заузетости на парцели. Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта је 1.825,34 m² што на к.п. остварује индекс изграђености од 1,38. Планирана је реконструкција, доградња и промена намене објекта из пословних у стамбени и стамбено-пословни објекат у оквиру којих су стамбене јединице, пословни простори, гараже и помоћни простор. За комплекс је обезбеђено 22 паркинг места за аутомобиле.

Табела 2: Остали нумерички показатељи

1. Степен или индекс изграђености	1,38		
2. Степен или индекс заузетости	47,21 %	дозвољено	50%

Зелене површине су планиране на 15,12 % комплекса. Озелењавањем површина, планираним високим и ниским растињем, постигнут је индекс од 0,27

I-5.. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Већи део зелених површина на парцели су планирани као травнати засад, дрвени засади на слободним деловима парцеле и жбунасте форме.

ТАБЕЛА 1 - ОБРАЧУНА ЕКОЛОШКОГ ИНДЕКСА

Површина парцеле: 1.324m²

Целина: 2

Зона (намена површина): М1

Захтевани ЕИ из ПГР: 0,2

Табела 3: План зелене инфраструктуре

	ЕКОЛОШКО ФУНКЦИОНАЛНИ ПРОСТОР (ЕПФ)	I Број стабала и врста	II m ²	III ТЕЖИНСКИ ФАКТОР (ТФ)	IV ЕПФ = (m ² x ТФ)
1	ЕФП 1-Компактне зелене површине у директном контакту са матичним супстратом – травњаци који се редовно косе	/	70,25 79,30	1	154,14
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)	/	43,07	0.8	34,46
3	ЕПФ 3-1-Мало дрвеће, пречник крошње ≤6,1m у доба зрелости Додатни услови у Табели 2	3 koprivića - celtis australis, krošnje prečnika 4,5m, visine 12m	190,76	0.3x0,7	40,06
	ЕПФ 3-1-Мало дрвеће, пречник крошње ≤6,1m у доба зрелости	7 zimzelenih javora – acer platanoidis, krošnje prečnika 3,5m, visine 12m	269,26	0.3x0,7	56,54
	ЕПФ 3-1-Мало дрвеће, пречник крошње ≤6,1m у доба зрелости	4 ukrasnih šljiva-prunus spp, krošnje prečnika 3,5m, visine 6m	153,86	0.3x0,7	32,31
	ЕПФ 3-1-Мало дрвеће, пречник крошње ≤6,1m у доба зрелости	2 zimzelena žbuna – aucuba japonica variegata, krošnje prečnika 2,0m	12,56	0.3	3,77

	ЕПФ 3-1-Мало дрвеће, пречник крошње ≤6,1m у доба зрелости	4 zimzelena žbuna – santolina zelena, krošnje prečnika 0,8m	8,04	0.3	2,41
11	ЕФП 6– Порозно тло и застори с биљкама (земља, растер елементи, шљунак, ризла... на којима расте травњак, покривачи тла, сезонски цветњациј, перене, самоникла вегетација (угари))	/	84,38	0.5	42,19
14	ЕФП 9– Површина под непорозним застором (бетон, асфалт, непорозно поплочавање, вештачка гумена подлога, вештачка трава и сл. на којима нема биљака, објекти без вегетације) и површине под објектима	/	442,40 575,00	0.0	0,00
	Укупно:				361,29

ЕИ – еколошки индекс је производ укупног збира ЕПФ и површине парцеле, у m²
Формула: ЕИ= ЕФП:ПП

Планирани ЕИ на парцели	0,27
-------------------------	------

I-6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНГРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

I-6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Комплекс има директан приступ Интерном саобраћајницом на Улицу Ослобођења. Ширина Интерне саобраћајнице приступу Улици Ослобођења је 5.0 метара док је на осталим деловима проширена на 5.5 метара због лакшег маневра при паркирању путничких возила на паркинг просторима и месту утовара односно истовара возила уз стамбено пословни објекат.

Паркинг простор за управно паркирање путничких возила има укупно девет паркинг места од којих је једно паркинг место планирано за кориснике са посебним потребама димензија 3.8x4.5 метара. Димензије осталих паркинг места су 2.5x4.5 метара. Дубина ових паркинг места од 4.5 метара је планирана због могућности наткриљења над делом озелењених површина.

Остатак простора у оквиру комплекса а ван објеката је планиран за озелењавање.

Кота нивелете на Интерној саобраћајници уз објекте је за десет до петнаест сантиметара нижа од коте пода објеката 80.20 мм.

Интерна саобраћајница и паркинзи су дефинисани у простору регулационо и нивелационо преко координата осовинских и темених тачака и кота нивелете на осовинским и теменим тачкама.

Саобраћајне површине (коловоз и паркинге) планирати за средње саобраћајно оптерећење са завршним слојем од асфалт бетона.

I-6.2. ВОДОВОД

Услови за прикључење објекта на водовод и канализацију

Увидом на терену и у расположиву документацију констатовали смо да за к.п.бр. 5245/4 К.О. Шабац , у Улици Милоша Обилића изграђене су следеће инсталације :

- Водоводна мрежа профила Ø 150 мм ПЕ у супротном тротоару ;
- Канализациони колектор општег система профила Ø 400 мм БЕТ у осовини саобраћајнице .

Наспрам к.п.бр. 5245/2 и 5245/6 К.О. Шабац , које представљају дворишни простор објекта у Улици Ослобођења изграђене су следеће инсталације :

- Водоводна мрежа профила Ø 150 мм ПЕ у припадајућем тротоару ;
- Канализациони колектор општег система профила Ø 300 мм ПВЦ у осовини саобраћајнице , од улаза у дворишни простор према Улици Масарикова .

У предметном комплексу постоји прикључак на канализациону мрежу профила Ø 200 мм који из колектора у Улици Милоша Обилића , кроз објекат бр. 2 води до шахта у средишту дворишног простора . Тачна концепција одвођења отпадних вода са дворишне површина и из околних објеката није позната .

У површини улаза у дворишни простор из правца Улице Ослобођења постоји шахт у коме се налази 5 водомера профила 3/4 “ , од којих је један намењен објектима чика реконструкција и доградња су предмет урбанистичког пројекта , као и један водомер профила Ø 80 мм за хидрантску мрежу , који су монтирани на прикључну цев Ø 100 мм .

На предметној локацији планирана је реконструкција и доградња постојећих пословних објеката – 2 објекта спратности П+1+Пс , којом ће се остварити функционисање 15 стамбених и 2 пословне јединице , и то 6 стамбених јединица у објекту број 1 и 9 стамбених и две пословне јединице у објекту број 2 .

За снабдевање предметног комплекса водом искористити постојећи прикључак из Улице Ослобођења профила Ø 100 мм , с тим да ће се у постојећем шахту уместо постојећег водомера Ø 3/4 “ намењеног за предметне објекте , уградити адекватан водмер – контролни водомер , који ће мерити укупну потрошњу свих јединица унутар комплекса .

Пројектант инсталација водовода за планирани објекат дужан ја да у пројекту , хидрауличким прорачуном , искаже потребну количину воде и на основу тога дефинише профил контролног водомера . Од контролног водомера према објектима предвидети цевовод одговарајућег профила , који задовољава потребе свих предвиђених садржаја у оквиру комплекса .

Водомере сместити у водомерна склоништа (шахта) довољних димензија да се у њега монтирају сви водомери са пратећом опремом . Број мерних уређаја зависи од броја независних функционалних јединица у оквиру објекта . За сваку независну функционалну јединицу , која се налази и планира на парцели , предвидети посебан индивидуални водомер са припремом за даљинско читавање . Водоводни шахтови морају имати довољан број отвора да се читавање водомера може вршити без проблема , без силаска у шахт .

Пројектовање и изградњу водоводне мреже, извести у складу са Техничким условима ЈКП « Водовод Шабац » , СР -48/26 од 27.03.2026. године , који је саставни део овог Урбанистичког пројекта

I-6.3. КАНАЛИЗАЦИЈА

Имајући у виду недостатак уличне канализације у делу Улице Ослобођења наспрам предметног комплекса , једино могуће решење за прикључење предметног објекта на канализацион систем је да се задржи постојећи прикључак Ø 200 мм на канализациону мрежу општег система Ø 400 мм у Улици Милоша Обилића . У тротоару Улице Милоша Обилића , непосредно пре уласка постојеће канализационе цеви у предметни објекат број 2 , неопходно је урадити ревизиони шахт . Неопходно је извршити замену дела канализационе цеви Ø 200 мм , између новопланираног шахта у тротоару Улице Милоша Обилића и постојећег шахта у дворишном делу комплекса . На делу ове трасе , с обзиром да она пролази кроз објекат , на свим прикључцима , рачвама , или промене правца предвидети нове шахтове .

Незагађене атмосферске воде са условно чистих површина (кровови , надстрешнице и друге некомуникацијске површине) могу се , без претходног пречишћавања , слободно испуштати у околне зелене површине .

Пројектовање и изградњу канализационе мреже , извести у складу са Техничким условима ЈКП « Водовод Шабац » , СР -48/26 од 27.03.2026. године , који је саставни део овог Урбанистичког пројекта

I-6.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Постојеће стање

На предметној катастарској парцели бр. 5245/4 К.О. Шабац налазе се постојећи објекти (1 и 2) који су предмет реконструкције, доградње и промене намене из пословних објеката у стамбени и стамбено-пословни објекат, спратности П+1+Пс.

На к.п. 5245/4, 5245/5 и 5245/6 КО Шабац налазе се објекти који се напајају преко ПИМГ бр. 50037249 са одобреном снагом 50kW.

На објекту који се реконструише и дограђује на к.п. 5245/4 налази се КПК ЕДШ 2 орман који се напаја из МБТС Ослобођења (ШО: 12259) подземним кабловским водом Ек 0,4kV типа PP00 4x70mm². Из КПК се напајају два МРО. У једном МРО1 се налази ПИМГ бр. 50037249 из које се напаја објекат на предметним к.п. У другом МРО2 се налази друга ПИМГ бр. 50037252 са одобреном снагом 52,5 kW из које се напаја објекат продавнице „Гомекс“. На доводу осигурачких постоља уграђен је краткоспојник и на другом извод прикључен је Ек 0,4kV типа PP00-A 4x50mm² који напаја стамбени објекат на к.п. 5204 КО Шабац.

Планирано стање

Решење за напајање објекта електричном енергијом дистрибутивног напона 0.4kV урађено је у складу са условима за израду урбанистичког пројекта од 24.04.2026. бр. Д. 09.24-70363-УУП-26 које је издало предузеће Електродистрибуција Србије, Огранак Електродистрибуција Шабац који су приложени у документационом делу елабората. Ради стварања могућности за квалитетно напајање ел.енергијом потрошача неопходно је реализовати следеће активности:

- Уградити кабловски прикључни орман КПК сличан типу ЕДШ2 на фасаду планираног објекта 2 према приложеном графичком прилогу;
- Изградити подземни нисконапонски кабловски вод PP00-A 4x150mm² од НН блока ТС Ослобођења (ШО:12259) до будућег КПК ЕДШ2 ормана на фасади објекта оријентационо трасом датом у прилогу. Каблови се полажу у земљани ров и кроз PVC цеви Ø110mm
- Изградити МРО у унутрашњем делу ходника зграде, тип МОММ-21 на локацији да не омета комуникацију.
- Из ЕДШ 2 изградити кабловски вод Ек 0,4kV типа PP00 4x70mm² до будућег МРО -а, МОММ-21.
- Због реконструкције и доградње објекта на к.п. 5245/4 КО Шабац и отварања врата за пословни простор бр. 2 у делу где се налазе КПК ЕДШ2 и МРО 1 и МРО 2 потребно је изместити КПК и МРО2 на зид лево од врата. МРО 1 демонтирати комплет са опремом, ПИМГ одјавити и предати ЕД.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ТРАСЕ

Траса каблова PP00-A од ТС Ослобођења до будућег КПК ЕДШ 2 није у целости у обухвату предметног урбанистичког пројекта налази се на катастарским парцелама бр. 5245/2, 5245/4, 5255 и 5256 КО Шабац. Укупна дужина трасе кабловског рова је 168 m. Траса каблова обухваћена овим пројектом представљена је у графичком прилогу пројекта у Плану електромереже (Р 1:250).

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Овим урбанистичким пројектом дефинишу се услови за изградњу подземних нисконапонских кабловских водова PP00-A од будућег КПК (ЕДШ 2) до МРО. Кућишта КПК и ОММ су израђена од вештачких изолационих самогасивих материјала (армирани полиестер и сл.), који су усклађени с основним, еколошким и другим, стандардима, тако да је омогућен највиши степен њихове рециклаже или од два пута декапираног лима, у зависности од будућих услова за пројектовање и прикључење објеката. Кућиште КПК мора бити заптивањем заштићено од продирања прашине и прскања водом, у степену заштите IP 54 .

Кабл се поставља на дно земљаног рова дубине 0.8-1.0m, на слој песка дебљине 0.1m. У делу до КПК и испод коловоза и бетонског платоа кабл се провлачи кроз заштитну цев (РЕ или PVC Ø110mm) која се поставља са горњом ивицом на дубини од мин 1.0m испод коте коловоза, колско-пешачких површина и тротоара. Изнад кабла се постављају пластични штитници и траке за упозорење.

Целом дужином, ископ мора бити ручни и посебно опрезан, а радовима на изградњи каблова треба да присуствују овлашћена лица из јавних комуналних предузећа која поседују и одржавају инсталације у обухвату плана. Код полагања кабла, морају се остварити прописана вертикална растојања.

У рову са предметним нисконапонским каблом, могуће је полагање нисконапонских и високонапонских каблова као и каблова јавне расвете. У том смислу, у зонама коловоза постојећих и планираних саобраћајница, код прекопавања, планира се постављање PVC Ø110mm по Плану електроуређења (Р 1:250). Слободне крајеве цеви заштитити од продора земље и влаге гуменим заптивкама.

I-6.5. ГРЕЈАЊЕ

За објекте на парцели је планирано грејање топлотном пумпом вода-ваздух.

I-7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Подручје обухвата УП-а налази се у оквиру рејона V.

Рејон V

Инжењерскогеолошки 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 изградњу 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 вод а су непосредно испод површине терена, на око 1м дубине, неретко и при површини.

Неопходни услови коришћења терена

Израда хидротехничких објеката одбране и заштите од високих и катастрофалних вода, регулација кишних, површинских и подземних вода;

Израда система фекалне канализације ради санитације простора и загађења;

Често неопходна нивелација - издизање терена насипањем шљунковито-песковитим гранулатом и рефулационим песком;

Дренирање терена код уређења и изградње објеката;

Пројектовање објеката у сеизмичким условима за 7⁰ и 7⁺⁰ MCS сеизмичког интензитета.

Услови изградње

- Хидротехнички објекти регулације, кишни и фекални колектори и цевоводи, граде се са нагибима до 3 % и мање, а ослањају се на до јако стишљиво тло; неопходно је предвидети санационе подлоге, а код објеката великог пречника предвидети и могућност плитког шипирања; код дубоких ископа потребна је стабилна заштита разупирањем, талпирањем и шипирањем; терен је потпуно водозасићен, па је неопходно црпљење вода пумпама капацитета 5-8 l/s;
- Хидротехнички објекти, црпне станице или објекти трансформатора изводиће се у слабо носивом, јако стишљивом тлу; фундаирање се углавном не може изводити директно, за напоне веће од 100 kN/m²; тампонски слојеви треба да су од шљунчаног гранулата, са истовременом функцијом дренажног тепиха, пројектовани за велике напоне са збијеношћу до 30.000 kN/m²; обавезна је хидротехничка заштита подова најнижих етажа на стални водени ниво;
- Нивелација терена може се изводити рефулацијом, или шљунковитим гранулатом, са предходном израдом подлоге од каменог набачаја;
- Објекти становања, комуналних услуга, индустрије, јавних и спортских намена, са напонима већим од 100 kN/m², темеље се на дубоким темељима, али је могућа и израда тампона чија се дебљина и збијеност усклађују са напонима у тлу;
- Саобраћајнице се граде у песковито-прашинастом тлу житке до меке конзистенције, са масивном заменом 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 деферијација вода.

I-8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Када је у питању заштита животне средине треба обратити пажњу на заштиту земљишта и вода и спречавање негативних утицаја на животну средину. Овде нема технолошких процеса.

Заштита од буке је за интензитете који прелазе максимално дозвољене границе, а у оквиру ове намене је нема, односно у дозвољеним оквирима је.

I-9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На предметној локацији тренутно нема заштићених објеката.

Уколико се накнадно открију археолошки локалитети, исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравања;

I-10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ

У оквиру к.п.бр. 5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац., планира се изградња стамбено-пословног комплекса. Планирани објекти су неправилног облика, димензија:

- објекат бр.1 – стамбени, вишепородични, спратности П+1+Пк, бруто површине **762,16m²** – 6 стамбених јединица, 6 гаражних места, степенишни и помоћни простор.
- објекат бр.2 – стамбено-пословни, вишепородични, спратности П+1+Пс, бруто површине **1.063,18m²**- 9 стамбених јединица, гаража са 7 гаражних места и 2 пословна простора.

Објекат бр.1 има улаз са интерне саобраћајнице, односно са улице Ослобођења, а објекат бр.2 има колски улаз у гаражу са улице Милоша Обилића, као и пословни простор.

Идејни пројекат је саставни део УП-а.

Објекти су на постојећим грађевинским линијама.

Оба објекта се изводе у исто време.

Положај објекта и спратност дати су у графичком прилогу "План нивелације и регулације"

Посебни услови

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

* све зидове, подове, подне и међуспратне конструкције урадити према важећем Правилнику о енергетској ефикасности;

* сву столарију урадити према важећим прописима и нормативима

* у инсталацијама осветљења у објекти и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;

I-11. ПРАВИЛА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Овим урбанистичким пројектом дефинишу се услови за једну грађевинске парцелу која се формира на основу фактичког и катастарског стања од три целе катастарске парцеле.

Парцела има обезбеђен приступ на две јавне саобраћајнице.

Парцела се формира уз максимално поштовање катастарских парцела и власничких односа.

Укупна површина за препарцелацију је 0.13.24ха. Препарцелацијом кроз Урбанистички пројекат се планира једна грађевинска парцела.

- Грађ. парцела 1, површине 0.13.24ха, која се формира од целих к.п.бр. 5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац

Новоформиране парцеле биће дефинисане координатама детаљних тачака, обликом и површином према графичком прилогу "Предлог препарцелације", а према важећем планском документу у моменту израде Пројекта препарцелације.

I-12. НАПОМЕНА

Након потврђивања Урбанистичког пројекта Инвеститор ће Одељењу за урбанизам поднети захтев за добијање Локацијских услова и Грађевинске дозволе за Реконструкцију, доградњу и промену намене, у оквиру комплекса на к.п.бр. 5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац.

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, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове.

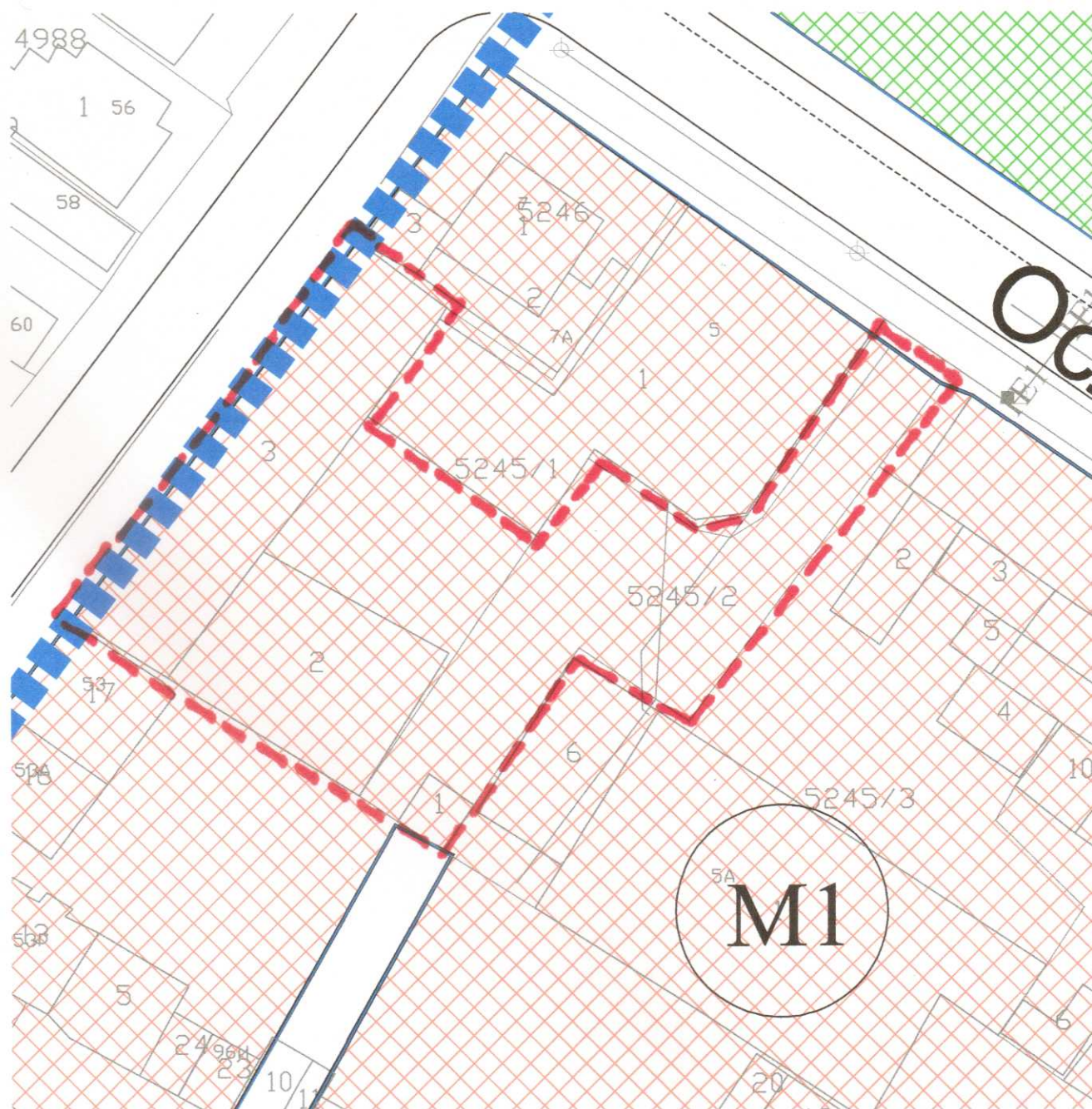
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



Зорица Шимић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

ИЗВОД ИЗ ПГР-а, План намене површина



ЛОКАЦИЈА УП

Zorica Simic

Зорица Шимић, дипл.инг.арх.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
К.О. ШАБАЦ 4952
4986

Бр. карт. парцеле: 5245/2, 5245/4
и 5245/6

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Р 1:500



Jovan Živanović pr
GEODETSKI STUDIO
GEOPLAN GRS
ŠABAC

Снимање и обрада
"ГЕОПЛАН ГРС"
мај, 2026

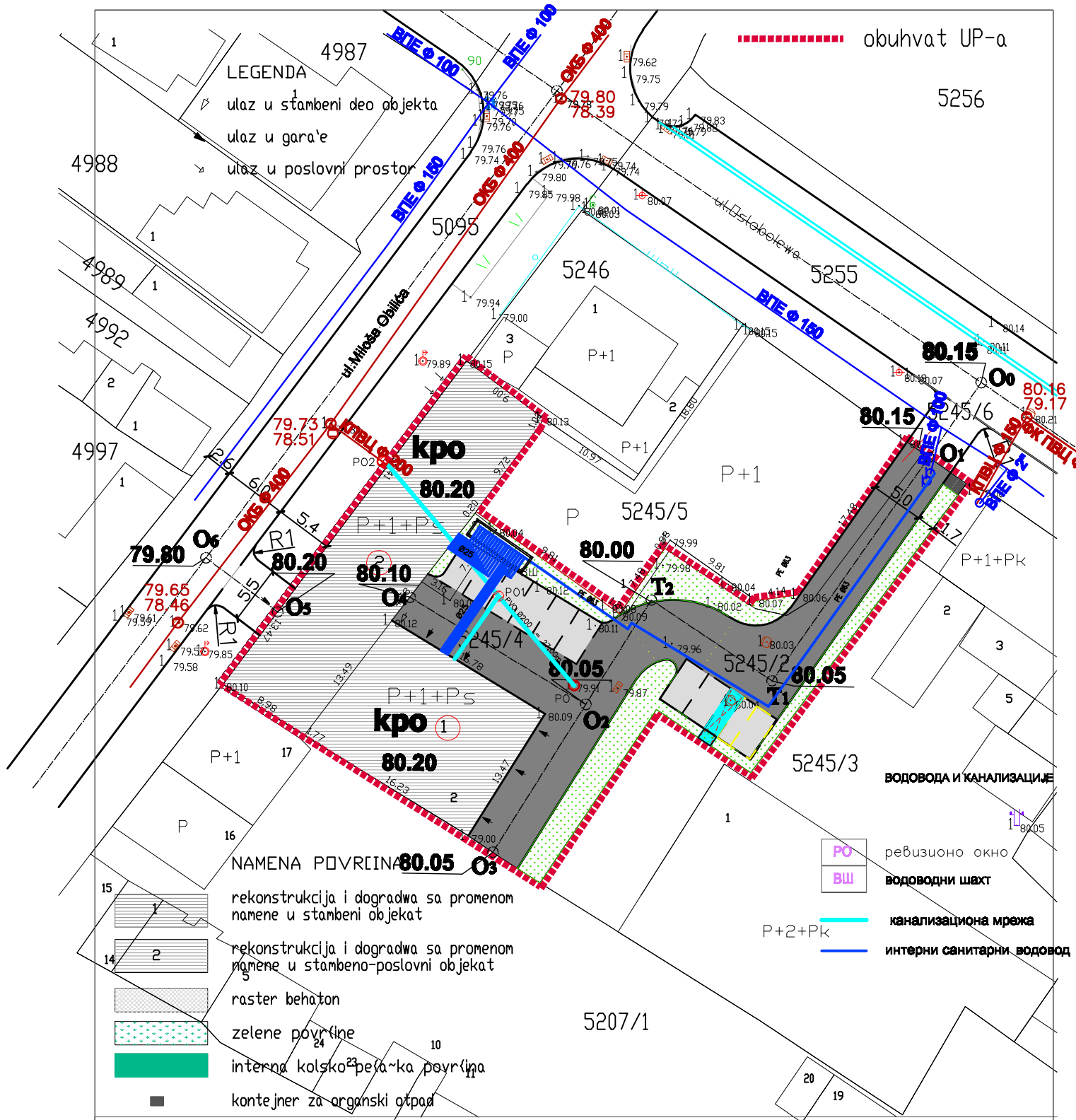
J. Živanović

**СПИСАК КООРДИНАТА
ОСОВИНСКИХ И ТЕМЕНИХ
ТАЧАКА**

y

x

O0	7	396 507.77	4	957 252.73
O1	7	396 502.87	4	957 245.74
O2	7	396 470.78	4	957 222.63
O3	7	396 462.07	4	957 208.81
O4	7	396 454.33	4	957 232.65
O5	7	396 441.95	4	957 231.28
O6	7	396 435.25	4	957 236.33
T1	7	396 488.20	4	957 224.83
T2	7	396 476.92	4	957 232.39



Друштво за пројектовање и урбанизам
д.о.о. Шабац
ул. Масарикова 8/2

ОДГ. ПРОЈЕКТАНТ:
Небојша Радовић, дипл. инж. грађ.
бр.л. 314 Д429 06

ОДГ. УРБАНИСТА:
Зорица Шимић, дипл. инж. арх.
бр.л. 200 0254 03

ознака дела пројекта

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

**РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ
из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру
комплекса на к.п.бр. 5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац**

Инвеститор

**Раденко Ђукановић, Нови Београд
ул. Недељка Гвозденовића бр. 14/4**

назив листа

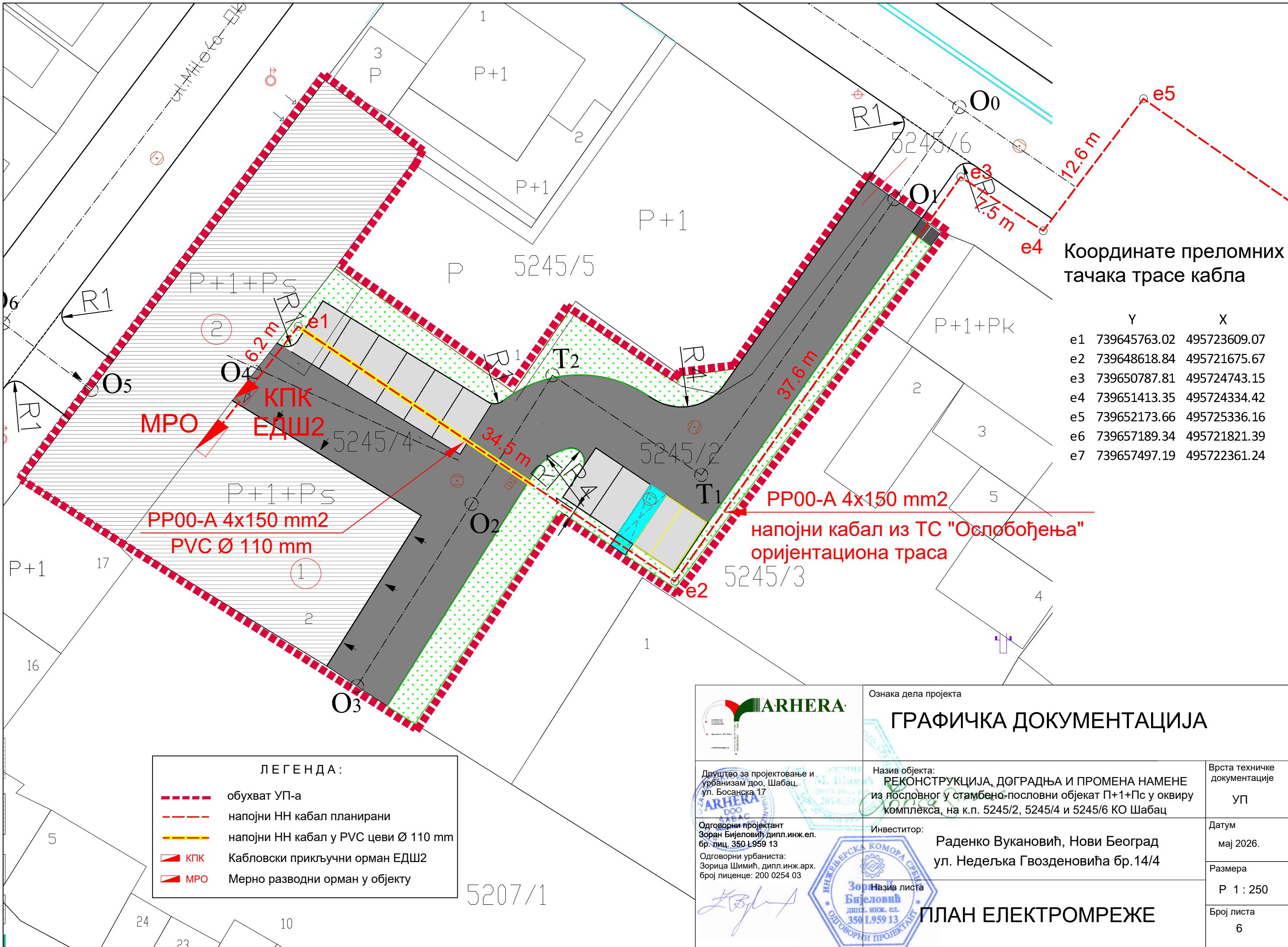
ПЛАН ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ

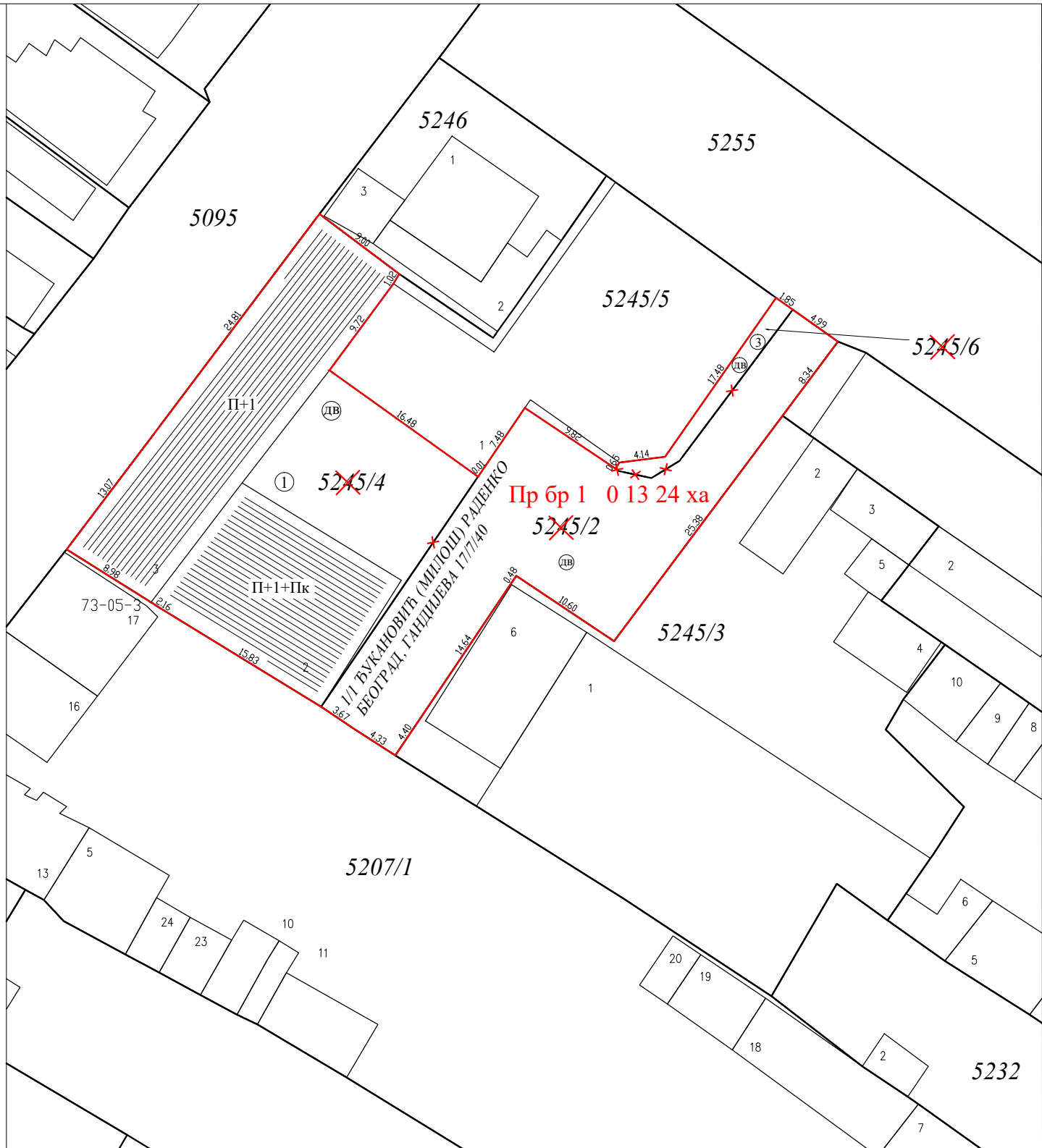
врста
техничке документације
УП

датум
фeбруар, 2026

размера
P = 1 : 500

број листа
5





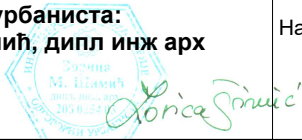
Друштво за пројектовање и урбанизам
Архера доо Шабач, ул Босанска 17



Одговорни пројектант:
Јован Живановић, мастер инж геод
Бр. лиц: 380И02721

J. Živanović

Одговорни урбаниста:
Зорица Шимић, дипл инж арх



ознака дела пројекта

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Назив пројекта:
Реконструкција, доградња и промена намене из
пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у
оквиру комплекса кп бр 5245/2, 5245/4 и 5245/6
КО Шабач

Инвеститор:
Раденко Ђукановић, Нови Београд
ул Недељка Гвозденовића бр. 14/4

Назив листа

План препарцелације

врста
техничке документације

УП

датум:
фeбpуap, 2026.

Размера

1:500

Број листа

7

ДОКУМЕНТАЦИЈА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ШАБАЦ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам

Број предмета: 002660087 2026 07416 004 007 353 018

Датум: 27.05.2026. године

Карађорђева улица бр. 27

Ш а б а ц

Одељење за урбанизам Градске управе града Шапца, поступајући по захтеву Раденка Ђукановића, ул. Недељка Гвозденовића 14/4, Београд, 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, 62/2023 и 91/2025) издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за катастарске парцеле бр. 5245/2, 5245/4, 5245/6 КО Шабац

-реконструкција, доградња и промена намене пословних објеката у стамбно- пословни и стамбени објекат -
-препарцелација за потребе стварања комплекса-

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. 5245/2 КО Шабац у укупној површини од 0.05.07ха, катастарска парцела бр. 5245/4 КО Шабац у укупној површини од 0.07.84ха и катастарска парцела бр. 5245/6 КО Шабац у укупној површини од 0.00.33ха 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“ предметне парцеле припадају Целини 2: Шири центар и налазе се у Зони Н14: мешовите – претежно стамбене намене (М1) .

Кат. парц.бр. 5245/2 и 5245/6 КО Шабац имају приступ на ул. Ослобођења и ул.Милоша Обилића.

Кат. парц.бр. 5245/4 КО Шабац има приступ улици Милоша Обилића.

Такође, мали део кат. пар..5245/2 и 5245/6 КО Шабац се налази у зони опасности севесо постројења вишег реда: фабрика минералних ђубрива -„Еликсир Зорка минерална ђубрива“ док се кат. пар. бр. 5245/4 КО Шабац не налази у овој зони.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАБАЦ“

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6. Подела простора на урбанистичке зоне и целине

ЦЕЛИНА 2: ШИРИ ЦЕНТАР

Целину 2 чине урбанистички блокови који тангирају најужи градски центар. Блокови имају високе степене заузетости и изграђености. У оквиру ортогоналне саобраћајне матрице, развијају се блокови са правилном парцелацијом. Постоји неколико отворених блокова: Тркалиште, Блок солидарности, Хиландарска и др. У овој целини је концентрисан већи број објеката јавне намене (управа, образовање итд), као и неколико објеката који се налазе у неком од степена заштите, било као непокретно културно добро, било као вредан објекат архитектуре.

У овој целини се налазе и блокови, или делови блокова који имају специфичне функције: дом здравља, болница, комплекс стадиона, тржни центри и мање радне зоне, претежно комерцијалне намене.

Спратност објеката је различита и последица је како традиционалне изградње, потенцијала појединачних парцела, историјских трендова и у последње време, као последица трансформације блокова индивидуалног становања у зоне вишепородичног становања.

Осим у оквиру отворених блокова, зелене површине и друге површина јавне намене се јављају у скромном обиму.

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 и објекти јавне намене

Јавну намену представљају површине јавне намене и објекти јавне намене.

II 1.2.1. Површине осталих намена

Површине осталих намена намену представљају:

.....**Н.14. Мешовите намене (М1 и М2)**

На површинама мешовите намене је могуће градити и уређивати површине за:

– **мешовите – претежно стамбене намене (М1)**

Претежност намене се дефинише у односу на зону (урбанистички блок) а не на појединачне грађевинске парцеле.

Мешовита – претежно стамбена намена (М1)

Површине мешовите – претежно стамбене намене (М1) су површине на којима се налазе постојећи или је планирана изградња објеката доминантно стамбене намене а постоје или су могући садржаји објеката јавне намене и објеката у јавној употреби, односно садржаји који не ремете значајно становање. Претежно је заступљена у целинама 1, 2 и 3. У целинама 1 и 2 представља различите намене, садржаје и волумене у оквиру централних градских блокова, урбанистичких блокова који су делимично реконструисани или ревитализовани. У другим целинама је мешовита намена дефинисана претежно као могућност да се кроз израду нових планских докумената разраде посебни услови у складу са утврђеним смерницама за израду планова.

На површинама мешовите – претежно стамбене намене се могу градити и уређивати површине и за пратеће (компатибилне) намене:

- продавнице робе дневне потрошње;
- објекти образовања, здравствене и социјалне заштите, објекти државне управе и самоуправе, верски објекти, објекти културе,
- поште, банке и сл;
- личне услуге, мали занати, пословни простори који подразумевају канцеларијско пословање,
- спорт и рекреација у мањим дворанама без гледалишта,
- паркови и дечија игралишта за децу,
- игралишта и објекти за спорт и рекреацију,
- угоститељски објекти,
- мањи електроенергетски и комунални објекти у функцији становања,
- јавне гараже и паркинг простори за путничке аутомобиле,
- тржнице и пијаце,
- посебне намене,
- производња воћа, поврћа, микробилга и сл; урбани вртови.

Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта и као једнофункционални објекат на посебној грађевинској парцели.

На површинама мешовите – претежно стамбене намене не могу се градити:

- објекти за индустрију, производњу и складишта;
- трговачки центри;
- сервис и занатске радионице које у радном процесу користе машине и алате под притиском који производе буку (ауто сервис, ауто перионице, сервис 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 за појачавање звука,
- сви други објекти који буком, мирисом, гасовима, прашином, водом и саобраћајним интезитетом ометају становање или пешечке 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 наведеним.

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 7⁰ и 7⁺⁰ MCS сеизмичког интензитета.

- Услови изградње

- Хидротехнички објекти регулације, кишни и фекални колектори и цевоводи, граде се са нагибима до 3 % и мање, а ослањају се на до јако стишљиво тло; неопходно је предвидети санационе подлоге, а код објеката великог пречника предвидети и могућност плитког шипирања; код дубоких ископа потребна је стабилна заштита разупирањем, талпирањем и шипирањем; терен је потпуно водозасићен, па је неопходно црпљење вода пумпама капацитета 5-8 l/s;

- Хидротехнички објекти, црпне станице или објекти трансформатора изводиће се у слабо носивом, јако стишљивом тлу; фундаирање се углавном не може изводити директно, за напоне веће од 100 kN/m²; тампонски слојеви треба да су од шљунчаног гранулата, са истовременом функцијом дренажног тепиха, пројектовани за велике напоне са збијеношћу до 30.000 kN/m²; обавезна је хидротехничка заштита подова најнижих етажа на стални водени ниво;

- Нивелација терена може се изводити рефулацијом, или шљунковитим гранулатом, са предходном изградом подлоге од каменог набачаја;

- Објекти становања, комуналних услуга, индустрије, јавних и спортских намена, са напонима већим од 100 kN/m², темеље се на дубоким темељима, али је могућа и израда тампона чија се дебљина и збијеност усклађују са напонима у тлу;

- Саобраћајнице се граде у песковито-прашинастом тлу житке до меке конзистенције, са масивном заменом постељице насипима и тампонима од грубозрних гранулата;

- 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 C1, C1+, C2 и M1),
- 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 објекта на суседним парцелама. Грађевинске линије дефинишу максималне границе градње објекта, а габарит објекта може бити и мањи у односу на зону изградње дефинисану грађевинским линијама. 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. Испад 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. Испад на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1.5m бочне границе парцеле.

Испад нису дозвољени ван максималних бочних грађевинских линија.

Испад 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 следећа 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 постојеће 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 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 објекта и висинска регулација

Спратност објекта 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 објекта. 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 објекта 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°, 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 накондност 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 максимално до 1m виша од коте објекта под заштитом,
- нови објекти који се налазе поред објекта 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 објекта за које је плански основ ПГР, висинска регулација је обавезујућа. За изградњу и реконструкцију објекта 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 објекта на суседство.

Приликом накондне 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 објекта 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.

ОПГ5: Услови за адаптацију, реконструкцију и доградњу постојећих објеката

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

Адаптација, реконструкција и доградња се не могу одобрити у следећим случајевима:

- за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују одобрење за градњу нити употребну дозволу;
- за објекте који су предвиђени за рушење, који се у целлости или делимично налазе у оквиру планираних површина јавне намене,
- за стамбене објекте који се налазе у радним зонама, без промене намене.

За све ове наведене објекте је дозвољено само инвестиционо и текуће одржавање.

Адаптација

Адаптација јесте извођење грађевинских и других радова којима се врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.

Адаптација постојећег вишепородичног стамбеног објекта се дозвољава у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњи и реконструкцији инсталација.

Адаптација постојећих, наменски грађених гаража у другу намену се не дозвољава.

Реконструкција

Реконструкција објеката се изводи у складу са законом дефинисаним условима за ову врсту интервенција.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3m, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без насупрамних отвора према суседном објекту.

Реконструкција таванског простора на вишепородичним објектима дозвољава се за стамбене и друге намене под условом да планиране просторије испуњавају техничке прописе и нормативе, а уз прибављену сагласност власника осталих делова објекта у складу са Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 104/16 и 9/20-др.закон). Реконструкција у овом случају не подразумева повећање броја стамбених јединица, уколико се за исте не може обезбедити паркинг место.

Реконструкција постојећих помоћних објеката у циљу претварања у стамбени простор није дозвољена, изузев када је помоћни објекат дограђен уз постојећи стамбени објекат, уколико се тиме може обезбедити квалитетан и примерен стамбени простор.

Реконструкција и доградња постојећих објеката гаража у циљу претварања у стамбени или пословни простор није дозвољена. Затварање тераса, лођа и балкона и друге појединачне интервенције на фасадама и то нарочито уличним, није дозвољено, изузев једнообразно у склопу реновирања, реконструкције фасада према јединственом пројекту за целокупан објекат.

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

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

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

На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта у складу са утврђеним правилима за грађење, дозволиће се реконструкција постојећег објекта, уколико с тиме може повратити сигурност и стабилност објекта, односно и обнова објекта истог габарита и спратности. Рушење таквог објекта одобриће се у сврху изградње новог објекта, уколико се утврди да је услед дотрајалости или већег оштећења угрожена стабилност објекта, до мере која се не може отклонити реконструкцијом, чиме објекат представља опасност за живот и здравље људи и за суседне објекте.

Постојећи стамбени објекти који се налазе унутар пословних зона се могу реконструисати у циљу промене њихове намене у објекте и комплексе пословања у складу са условима за зону у којој се налазе. Намена објекта мора бити прилагођена величини парцеле, односно, на парцели морају бити испуњени урбанистички параметри који се односе на паркирање и еколошки индекс.

Реконструкцијом линијског инфраструктурног објекта се може променити габарит, волумен, положај или опрема постојећег објекта, као и извођење радова који обухватају радове великог обима, замене елемената на постојећим линијским објектима, којима се не мења њено целокупно функционисање нити границе површина јавне намене. Приликом реконструкције линијских инфраструктурних објеката и обезбеђења нових приступа у парцеле, обавезно је водити рачуна о следећем:

- усаглашеност са условима и зонама заштите осталих инфраструктурних мрежа и објеката;
- равноправно третирање дрвореда као елемената зелене инфраструктуре са свим другим инсталацијама, односно, приликом извођења радова се не смеју сећи стабла, гране или корење, без посебних одобрења локалне самоуправе. Број стабала који се уклони на тај начин мора бити надокнађен и непосредној околини са садницама исте врсте и сличне старости,

- стубови и ваздушни каблови не смеју ометати пешачке и бициклическе комуникације, односно, минималне ширине истих које су дефинисане овим планом се не могу накнадно смањивати због постављања стубова.

Доградња

Доградња над постојећим стамбеним и пословним објектом је дозвољена уз претходну статичку проверу стабилности и сигурности објекта, односно предузете мере заштите објекта, за намену у складу са основном наменом објекта, до максималне дозвољене спратности или највеће дозвољене висине објекта, уз услов да се доградњом испоштује положај отвора, врата и прозора и не наруше архитектонско-обликовна форма и пропорције објекта.

Доградња стамбеног објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса изграђености, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката према врсти и намени.

Није дозвољено повећање броја станова приликом надзиђивања објеката ако се на сопственој парцели не могу обезбедити услови за паркирање и еколошки индекс, осим ако таква могућност није дефинисана планом регулације и нивелације овог плана. Ако је таква могућност назначена, максималан број станова је једнак броју станова са последње етаж. Доградњу поткровља или спрата пројектовати тако да се свака постојећа вертикална комуникација у објекту обавезно продужи на дограђену етажу.

Доградња стамбених објеката у циљу повећања, проширења стамбеног простора дозвољава се у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица у габариту јединственог објекта. Уз стамбени објекат се може доградити и помоћни, односно пословни (радни) простор, уз, над, а изузетно и испод објекта у зависности од намене и начина коришћења простора. Дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности као стамбени објекат на којем се врши доградња, а изузетно и више спратности, до дозвољене максималне спратности у зони.

Доградња стамбеног објекта у смислу међуградње на начин повезивања постојећег стамбеног и помоћног, односно пословног објекта дозвољава се уз услов испуњења свих прописаних правила за грађење на грађевинској парцели у зони.

Доградња у смислу подградње се дозвољава изузетно само код постојећих породично стамбених објеката, уз услов да се при грађењу објекта предузму сви прописани радови, односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

Доградња стамбеног простора над помоћним објектима који су изграђени као самостални засебни објекти на парцели није дозвољена ако није дозвољен други стамбени објекат на једној грађевинској парцели. Изузетно је дозвољена када је постојећи помоћни и пословни простор наслоњен на стамбени објекат, тако да чини јединствену архитектонско – грађевинску целину, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције.

Доградња постојећег вишепородично стамбеног објекта у хоризонталном смислу није дозвољена. Изузетно се дозвољавају мање доградње на заједничкој блоковској површини у циљу обезбеђивања комуникације (лифт, степениште) уколико се не може изнаћи функционално техничко решење у габариту објекта.

Изузетно, због санације свих врста кровова на објектима старости више од 50 година (без обзира на спратност објекта) дозвољена је доградња косог крова или поткровне етаж (повучени спрат) без повећања броја стамбених јединица. Простор који се добије на такав начин може да се користи искључиво као заједничке просторије станара или уметнички атељеи и радионице. На овај начин би се на вишепородичним објектима уз минимално повећање густине настањености, отклонио проблем прокишњавања и побољшали услови становања.

Надограђене етаже могу бити урађене коришћењем истоветних архитектонских облика и материјализације, затим могу у свом обликовању користити принципе и елементе композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу, или могу допринети осавремењивању целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде. У свим случајевима, надограђене етаже са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију.

Надоградња објеката се врши увек над целим објектом. Фазна надоградња је могућа уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ. Посебно водити рачуна да нагиби кровних равни постојећих објеката који се реконструишу и надограђују, буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик.

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, објеката сукорисника на парцели као и објеката на суседним парцелама. Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.

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

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

Пренамена стамбених и пословних просторија

У оквиру вишепородичних објеката, уз сагласност стамбене заједнице, је дозвољено претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме у складу са планираном делатношћу чије је обављање дозвољено у зони и које не омета функцију становања (хостели, преноћишта, административне просторије, медицинске и услуге неге и сл).

Дозвољена је адаптација таванског простора стамбеног објекта у стамбени, односно пословни простор, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену. Повећање броја стамбених јединица је везано за могућност обезбеђења паркинг места.

Адаптација заједничких просторија станара у стамбени или пословни простор се може дозволити ако су за то испуњени услови по прописима Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 104/16 и 9/20-др.закон).

Промена намене пословног простора у стамбени је дозвољена уколико се може обезбедити улаз из заједничког (станарског) ходника и уколико је обезбеђено минимално једно место за паркирање на парцели објекта.

Промена намене постојећих, наменских грађених гаража у другу намену се не дозвољава.

Промена намене станарских остава се може дозволити у намене обезбеђења паркирања стамбене заједнице или обезбеђења заједничких станарских просторија (бициклане, просторије за скупштину станара и сл.).

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 деградацију аутентичних грађитељских 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 800m², 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 оријентисани 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 дозвољено 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 на којима се одвијају пословне делатности и поједине делатности јавних функција: Ограђивање производних комплекса је обавезно. Ограђивање установа које морају имати контролисане услове у којима се обавља функција (школе, предшколске установе, установе здравствене и социјалне заштите са смештајним капацитетима и сл.) се такође ограђују према овим условима.

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

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

Висина уличне ограде износи максимално 2m, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,9m, а преко те висине ограда може бити транспарентна или жива ограда од одговарајуће врсте биљака. Транспарентном оградом се сматра она која је провидна 51% и више. Висина ограде ка суседним парцелама износи максимално 2m, али нема ограничења у погледу материјализације ограде. Парцеле са производним објектима који захтевају посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се ограджвати према суседима оградом висине до 2,2m.

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

Ограђивање парцела у зонама становања: Парцеле је потребно оградити дуж међних линија. Ограђивање према улици није обавезно, а оградивање 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 ограджује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају парцели, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

Висина уличне ограде износи максимално 1,6m, 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 оградивање:

Уколико се стамбени објекат граничи са објектом пословања, на тој међној линији се примењују услови за оградивање 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 25m² 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)

ППГ 14 Мешовите намене

ППГ 14-1 Мешовите намене – претежно стамбене

M1

Табела 42: Основни урбанистички параметри за зону M1

M1	МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ПРЕТЕЖНО СТАМБЕНЕ
Минимална површина парцеле	- Парцела једнака површини објекта на сукорисничкој парцели. - 2,5 ара у условима изграђених урбанистичких блокова (степен реализације 51% и више). - 3 ара за остале блокове.
Максимални индекс заузетости	- 100%, односно 40% за површину заједничког дворишта. - 50% за све остале случајеве
Спратност	Уколико није другачије дефинисано графичким прилогом, правилима висинске регулације и постојећим стањем, максимална спратност је: - За објекте до регулације улице: (По)+П+4+Пк, искључиво у зонама и на парцелама које су означене графичким прилогом План урбанистичке регулације, - За објекте у унутрашњости парцеле: - спратност је приземље, за удаљености новог објекта од бочне и задње међе 2,5 до 3m; - максимална спратност се одређује половином удаљености објекта од бочне и задње међе ако се ради о стамбеним просторијама, односно четвртина удаљености уколико се ради о отворима других просторија. Не дозвољава се изградња објеката на удаљеностима од бочних међа мањим од 2,5m. Ако је удаљеност постојећег објекта мања од 2,5m, на истом је дозвољена само приземна спратност, текуће и инвестиционо одржавање.
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.
Посебни услови	За парцеле које су намењене изградњи објеката социјалног становања се не примењују параметри максималног индекса заузетости и еколошког индекса (произвољно, у складу са потребама). Примењују се параметри за паркирање.

Мешовите намене M1 се налазе у целинама: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 и 10.

Ове зоне су претежно формиране у градским центрима (целина 1 и 2) у којима се налазе, како објекти јавне намене, пословни објекти, тако и објекти становања, породични и вишепородични који представљају и доминантну намену с обзиром на постојећи број стамбених јединица и огромну потражњу за даљом изградњом. Осим по намени, типологија објеката се разликује и по спратности и

парцелацији тако да се не може јасно утврдити тип становања за цео блок. Сходно томе, графичким прилогом План урбанистичке регулације су ти блокови разрађени детаљније од осталих како би се плански утицало на могућност уједначавања и усклађивања различитих волумена и намена.

Обавезно је формирање пословног простора у приземљима објеката до регулације. Остале намене унутар објекта и парцеле могу бити по избору инвеститора; једнофункционалне стамбене или пословне, односно мешовите. Дозвољена је изградња пословног објекта (угоститељство, услужно занатство, култура, забава, рекреација и сл.). Није дозвољена изградња хала у којој би се вршила производна или складишна делатност. Додатно, пословне намене су условљене дозвољеним нивоом емисије буке, гасова, мириса и слично, односно градским одлукама о комуналном реду на подручју града.

Висина објеката и друга правила грађења могу бити додатно условљена условима надлежног завода за заштиту споменика културе уколико се намерава градити поред објекта који ужива неки степен заштите или се налази у заштитној зони таквог објекта. У том случају се увек поступа у складу са условима имаоца јавног овлашћења.

Уколико ималац јавног овлашћења из било ког разлога укине степен заштите, за парцелу и објекат се аутоматски, без измене плана, примењују правила уређења и грађења која су дефинисана овим планом за зону у којој се објекат налази, осим за локацију Дома војске, на којој се не ограничава спратност у оквиру мешовите намене.

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.

Табела 20: Преглед еколошких индекса у односу на планирану намену површина, по просторним целинама

Планиране намене	Еколошки индекс (ЕИ), по просторним целинама									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Површине за мешовите намене	/	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	/	0,2	0,2	0,2

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: _____

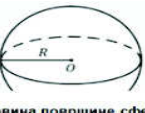
Табела 1: План зелене инфраструктуре

	ЕКОЛОШКО ФУНКЦИОНАЛНИ ПРОСТОР (ЕФП)	I Број стабала и врста	II m^2	III ТЕЖИНСКИ ФАКТОР (ТФ)	IV ЕПФ = ($m^2 \times TФ$)
1	ЕФП 1-Компактне зелене површине у директном контакту са матичним супстратом – травњаки који се редовно косе	/		1	
2	ЕФП 2 - Појединачни елементи вегетације у директном контакту са матичним супстратом (жбуње, жива ограда, пузавице..) унутар или	/		0.8	

	изван компактних зелених површина које су у директном контакту са тлом Обрачун се врши: (дужина x ширина)				
3	ЕПФ 3-1-Мало дрвеће, пречник крошње ≤6,1m у доба зрелости Додатни услови у Табели 2			0.3	
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	
	ЕПФ 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 цветњациј, перене, самоникла вегетација (угари))	/		0.5	
12	ЕФП 7– Делимично пропусан застор	/		0.1	

	(камене плоче, клинкер опека, мозаик поплочавање и др. на којима нема биљака на подлози од песка и шљунка)				
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, објекти без вегетације) и површине под објектима	/		0.0	
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 купасте облик	 $P = \pi \cdot r(r + l)$
 цилиндрични облик круне	 $P = 2 \cdot \pi \cdot r \cdot h$
 овални или сферни облик	 $P = 4 \cdot \pi \cdot r^2$
 полуплохасте облик крошње	 половина површине сфере

У обрачуна цилиндричних и купастих форми чија крошња не иде до земље, висина стабла се множи са 0,7.

ЕИ – еколошки индекс је производ укупног збира ЕФП 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.

За потребе изградње објекта 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

* 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 етажне 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 организована парцела 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 равну приземну гаражу 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 пројекта 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, 62/2023 и 91/2025) 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 обавезу прикључења на постојећу инфраструктуру.

У зони непосредно поред предметне парцеле изграђена је следећа инфраструктура: водовод, канализација, гасовод, НН мрежа и телекомуникациона мрежа (Графички прилог *Синхрон план инсталација*)

III.3. Површине за које се обавезно доноси план детаљне регулације или урбанистички пројекат са правилима усмеравајућег карактера и предвиђеним роковима за израду

Урбанистички пројекти су обавезни и за изградњу следећих објеката:

- за изградњу вишепородичних стамбених и стамбено пословних објеката у зонама C1+ , C1 и M1;
- за изградњу вишепородичних стамбених и стамбено пословних објеката у зони C2 и M1 површине преко 1.000 m² бруто површине и више од шест стамбених јединица;
- за изградњу објеката свих намена површине преко 1.000 m² бруто површине у просторним целинама 1, 2 и 3 (Ужи центар, Шири центар и Баште) и вишепородичних објеката површине преко 1.000 m² бруто површине у зонама M1, C2 у Целини 4;

Урбанистички пројекти ће се радити у складу са одредбама ПГР, односно ПДР, и законским и подзаконским актима који дефинишу изградњу одређене врсте објеката, нормативе и стандарде за приступне и слободне површине и прикључење објеката на инфраструктурне мреже и објекте.

Инвеститор и надлежни орган Градске управе, могу захтевати израду урбанистичког пројекта и на локацијама које нису ПГР предвиђене за разраду урбанистичких пројеката, ради провере решења локације или разраде специфичних захтева.

ПГР-ом су дефинисане површине и локације на којима се спровођење врши обавезном израдом урбанистичког пројекта. Приликом израде урбанистичког пројекта обавезно је поштовање правила уређења и грађења дефинисаних планом. Урбанистичким пројектом се не могу мењати параметри зоне дефинисани ПГР-ом већ само додатно разрадити за подручје конкретне парцеле и намене. У случају избора компатибилне намене, примењују се услови за зону компатибилне намене. Компатибилним наменама се сматрају оне које су дефинисане поглављем II 1.2. Доминантна намена површина и компатибилне намене. У случају да графичким прилогом није дефинисана грађевинска линија, објекти се постављају на преовлађујућу линију улице, односно, ако се парцела налази у дубини блока где нема преовлађујуће линије, објекти ће се поставити у складу са општим правилима грађења који дефинишу удаљености од суседних објеката.

Урбанистички пројекат се ради за једну или више грађевинских парцела које имају обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине. У деловима насеља где је планирано проширење регулационе ширине постојећих саобраћајница и где се Планом дефинише нова регулациона линија која се не поклапа са постојећом односно границом катастарске парцеле, а планом је предвиђена израда УП могућа је израда истог, под следећим условима:

- да се на парцели дефинише (тачно прикаже) планирана регулациона линија;
- да се грађевинска линија рачуна у односу на планирану регулациону линију;
- да се сви планом дефинисани параметри за изградњу обрачунавају у односу на будућу грађевинску парцелу, односно површину катастарске парцеле до планиране регулационе линије.

У зонама које нису предвиђене за даљу планску разраду, за постојеће саобраћајне површине које немају довољну регулациону ширину дефинисану ПГР-ом, на основу овог плана радиће се пројекти препарцелације и парцелације, а након формирања грађевинских парцела урбанистички пројекти за изградњу и уређење ових површина. Ове саобраћајнице су дефинисане у поглављу II 1.5.1. „Саобраћајна инфраструктура“. У оквиру

урбанистичких пројеката дефинисаће се трасе комуналних инфраструктурних водова (водовод, канализација, ТТ инсталације, ЕЕ инсталације, гасовод, и др).

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 хортикултурног 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 1:500;
- План саобраћаја, у размери 1:500;
- План урбанистичке регулације, у размери 1:500;
- Приказ заштитних коридора и геотехничких реона, у размери 1:1000;
- Синхрон план инсталација, у размери , у размери 1:1000;
- План заштите градитељског наслеђа и амбијенталних вредности, у размери 1:1000;

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Реконструкција, доградња и промена намене пословних објеката у стамбно- пословни и стамбени објекат на предметним парцелама могућа је у складу са напред наведеним правилима уређења и грађења и уз обавезу израде Урбанистичког пројекта.

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.

Највећи део предметне локације се налази 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 Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн., 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 - усклађени дин. изн.), административна такса за издавање Информације о локацији наплаћена по тарифном броју 1716 од стране надлежног органа у износу од 3.660д.

О б р а д и л а

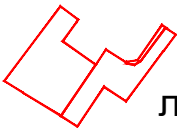
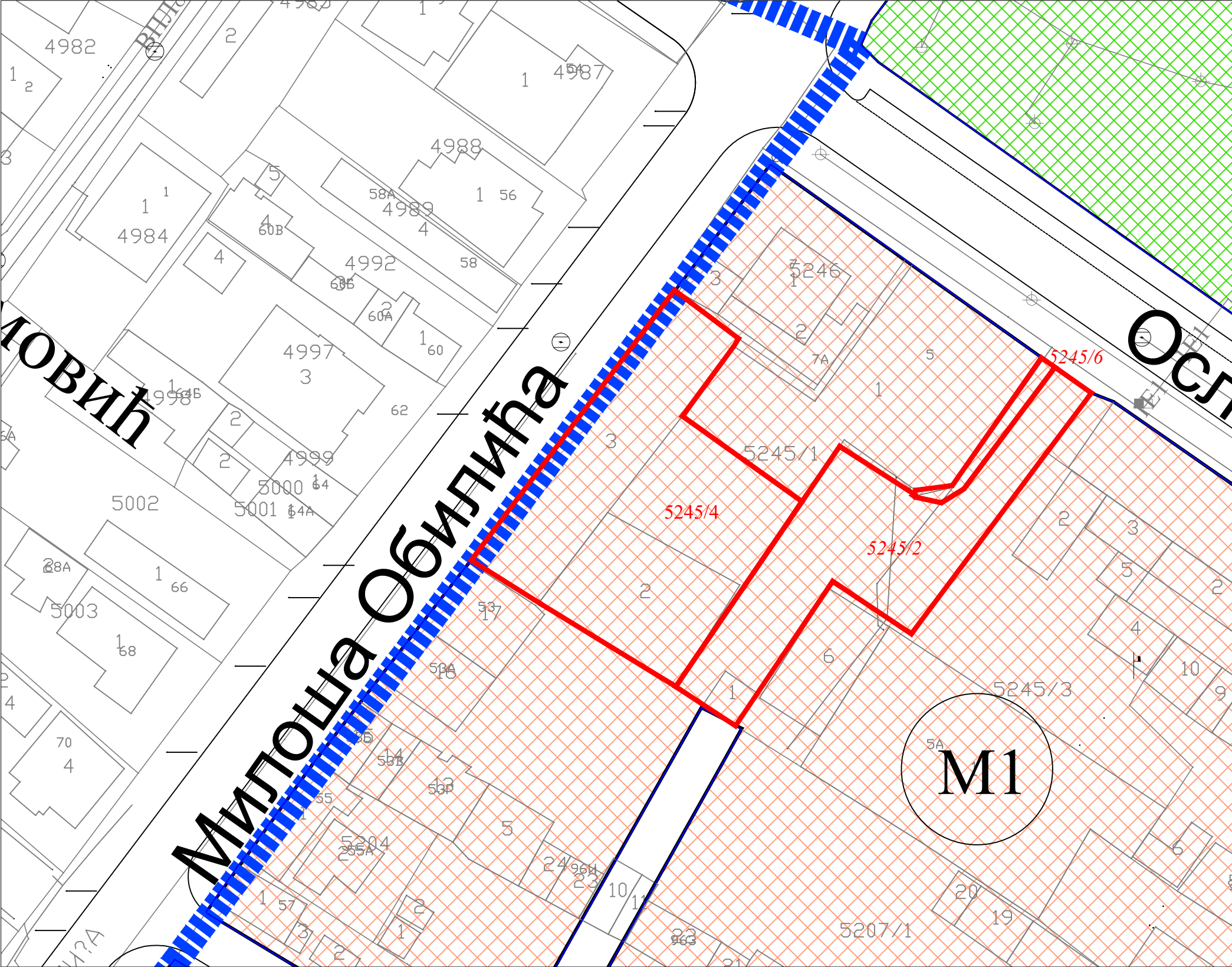
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Антонић Весна дипл. простор.планер

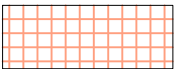
Јасмина Стевановић дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ
Број предмета :002660087 2026 07416 004 007 353 018
Датум : 27.06.2026.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
-целина 2-
за катастарске парцеле број 5245/2, 5245/4, 5245/6 КО Шабач



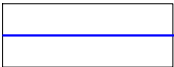
ЛЕГЕНДА
локација предметних парцела



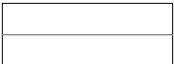
Површине за мешовите намене намене



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

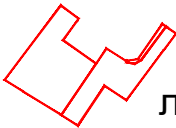
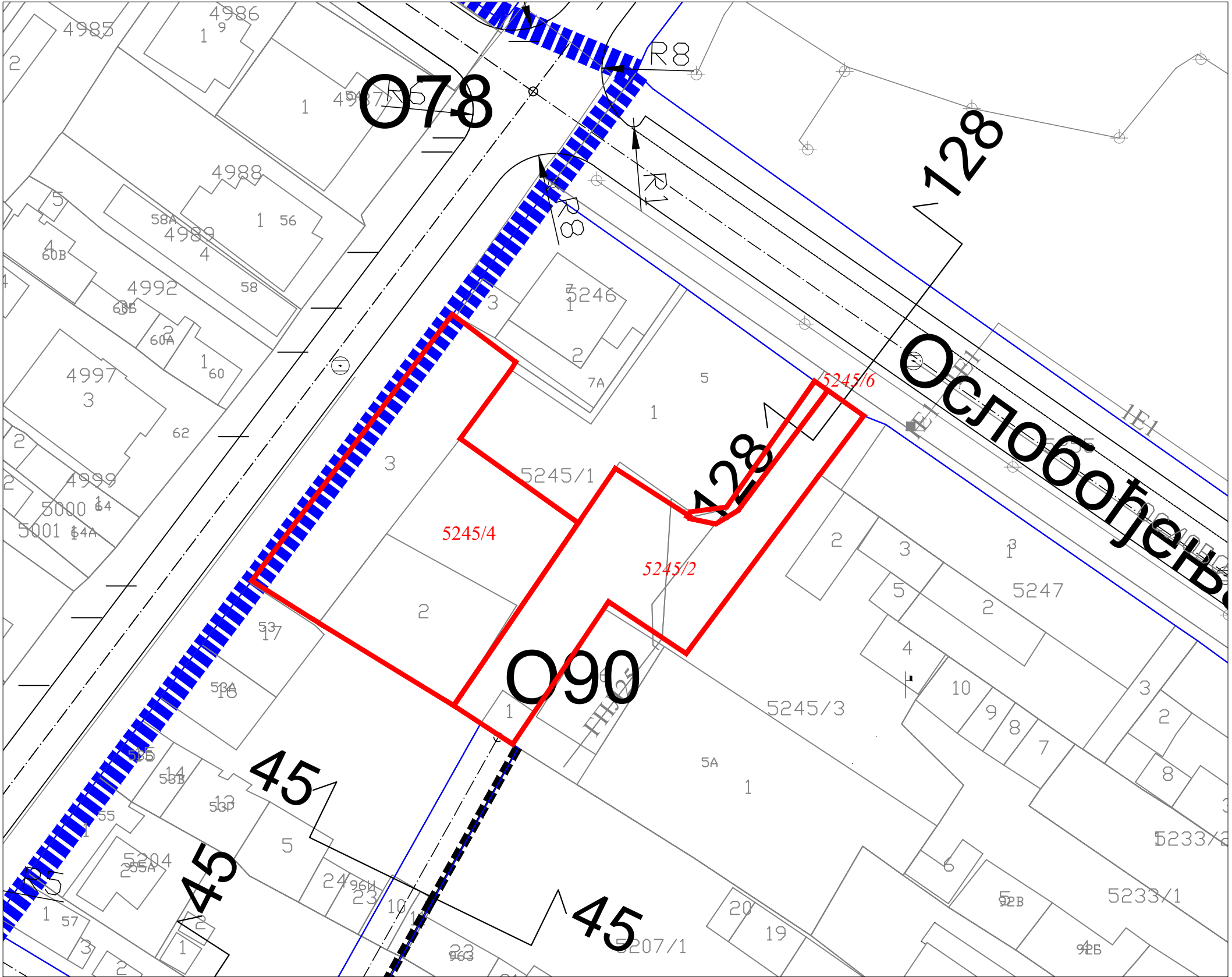
Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ

Број предмета :002660087 2026 07416 004 007 353 018
Датум : 27.06.2026.

за катастарске парцеле број 5245/2, 5245/4, 5245/6 КО Шабач

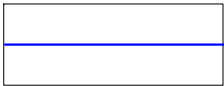
ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ
ПЛАН САОБРАЋАЈА
-целина 2-



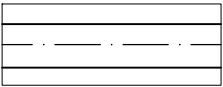
ЛЕГЕНДА
локација предметних парцела



Граница урбанистичке целине 2: Шири центар



Регулационе линије



Коловоз



Бициклистичке стазе

Обрадила

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Весна Антонић, дипл. простор. планер

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ

Број предмета :002660087 2026 07416 004 007 353 018

Датум : 27.06.2026.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

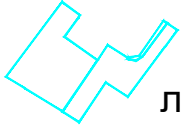
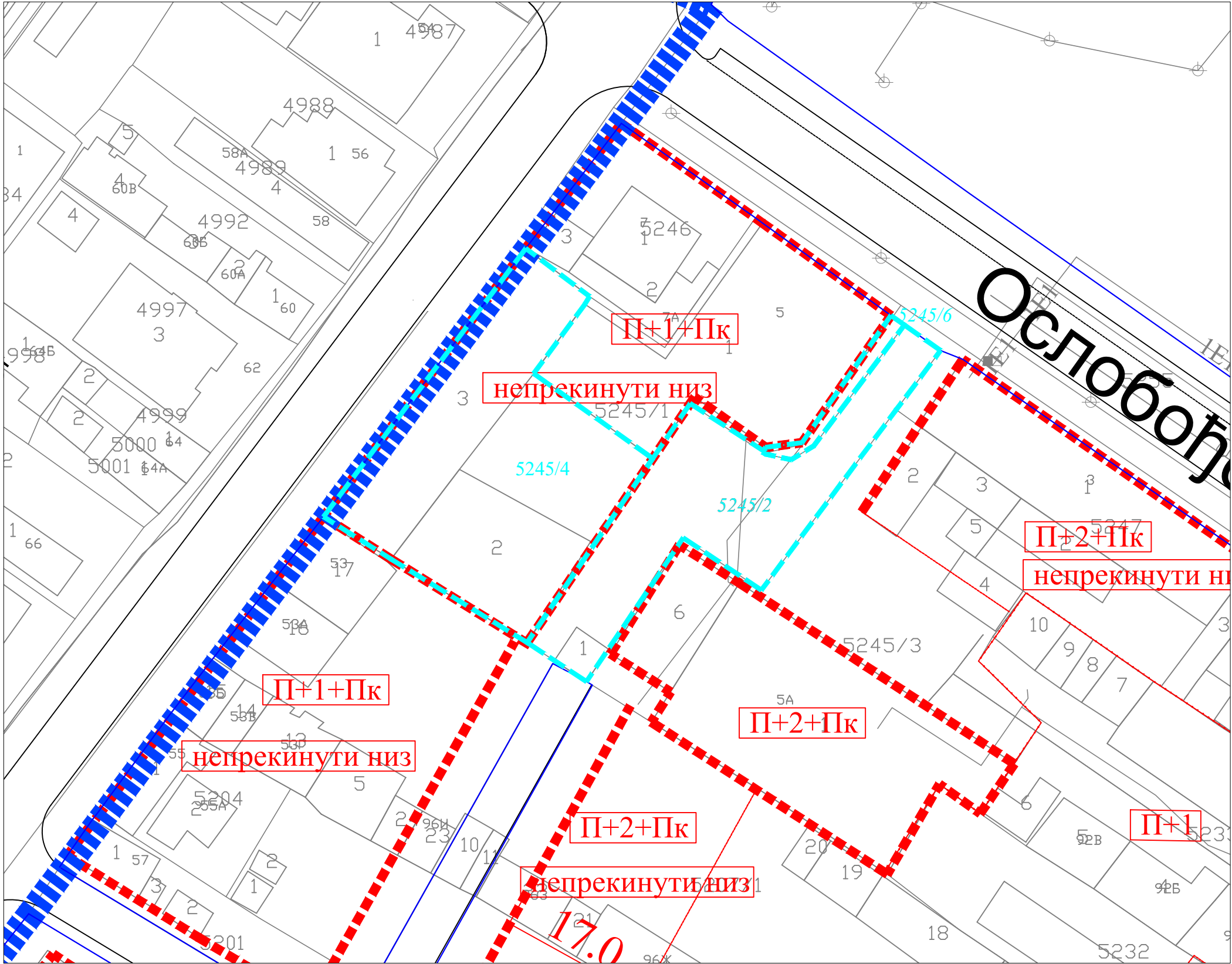
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
-целина 2-



P = 1 :500

за катастарске парцеле број 5245/2, 5245/4, 5245/6 КО Шабач



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

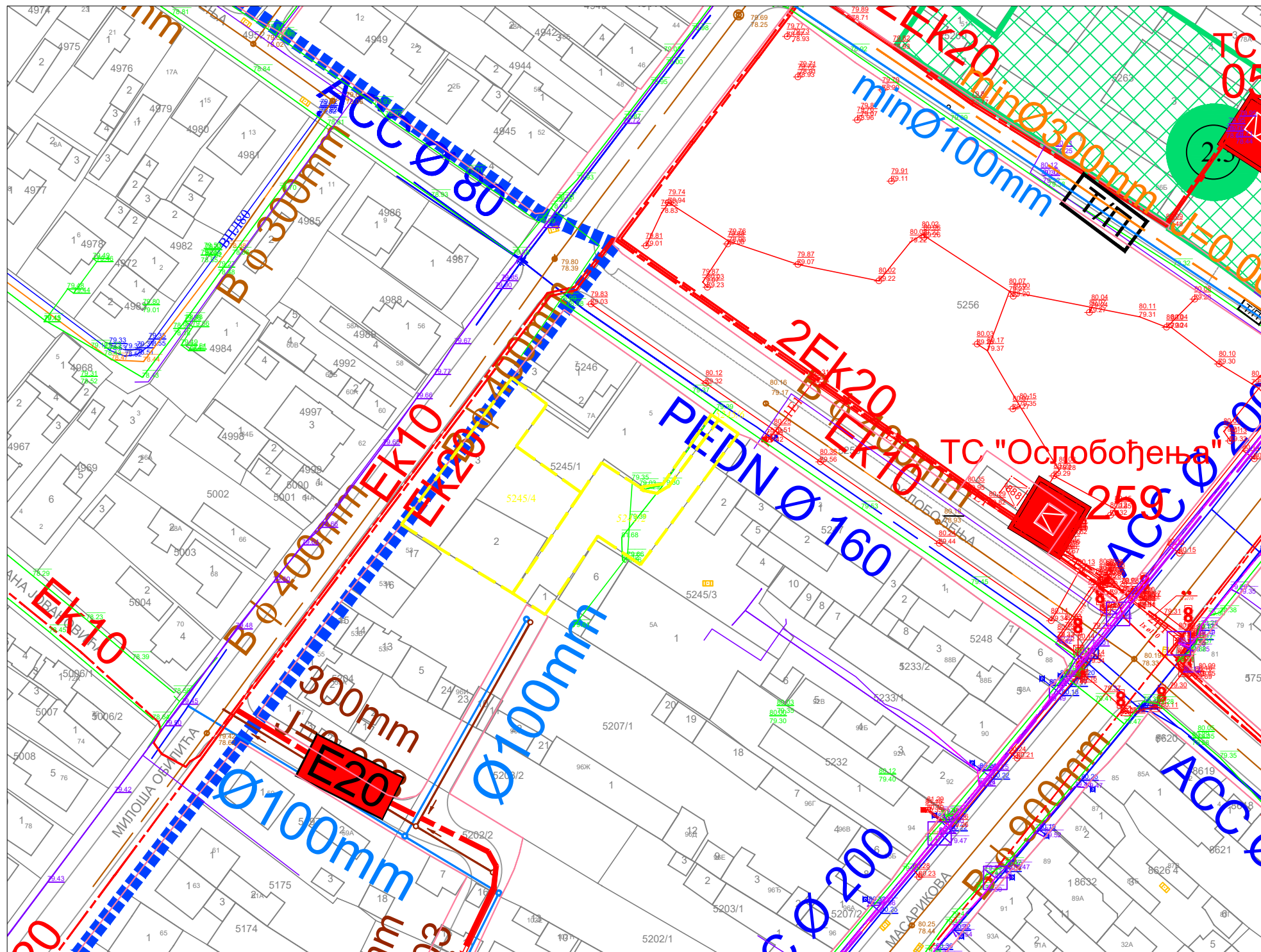
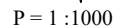
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Весна Антонић, дипл. простор. планер

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

Број предмета :002660087 2026 07416 004 007 353 018
Датум : 27.06.2026.

за катастарске парцеле број 5245/2, 5245/4, 5245/6 КО Шабач



локација предметних парцела

Легенда:

Постојеће стање електроенергетске мреже

- Граница урбанистичке целине 2: Шири центар
- Граница зоне
- Регулационе линије
- Граница катастарске парцеле
- Граница катастарске општине
- Граница плана генералне регулације
- Обавезна израда плана (ПДР, УП)
- Стечене планске обавезе (ПДР, УП)

Легенда хидротехничких објеката и инфраструктуре:

Постојећа стања

- Постојећа фекална-општа канализација
- Постојећа атмосферска канализација
- Постојећа водоводна мрежа
- Постојећа атмосферска канализациона црна станица
- Постојећа канализациона црна станица
- Канал
- Река
- Постојећа водоводна пумпна станица
- Граница зона које су плаване у поплавама 2014
- Заштитни коридор хидротехничких инсталација
- Постојећа атмосферска ВП црна станица за одводњавање

Планирана стања

- Планирана канализациона црна станица
- Планирана атмосферска канализациона црна станица
- Планирана општа канализациона мрежа
- Планирана атмосферска канализациона мрежа
- Планирана атмосферска линијска одводња-риголе и каналете
- Постојећа атмосферска ВП црна станица за одводњавање-која се укида
- Планирана спољна црна станица за наводњавање
- Планирана спољна црна станица за одводњавање
- Планирана регулациона устава
- Планирана табласта устава
- Планирани примарни потисни вод
- Планирана дистрибутивна мрежа
- Планирана кишни преливи на канализацији отплет система
- Планирана растерети колектор

Постојећа стања електроенергетске мреже

- Трансформаторска станица 110/кV
- Трансформаторска станица 35/10кV
- Трансформаторска станица 20/0.4кV, 10/0.4кV или преклопива
- Трансформаторска станица 20/0.4кV стубна или портална
- Број ТС у шифарнику ЕД
- Далековод 110кV, оријентационо
- Далековод 110кV, оријентационо
- Далековод 35кV, оријентационо
- Далековод/мешовити вод 20кV
- Стубови ваздушних електро водова навети оријентационо
- Подземни ел.ел. каблови:
 - траса КТП
 - називна напонског нивоа
 - 35кV оријентационо
 - 20кV оријентационо
 - 10кV оријентационо

Планирана стања електроенергетске мреже

- Трансформаторска станица 110/20 кV
- Трансформаторска станица 110/20кV за доградњу трећег енерг. трансформатора
- Трансформаторска станица 20/0.4кV у слободностојећем објекту
- бити дефинисана накнадном планском или урбанистичко-техничком документационом
- Далековод 110кV, оријентационо
- Трансформаторска станица 20/0.4кV чија ће позиција
- Далековод 20кV за измештање
- Правац ваздушне мреже 0.4кV предлог
- Подземни ел.ел. каблови:
 - 35кV за измештање
 - 35кV
 - ЕК20кV, ЕК10кV и ЕК0.4кV у реду са постојећим кабловима
 - ЕК20кV и ЕК0.4кV

Постојећа стања топловодне, гасоводне и телекомуникационе мреже:

- Главна мерно регулациона станица "Шабац 2" max50/max16 bar
- Мерно регулациона станица max16/max4 bar
- Магистрални челични гасовод max 50bar
- Подземни челични гасовод max 16bar
- Подземни полиетиленски гасовод max 4bar
- Подземни полиетиленски гасовод max4bar профила 40mm и 63mm са дубинама полагања
- Подземни полиетиленски гасовод max4bar профила 40mm и 63mm
- Топловод (траса КТП)
- Називни пречник топовода
- Топловод називног пречника већег од 50mm (траса по подацима ЈКП "Топлана-Шабац")
- Топловод називног пречника 50mm, 40mm или 32mm (траса по подацима ЈКП "Топлана-Шабац")
- Градска топлана
- Топлана подстанција
- Главна телефонска централа "Шабац"
- Комутациони уређај (MSAN, IPAN, miniIPAN)
- Подземни телекомуникациони кабл (КТП)
- Подземна Тх кабловска канализација
- Подземни Тх кабл оптички магистрални
- Извод Тх мреже на стубу и у орману (стубићу)

Планирана стања топловодне, гасоводне и телекомуникационе мреже:

- Мерно регулациона станица max16/max4 bar
- Подземни челични гасовод max 16bar
- Подземна дистрибутивна полиетиленска мрежа max 4bar
- Градска топлана
- Топловод (предлог трасе)
- Подземни телекомуникациони кабл
- Комутациони уређај (предлог позиције)

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Весна Антонић, дипл. простор. планер

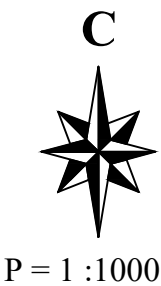
Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ

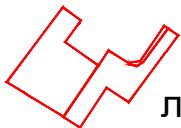
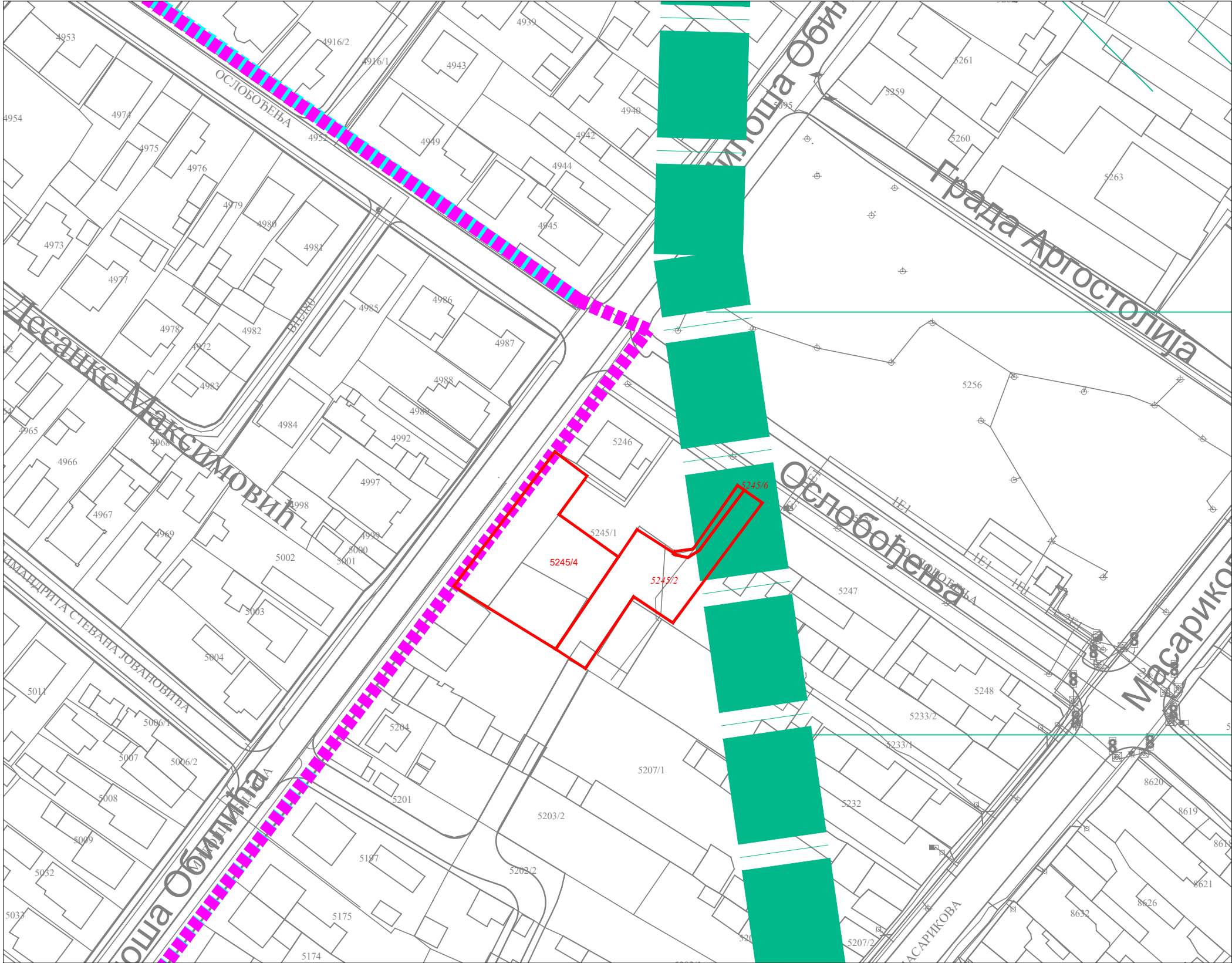
Број предмета :002660087 2026 07416 004 007 353 018

Датум : 27.06.2026.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ
ПРИКАЗ ЗАШТИТНИХ КОРИДОРА И
ГЕОТЕХНИЧКИХ РЕОНА



за катастарске парцеле број 5245/2 5245/4, 5245/6 КО Шабач



ЛЕГЕНДА
локација предметних парцела



Зона утицаја технолошког и
хемијског утицаја СЕВЕСО постројења



ознака грађевинског рејона



граница грађевинског рејона

Обрадила

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Весна Антонић, дипл. простор. планер

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 09.02.2026. 10:21:33

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	702084c5-2c89-49b6-b31c-500a172fb210
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	06.02.2026. 14:31
Служба:	ШАБАЦ
Извор податка:	ШАБАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	5245/2
Површина m ² :	507
Број извода (*):	15761

Jovan Živanović pr
GEODETSKI STUDIO
GEOPLAN GPS
ŠABAC

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	507

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЂУКАНОВИЋ (МИЛОШ) РАДЕНКО
Адреса:	БЕОГРАД, ГАНДИЈЕВА 17/7/40
Матични број лица:	2711963181354
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 09.02.2026. 10:23:04

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	88fa755a-31f8-46bc-b545-ee9d93a6695b
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	06.02.2026. 14:31
Служба:	ШАБАЦ
Извор податка:	ШАБАЦ, ЈЕ

J. Kukulinskić

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	5245/4
Површина m²:	784
Број извода (*):	17161

Jovan Kukulinskić pr
GEODETSKI STUDIO
GEOPLAN GPS
ŠABAC

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	235

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЂУКАНОВИЋ (МИЛОШ) РАДЕНКО
Адреса:	БЕОГРАД, ГАНДИЈЕВА 17/7/40
Матични број лица:	2711963181354
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	235
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	705
Начин коришћења и назив објекта:	ПОСЛОВНА ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу: 1

Број етажа над земљом: 1

Број етажа у поткровљу: 1

Имаоци права на објекту

Назив: ЂУКАНОВИЋ (МИЛОШ) РАДЕНКО

Адреса: БЕОГРАД, ГАНДИЈЕВА 17/7/40

Матични број лица: 2711963181354

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Jovan Žiljanić pr
GEODETSKI STUDIO
GEOPLAN GPS
ŠABAC



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 09.02.2026. 10:23:20

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	5ea09b03-34d3-460f-b419-2964d46c517c
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	06.02.2026. 14:31
Служба:	ШАБАЦ
Извор податка:	ШАБАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	5245/4
Површина m ² :	784
Број извода (*):	17161

Jovan M. Petrović pr
GEODETSKI STUDIO
GEOPLAN GPS
ŠABAC

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	340

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЂУКАНОВИЋ (МИЛОШ) РАДЕНКО
Адреса:	БЕОГРАД, ГАНДИЈЕВА 17/7/40
Матични број лица:	2711963181354
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	340
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ТРГОВИНЕ

Правни статус објекта:

ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Број етажа под земљом:**Број етажа у приземљу:**

1

Број етажа над земљом:

1

Број етажа у поткровљу:**Имаоци права на објекту****Назив:**

ЂУКАНОВИЋ (МИЛОШ) РАДЕНКО

Адреса:

БЕОГРАД, ГАНДИЈЕВА 17/7/40

Матични број лица:

2711963181354

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Jovanović pr
GEODETIC STUDIO
GEOPOLAN GPS
ŠABAC



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 09.02.2026. 10:23:39

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d6251c3e-b396-4d54-a2ea-62212815c600
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	06.02.2026. 14:31
Служба:	ШАБАЦ
Извор податка:	ШАБАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	5245/4
Површина m²:	784
Број извода (*):	17161

J. Kobilica
Jovan Z. Kobilica pr
GEODETIC STUDIO
GEOPLAN GPS
SABAC

Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	235
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	340
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	209

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂУКАНОВИЋ (МИЛОШ) РАДЕНКО
Адреса:	БЕОГРАД, ГАНДИЈЕВА 17/7/40
Матични број лица:	2711963181354
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	

Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
* Ранији број листа непокретности.	

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

J. Živanović

Jovan Živanović pr
GEODETSKI STUDIO
GEOPLAN GPS
ŠABAC



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 09.02.2026. 10:23:59

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	7a11149e-8168-40bc-911e-95b1e91c1acf
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	06.02.2026. 14:31
Служба:	ШАБАЦ
Извор податка:	ШАБАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	5245/6
Површина m ² :	33
Број извода (*):	17161

Jovan Živanović pr
GEODETSKI STUDIO
GEOPLAN GPS
ŠABAC

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	33

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЂУКАНОВИЋ (МИЛОШ) РАДЕНКО
Адреса:	БЕОГРАД, ГАНДИЈЕВА 17/7/40
Матични број лица:	2711963181354
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Шабац

Краља Александра 21

Број: 953-001-2316/2026

КО: Шабац



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 1/27/2026 2:24:30 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

5245/2, 5245/4, 5245/6

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

27.01.2026 године у 09:23

J. Živanović
Jovan Živanović pr
GEODETSKI STUDIO
GEOPLAN GPS
ŠABAC

Овлашћено лице:

М.П.

Vesna Čelad

27/01/2026 13:52:46

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

Наш број: D.09.24-70363-UUP-26

ЋУКАНОВИЋ РАДЕНКО

Ваш број:

ГАНДИЈЕВА бр. 17/7/40

Шабац, 24.04.2026

11271 БЕОГРАД-НОВИ БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 5245/2, 5245/4 и 5245/6 на К.О. ШАБАЦ ,), ШАБАЦ, ОСЛОБОЂЕЊА 5

Поводом Вашег захтева, наш број D.09.24-70363-UUP-26, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 5245/2, 5245/4 и 5245/6 на К.О. ШАБАЦ ,), ШАБАЦ, ОСЛОБОЂЕЊА 5, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

Постојеће стање:

На к.п. 5245/4, 5245/5 и 5245/6 КО Шабац налазе се објекти који се напајају преко ПИМГ бр. 50037249 са одобреном снагом 50kW.

На објекту који се реконструише и дограђује на к.п. 5245/4 налази се КПК ЕДШ 2 орман који се напаја из МБТС Ослобођења (ШО: 12259) подземним кабловским водом Ек 0,4kV типа PP00 4x70мм2. Из КПК се напајају два МРО. У једном МРО1 се налази ПИМГ бр. 50037249 из које се напаја објекти на предметним к.п. У другом МРО2 се налази друга ПИМГ бр. 50037252 са одобреном снагом 52,5 kW из које се напаја објекат продавнице "Gomex". На доводу осигурачких постоља уграђен је краткоспојник и на другом изводу прикључен је Ек 0,4kV типа PP00-A 4x50мм2 који напаја стамбени објекат на к.п. 5204 КО Шабац.

Будуће стање:

Због реконструкције и доградње објекта на к.п. 5245/2 КО Шабац и отварања врата за пословни простор бр. 2 у делу где се налазе КПК ЕДШ2 и МРО 1 и МРО 2 потребно је изместити КПК и МРО2 на зид лево од врата. МРО 1 демонтирати комплет са опремом, ПИМГ одјавити и предати ЕД. Трошкови прикључка биће умањени за вредност постојећег мерног уређаја и трошкова система.

Изградити нов прикључни Ек 0,4kV типа PP00-A 4x150мм2 из ТС Ослобођења (ШО:12259) до будућег КПК ЕДШ2 оријентационом трасом датом у прилогу.

Из ЕДШ 2 изградити кабловски вода Ек 0,4kV типа PP00 4x70мм2 до будућег ОММ-а, МОММ-21.

Изградити МРО у унутрашњем делу ходника зграде, тип МОММ-21 на локацији да не омета комуникацију.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Шабац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Прилог: Ситуациони план

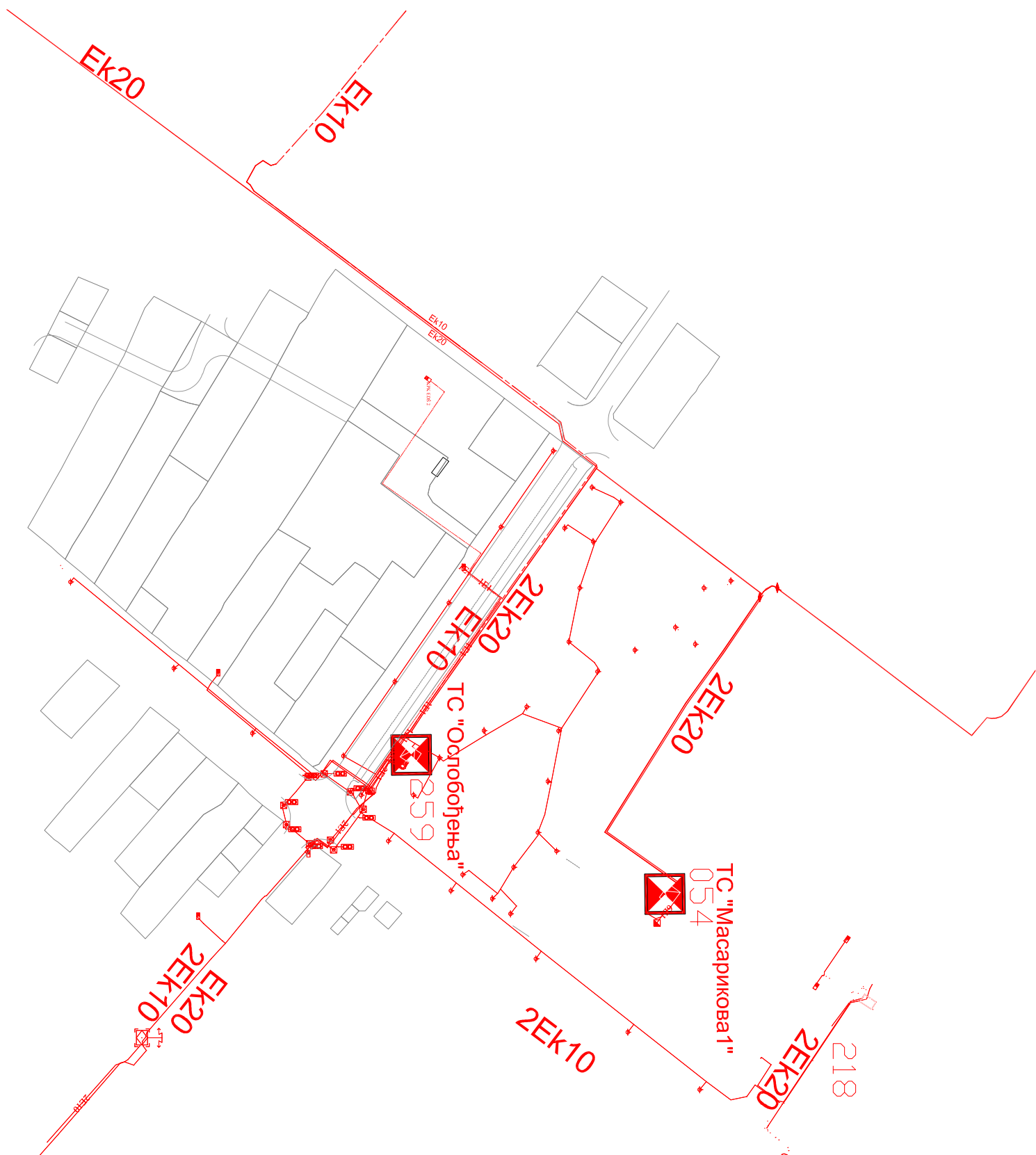
С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

Дејан Јовановић, дипл.екон.





JKP „ВОДОВОД - ШАБАЦ“
СЛУЖБА ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ДИСТРИБУЦИЈУ ВОДЕ
Заводни број: 575/CP-48/26
Датум: 27.03.2026. године

дирекција: +38115347611
матични број: 07168683
ПИБ: 100081235
www.vodovodsabac.rs
e-mail: jkp@vodovodsabac.rs

Поступајући по захтеву „АРХЕРА“ доо Шабач поднетог у име инвеститора **Раденко Букановић**, 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), JKP „Водовод - Шабач“ Шабач издаје:

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

*реконструкцију и доградњу постојећих пословних објеката
у оквиру парцела бр. 5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабач, у Шапцу*

1. Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање услова за реконструкцију и доградњу постојећих пословних објеката – 2 објекта спратности П+1+Пс, у оквиру катастарских парцела 5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабач, као и неопходних елемената прикључења на градску инфраструктуру.

2. Наспрам к.п. бр. 5245/4 К.О. Шабач, у Улици Милоша Обилића изграђене су следеће инсталације:

- водоводна мрежа профила $\varnothing$ 150 mm PE у супротном тротоару;
- канализациони колектор општег система профила $\varnothing$ 400 mm БЕТ у осовини саобраћајнице.

Наспрам к.п. бр. 5245/2 и 5245/6 које представљају дворишни простор објеката, у Улици Ослобођења изграђене су следеће инсталације:

- водоводна мрежа $\varnothing$ 150 mm PE у припадајућем тротоару;
- канализациони колектор општег система профила $\varnothing$ 300 mm PVC у осовини саобраћајнице, од улаза у дворишни простор према Улици Масарикова.

3. У предметном комплексу постоји прикључак на канализациону мрежу профила $\varnothing$ 200 mm који из колектора у Улици Милоша Обилића, кроз објекат бр. 2 води до шахта у средишту дворишног простора. Тачна концепција одвођења отпадних вода са дворишне површине и из околних објеката није позната.

У површини улаза у дворишни простор из правца Улице Ослобођења постоји шахт у којем је налази 5 водомера профила 3/4“, од којих је један намењен објектима чија реконструкција и доградња су предмет урбанистичког пројекта, као и један водомер профила $\varnothing$ 80 mm за хидрантску мрежу, који су монтирани на прикључну цев $\varnothing$ 100 mm. Положај инсталација од предметних шахтова до прикључених објеката није познат.

Пре почетка израде преостале пројектно-техничке документације неопходно је детаљно сагледати положај и концепцију функционисања постојеће водоводне и канализационе мреже унутар комплекса, како би се одговарајућим техничким решењима избегли потенцијални проблеми у њиховом каснијем функционисању.

4. На предметној локацији планирана је реконструкција и доградња постојећих пословних објеката – 2 објекта спратности П+1+Пс, којим ће се остварити функционисање 15 стамбених и 2 пословне јединице, и то 6 стамбених јединица у објекту број 1 и 9 стамбених и две пословне јединице у објекту број 2.

5. Инвеститор је дужан да обезбеди да сви постојећи корисници чији су прикључци остварени на постојеће мреже у дворишном простору, у току и по завршеној реконструкцији и доградњи објеката који су предмет овог урбанистичког пројекта, не остану без прикључака на водоводну и канализациону мрежу.

6. Пројектовање прикључака извршити на бази података са терена, важећих прописа и стандарда, као и ових услова.

ВОДОВОД

1. За снабдевање предметног комплекса водом искористити постојећи прикључак из Улице Ослобођења профила $\varnothing 100 \text{ mm}$, с тим да ће се у постојећем шахту уместо постојећег водомера $\varnothing 3/4"$, намењеног за предметне објекте, уградити адекватан водомер – контролни водомер, који ће мерити укупну потрошњу свих јединица унутар комплекса.

Обавеза инвеститора је да одржава водоводну мрежу од контролног водомера до потрошача.

2. Пројектант инсталација водовода за планирани објекат дужан је да у пројекту, хидрауличким прорачуном, искаже потребну количину воде и на основу тога дефинише профил контролног водомера.

3. Од контролног водомера према објектима предвидети цевовод одговарајућег профила, који задовољава потребе свих предвиђених садржаја у оквиру комплекса.

4. Препорука је да се водомери сместе у просторије за водомере унутар предметних објеката. Алтернативно се одобрава уградња водомера у два (за сваки објекат засебно), на погодном месту постављена, водомерна склоништа (шахта) довољних димензија да се у њега монтирају сви водомери, са пратећом опремом.

Број мерних уређаја зависи од броја независних функционалних јединица у оквиру објеката. За сваку независну функционалну јединицу, која се налази и планира на парцели, предвидети посебан индивидуални водомер са припремом за даљинско читавање, односно посебну водоводну инсталацију која не сме ни на једном месту бити везана за инсталације друге независне функционалне јединице.

Унутар шахта 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.

Водомерни шахтови морају имати довољан број отвора да се читавање водомера може извршити без проблема, без силаска у шахт. Проз један отвор могуће је прочитати највише 3 водомера.

Хидрантску мрежу, уколико је неопходна, пројектовати као засебан систем са уградњом посебног водомера.

Водомерни шахт морају бити изграђени од бетона, озидани пуном опеком или бетонским блоковима, са армирано-бетонском горњом и доњом плочом и одговарајућим ливеногвозденим поклопцима светлог отвора $\varnothing 600 \text{ mm}$.

5. 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.

Хидрофурска постројења су власништво власника стамбених јединица и они се старају о њиховој исправности.

6. Димензионисање водоводне мреже извршити рачунајући са количином воде од 5 l/s и радним притиском у уличној мрежи од 3,5-3,8 бара у нормалним условима водоснабдевања. За све остале потребе обратити се посебним захтевом.

КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Одвођење отпадних вода са предметне парцеле пројектовати по општем систему канализације.

2. Имајући у виду недостатак уличне канализационе мреже у делу Улице Ослобођења наспрам предметног комплекса, једино могуће решење за прикључење предметних објеката на канализациони систем је да се задржи постојећи прикључак $\varnothing$ 200 mm на канализациону мрежу општег система $\varnothing$ 400 mm у Улици Милоша Обилића, у складу са достављеним Идејним решењем. У тротоару Улице Милоша Обилића, непосредно пре уласка постојеће канализационе цеви (чији је тачан положај неопходно унапред одредити) у предметни објекат број 2, неопходно је урадити ревизиони шахт.

Неопходно је извршити замену дела канализационог ценовода $\varnothing$ 200 mm, између новопланираног шахта у тротоару Улице Милоша Обилића и постојећег шахта у дворишном делу комплекса. На делу ове трасе, с обзиром на то да она пролази кроз објекат, на свим рачвама, прикључцима, или променама правца предвидети изградњу нових шахтова како би се омогућило лакше одржавање мреже.

Ревизиони шахтови морају бити изграђени од бетона, озидани пуном опеком или од РР/РЕ префабрикованих елемената, са армирано-бетонском горњом и доњом плочом и одговарајућим ливеногвозденим поклопцима светлог отвора $\varnothing$ 600 mm. Минималне димензије ревизионих шахтова су 1,0 x 1,0 m.

3. Препорука је да се, на траси проласка постојеће канализационе цеви кроз објекат 2, планира изградња пасажа како би се омогућило несметано одржавање истог у будућности. Уколико ово није могуће испоштовати планирати организацију простора тако да се омогући прилаз људству и механизацији у току евентуалне интервенције на ценоводу.

4. 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.

5. 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.

6. 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 Шабаца: 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.

7. Није дозвољено испуштање воде из топлотних пумпи (у случају грејања топлотним пумпама системом вода - вода) у јавну канализацију.

8. 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.

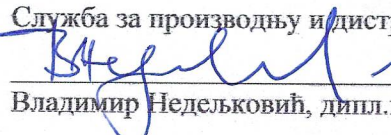
Обавеза корисника је да, пре прикључења на јавни водовод и канализацију, изгради водомерни и ревизиони шахт и опреми их свом припадајућом опремом.

НАПОМЕНЕ

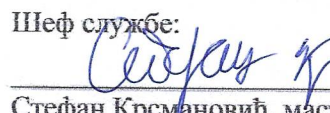
1. Саставни део ових Техничких услова је Ситуациони план са уцртаним положајем постојећих инсталација водовода и канализације.

2. Извођење радова на прикључењу објекта на јавни водовод и канализацију, као и раздвајању водомера, је у искључивој надлежности ЈКП „Водовод - Шабац” Шабац.

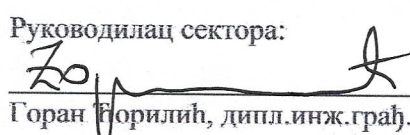
Служба за производњу и дистрибуцију воде:


Владимир Недељковић, дипл.инж.грађ.

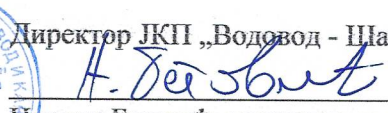
Шеф службе:


Стефан Крсмановић, маст.инж.грађ.

Руководилац сектора:


Горан Горић, дипл.инж.грађ.

Директор ЈКП „Водовод - Шабац”:


Никола Беговић, маст.инж.ел. и рачунар.



К.О.Шабаз

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

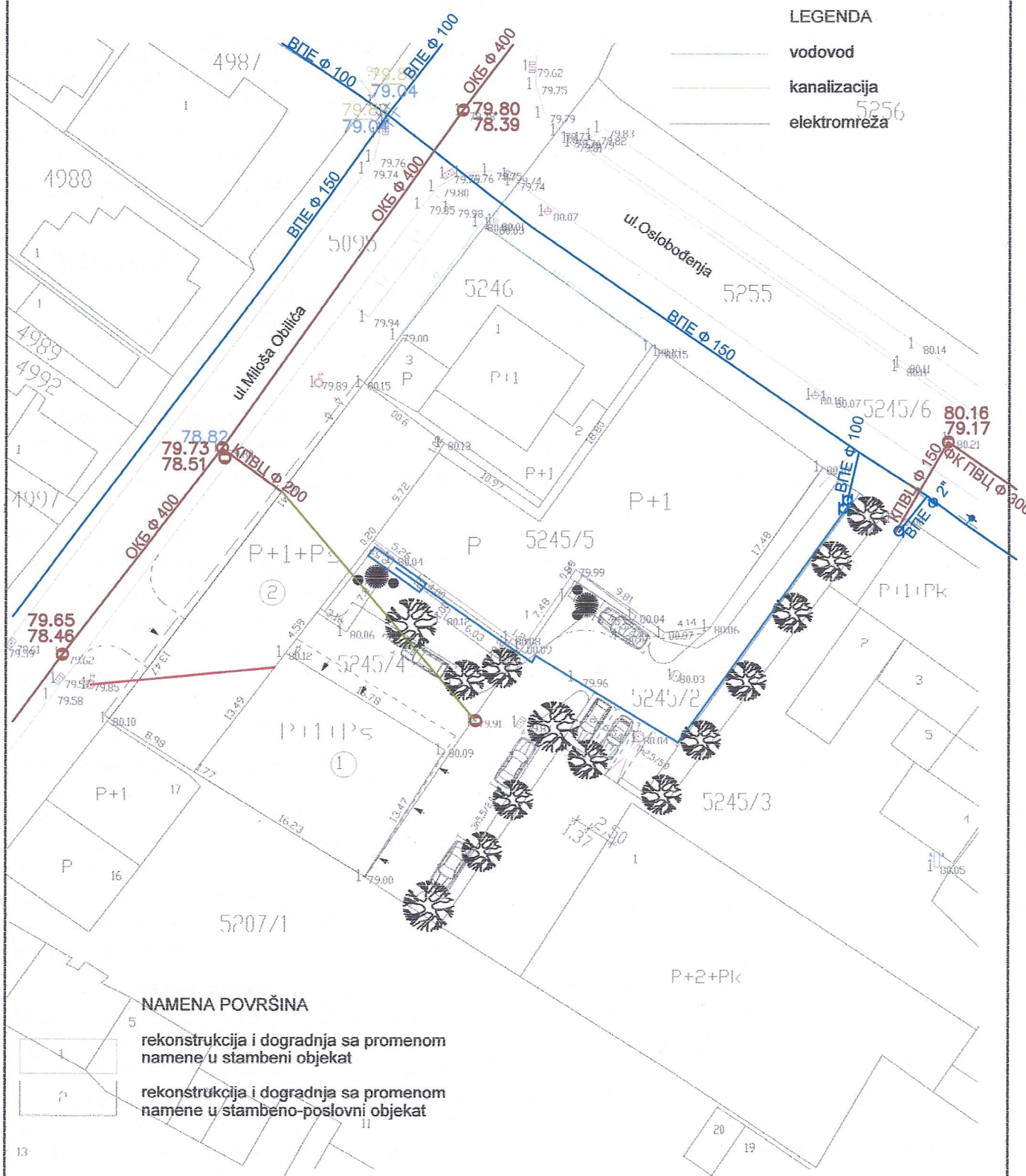
ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

LEGENDA

vodovod

kanalizacija

elektromreža



~~NAMENA POVRŠINA~~

rekonstrukcija i dogradnja sa promenom namene u stambeni objekat

rekonstrukcija i dogradnja sa promenom
namene u stambeno-poslovni objekat

Обрадио:

Biljana

Marković

Digitally signed
by Biljana
Marković

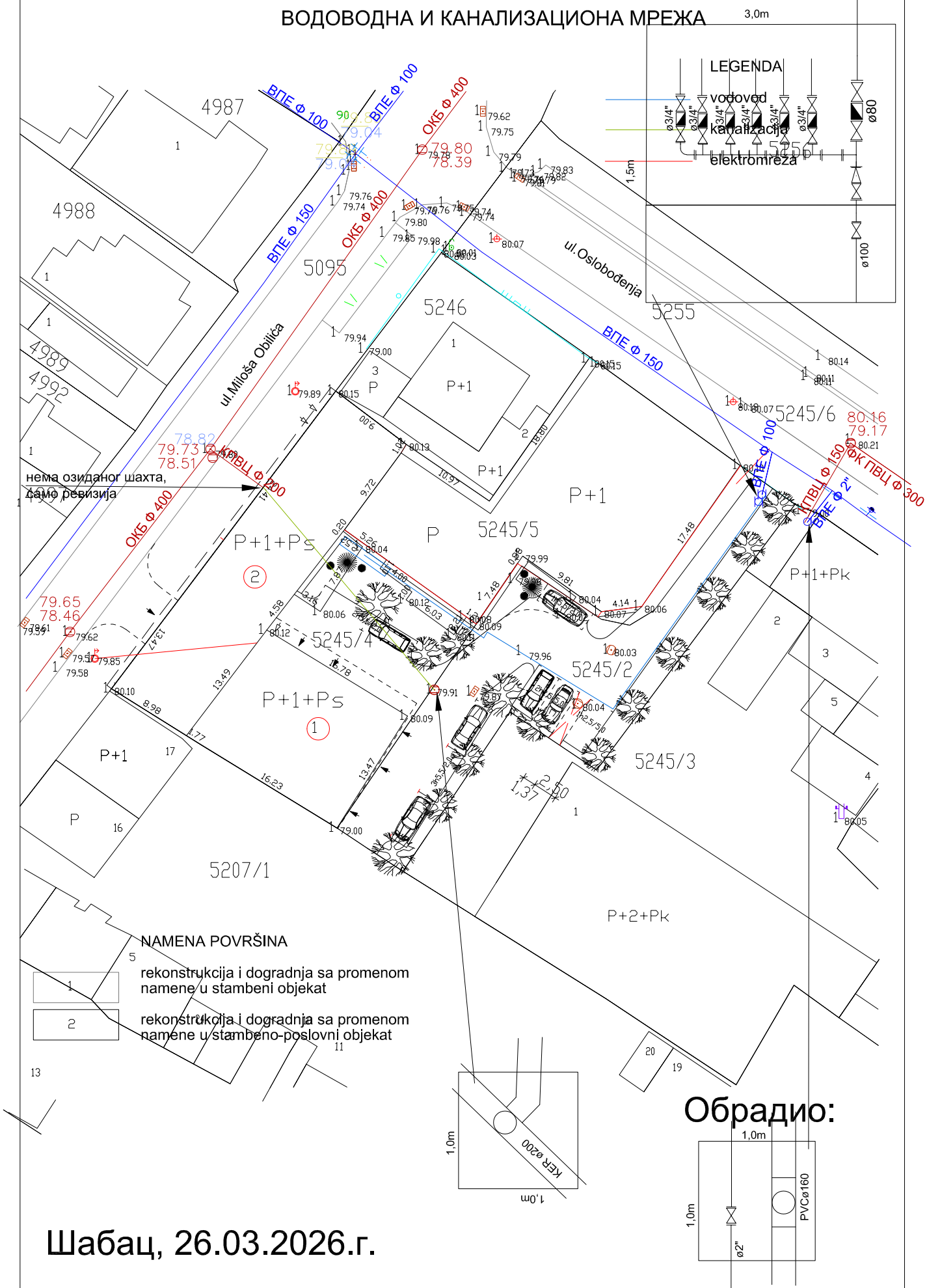
Date: 2026.03.26
08:44:29 +01'00'

Шабат, 26.03.2026.г.

К.О.Шабаз

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА

Сектор за ванредне ситуације

Одељење за ванредне ситуације у Шапцу

07.34.1 број 217- 1157/26-1

27.02.2026. године

Шабац

ул. Господар Јевремова бр. 4

/ЗЂ/

Раденко Ђукановић
Ул. Недељка Гвозденовића бр. 14/4
Нови Београд

Предмет: Захтев за издавање мишљења на локацију за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу објекта у оквиру КП 5245/2, 5245/4 и 5245/6, КО Шабац.

Веза: Ваш захтев од 13.02.2026. године

На основу Вашег захтева за издавање мишљења на локацију за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу објекта у оквиру КП 5245/2, 5245/4 и 5245/6, КО Шабац., инвеститора Раденко Ђукановић, ул. Недељка Гвозденовића бр. 14/4, Нови Београд, обавештавамо Вас да Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, у складу са одредбама чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), 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.

Уколико плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, обавештавамо Вас да исти не садрже могућности, ограничења и услове за изградњу објекта са аспекта заштите од пожара и експлозија па је потребно, пре издавања локацијских услова, 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, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 20 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23).



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

мајор полиције
Иван Спајић

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:

ДАТУМ: 18.02.2026.

ИНТЕРНИ БРОЈ: Д209-70863/1

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

ARHERA

**15000 Шабац
Масарикова 8/2**

ПРЕДМЕТ: Сагласност и услови за израду Урбанистичког пројекта.

ВЕЗА: Ваш бр.

На основу захтева од 13.02.2026. године који сте поднели у име инвеститора Ђукановић Раденка за реконструкцију и доградњу објеката у оквиру комплекса на катастарским парцелама број 5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац, «Телеком Србија» И. Ј. Шабац даје сагласност за израду Урбанистичког пројекта и нема посебних услова ни ограничења.

На предметној ситуацији извођења радова у оквиру регулационих линија не постоје подземни ТК објекти.

Услови за прикључење на ТК мрежу биће одређени у обједињеној процедури за добијање грађевинске дозволе.

С поштовањем,

Овлашћено лице

Прилог:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ИНФРАСТРУКТУРА ШАБАЦ

15000 Шабац, Карађорђева бр. 27
Тел.015/351-410; 351-411; 344-099
E-mail: info@infrastrukturashabac.co.rs
ПИБ: 100112114
Матични број: 17107461
Шифра делатности: 4299
Жиро рачун: 160-466259-39
ДЕЛ. БР: 335-01/1
ДАТУМ: 18/02/2026. године

Раденко Ђукановић
Нови Београд Недељка Гвозденовића

ПРЕДМЕТ: сагласност на локацију и техничке услове за израду УП кп5245/2,5245/4,5245/6

На основу члана 34. и чл. 39. Закона о путевима, („Сл. гласник РС, бр. 41/2018“), и чл. 28. Одлуке о комуналном уређењу („Сл. лист града Шапца бр. 31/2012, 5/14, 22/14“) ЈП Инфраструктура Шабац издаје следећу:

САГЛАСНОСТ

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 м од крајње тачке попречног профила пута уколико не угрожава стабилност и одводњавање пута (минимално 1,00 м 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 м од коте конструкције прилаза или саобраћајног прикључка;
- планирати нове шахте ван трупа пута;

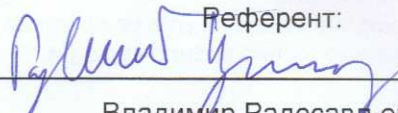
изузетно у насељу на местима где није могуће инсталације поставити ван попречног профила пута, мора се испројектовати и извести адекватна заштита предметног пута и свих елемената.

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.

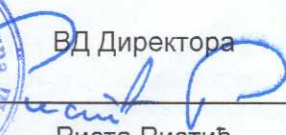
Обавеза извођача радова је да за време извођење радова, па све док се раскопане јавне површине не врате у првобитно стање, предузме све мере за регулисање и безбедно одвијање саобраћаја у свему према Пројекту заштите на раду и Закону о безбедности на путевима, као и да отклањање штете проузроковане током извођења радова на јавним објектима и причињене трећим лицима, пада на њихов терет.

Пре почетка извођења радова на јавним површинама, неопходно је да се Извођач радова обрати Јавном предузећу Инфраструктура Шабац, како би наше стручне службе могле надгледати враћање јавних површина у првобитно стање.

Са овом сагласношћу и условима потребно је обратити се Градској управи града Шапца, Одељење за инспекцијске и комунално – стамбене послове, које ће издати Одобрење.

Референт:

Владимир Радосављевић



ВД Директора

Риста Ристић

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститори: **Раденко Ђукановић, ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4,
Нови Београд**

Објекат: **Стамбени и стамбено-пословни објекат, П+1+Пс
Ул.Ослобођења бр.5**

Врста техничке документације: **ИДР**

За грађење / извођење радова: **Реконструкција, доградња и промена намене, у оквиру
комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац**

Главни пројектант: **Зорица Шимић, дипл.инг.арх.**
Број лиценце: **300 1489 03**
Потпис:



Број техничке документације: **ИДР 1/2026**

Место и датум: **Шабац, фебруар, 2026. године**

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектантима
0.7.	Општи подаци о објекту
0.8.	Сажети технички опис
0.9.	Спецификација посебних делова објекта
0.10.	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 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96 /2023.) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду АРХИТЕКТОНСКОГ ПРОЈЕКТА који је део ИДР-а за **Реконструкцију, доградњу и промену намене, у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац** одређује се:

Зорица Шимић, дипл.инг.арх. 300 1489 03

Инвеститори: Раденко Ђукановић
Нови Београд

Одговорно лице / заступник: **по пуномоћју: Зорица Шимић**

Потпис:



Место и датум: Шабац, фебруар 2026.године

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА (ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА)

Главни пројектант ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА за Реконструкцију, доградњу и промену намене, у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабач

Зорица Шимић, дипл.инг.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- да су делови пројекта ИДР међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта ;

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: ИДР 1/2026
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: ИДР 1А/2026

Главни пројектант (ИДР):
Број лиценце:

Зорица Шимић, дипл.инг.арх.
300 1489 03
Потпис:



Број техничке документације:

ИДР 1/2026

Место и датум:

Шабач, фебруар, 2026.године

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: ИДР 1/2026
	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: ИДР 1А/2026

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Главни пројектант :

Зорица Шимић, дипл.инг.арх.

Број лиценце:

300 1489 03

:

Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:

АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац

Одговорни пројектант :

Зорица Шимић, дипл.инг.арх.

Број лиценце:

300 1489 07

Потпис:



0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА И ЛОКАЦИЈИ

тип објеката:	Слободностојећи	
врста радова:	Реконструкција, доградња и промена намене	
категорија објекта:	Б	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	Стамбени 94,17% Пословни 5,83%	112212 123001
назив просторног односно урбанистичког плана:	ПГР „Шабац“ ("Службени лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" број 16/25)	
место:	Шабац	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:	5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О.Шабац	
број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	5255 и 5095 К.О.Шабац	
број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	5255 и 5095 К.О.Шабац	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
ЕЛЕКТРОМРЕЖА		
прикључак	предвиђени	
Укупан капацитет	2 x 17,25 kW-заједничка потрошња 17 x 11,04 kW-15станава и 2 пословна простора	
Врста прикључка	Трајни	
Врста мерног уређаја	Бројило-загарантовано снабдевање	
Потребни капацитети за различите намене	2 x 17,25 kW-заједничка потрошња (гаражна места, гараже,оставе, котларница-топлотна пумпа)	
Потребни капацитети за заједничку потрошњу	2 x 17,25 kW	
Подаци о постојећим прикључцима	Број места мерења: 4313783869, Одобрена снага (kW): 50, Место мерења: 509000082796	
Недостајућа инфраструктура	-	
Нетипични потрошачи	-	
ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА		

прикључак	предвиђени
Укупан капацитет	водоводна мрежа профила Ø 2 “ канализационе мреже Ø 200 mm
Врста прикључка	трајни
Врста мерног уређаја	Водомер (17)
Потребни капацитети за различите намене	-
Потребни капацитет за заједничку потрошњу	водоводна мрежа профила Ø 1 “ канализационе мреже Ø 100 mm
Подаци о постојећим прикључцима	У ул.Ослобођења бр.5
Недостајућа инфраструктура	-
Нетипични потрошачи	Топлотна пумпа ваздух-вода
ГРЕЈАЊЕ	
прикључак	-
Укупан капацитет	-
Врста прикључка	-
Врста мерног уређаја	-
Потребни капацитети за различите намене	-
Потребни капацитети за заједничку потрошњу	-
Подаци о постојећим прикључцима	-
Недостајућа инфраструктура	-
Нетипични потрошачи	Топлотна пумпа ваздух-вода

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:

Локацијски услови:	Одељење за урбанизам градске управе Града Шапца	бр: датум:
--------------------	--	-------------------

САГЛАСНОСТИ:

Обавезне сагласности: да	ОДС ЕПС „ДИСТРИБУЦИЈА“, огранак ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ШАБАЦ -услови за прикључење на електроенергетску мрежу	Бр: D.09.24-7 0363-UUP-26 датум: 24.04.2026.год
	ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба развоја и инвестиција -сагласност на локацију и технички услови за прикључак	Бр.575/CP-48/26 датум: 27.03.2026.године
	МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуацију у Шапцу - услови у погледу мере заштите од пожара и експлозије	07.34бр. 217-1157/26-1 датум: 27.02.2026.године
	ТЕЛЕКОМ СРБИЈА ИЈ Шабац -услови за пројектовање и технички услови за прикључак	Бр. D209-70863/1 датум:18.02.2026.године
	ЈП ИНФРАСТРУКТУРА Шабац услови за пројектовање и прикључење	Бр: 335-01/1 датум: 18.02.2026.године

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	0.13.24ха
	укупна БРГП надземно:	1.825,34м ²
	укупна БРУТО изграђена површина:	1.825,34м ²
	укупна НЕТО површина:	1.510,60м ²
	површина приземља:	235,24м ² обј.бр.1 340,00м ² обј.бр.2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	43,44%
	спратност (надземних и подземних етажа):	П+1+Пс
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	10,53м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	90,73
	спратна висина:	2,90м стамбени 3,83м пословни и помоћни
	број функционалних јединица/број станова:	17 (15 станова и 2 пословна простора)
	број паркинг места:	22
материјализација објекта:	материјализација фасаде	Бавалит, опека и Ал-у бонд
	оријентација слемена:	Раван кров
	нагиб крова:	1,5%
	материјализација крова:	Камени облаци
проценат зелених површина:	/	20,00 (31,00)%
индекс заузетости:	/	43,44%
индекс изграђености:	/	1,14
друге карактеристике објекта:		
предрачунска вредност објекта:	175.232.640,00 динара	

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Изградња стамбеног и стамбено-пословног објекта се планира у Шапцу, на кат. пар. бр. 5245/2, 5245/4 и 5245/6/1 КО Шабац.

ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Предметне локације се налази у Шапцу, општина Шабац, градско грађевинско земљиште, налази се у целини 2, а по намени припада зони М1- површине мешовите намене.

Терен је приближно раван.

Предметна локација има саобраћајни приступ са јавног пута, улице Ослобођења, к.п.бр.5255 и улице Милоша Обилића, 5095 К.О. Шабац.

УРБАНИСТИЧКА ПОСТАВКА

Према положају на парцели, реконструисани, дограђени и са променом намене, објекти су слободностојећи, један уз други са дилатационом спојницом.

Грађевинске линије

Грађевинска линија је у односу на регулациону линију улице Милоша Обилића постојећа и поклапају се, а у унутрашњости дворишта се такође задржана постојећа.

Диспозиција објеката дата је на графичком прилогу бр. 1- ситуација

Габарит објекта

Габарити предметних објеката су задржани у приземљу у постојећим димензијама.

Висинске коте

Коте готовог пода објеката су изнад коте терена:

- објекат бр.1: +0,15м
- објекат бр.2: +0,10 м

Коте венца предметних објеката су од коте готовог пода:

- обј.бр.1: +10,53м
- обј.бр.2: +10,53 м

Спратност објеката

Спратности предметних објеката су:

- П+1-Пс

ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ из пословних у стамбени и стамбено-пословни објекат у оквиру комплекса на кат.п.бр. 5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О.Шабац:

- Захтев Инвеститора: Раденка Ђукановића
- ПГР „Шабац“ ("Службени лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" број 16/25)

ИНСТАЛАЦИЈЕ:

ВОДОВОД:

Водоснабдевање објеката планира се преко градске водоводне мреже. Вода се користи у оба објекта.

КАНАЛИЗАЦИЈА:

Одвод фекалних отпадних вода из објеката планира се до градске канализационе мреже.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ:

Инвеститори планирају прикључке, а све према условима ЕД Шабац. Захтевана снага за функционисање објекта је деветнаест бројила (2x 17,25 kW и 17x 11,04 kW).

ГРЕЈАЊЕ:

За објекте се планира грејање топлотном пумпом ваздух-вода.

Главни пројектант



.....
Зорица Шимић, дипл. инг. арх.
300 1489 03

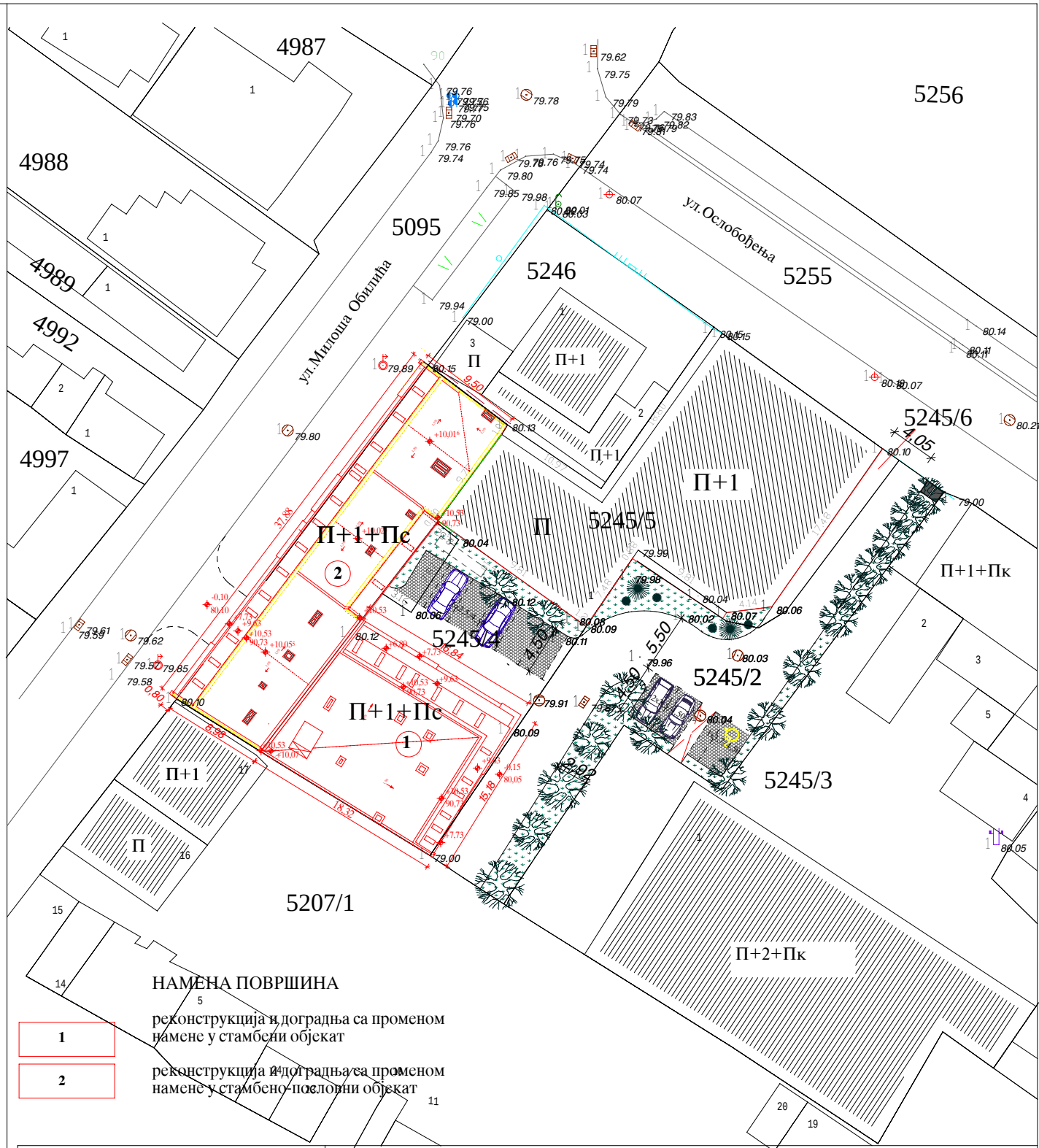
0.09. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА

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

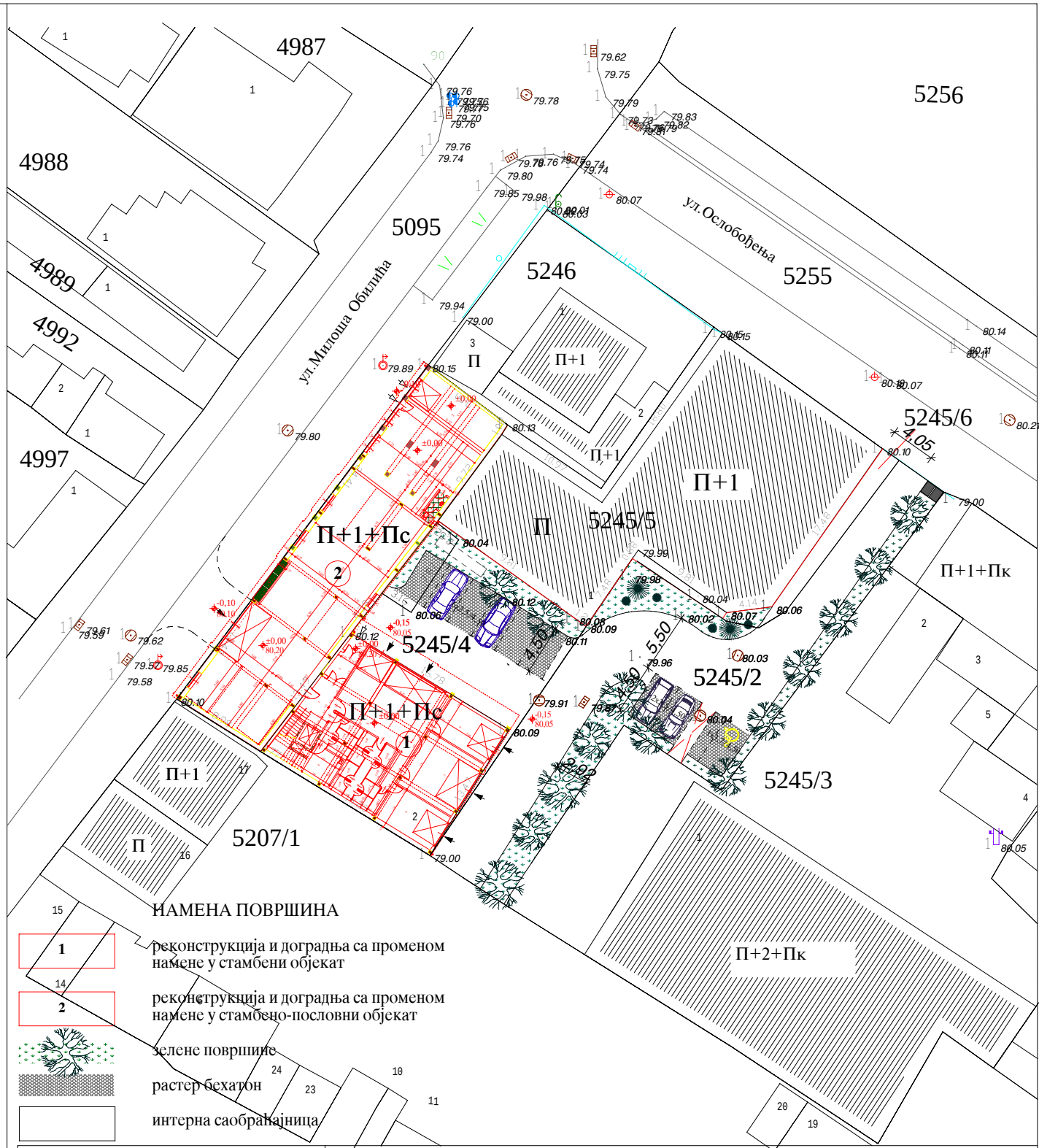
НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
стан С1	1.	једноособан	54,88 m ²
стан С2	1.	једноособан	63,11 m ²
стан С3	1.	једноипособан	60,51 m ²
стан С4	1.	једноособан	41,39 m ²
стан С5	1.	трособан	103,36 m ²
стан С6	1.	једноособан	65,85 m ²
стан С7	1.	једноособан	51,59 m ²
стан С8	повучени.	гарсоњера	45,05 m ²
стан С9	повучени	једноособан	76,16 m ²
стан С10	повучени	једноособан	60,81 m ²
стан С11	повучени	гарсоњера	41,17 m ²
стан С12	повучени	једноособан	49,76 m ²
стан С13	повучени	једноособан	53,28 m ²
стан С14	повучени	једноособан	65,09 m ²
стан С15	повучени	једноособан	56,62 m ²
пословни простор П1	Пр	–	62,67 m ²
пословни простор П2	Пр	–	25,82 m ²
Гаража 6	Пр	–	19,92 m ²
Гаража 7	Пр	–	32,03 m ²
Гаража 8	Пр	–	20,35 m ²
гаражно место 5а	Пр	–	12,50 m ²
гаражно место 5б	Пр	–	12,50 m ²
гаражно место 5в	Пр	–	12,50 m ²
гаражно место Га	Пр	–	12,50 m ²
гаражно место Гб	Пр	–	12,50 m ²
гаражно место Гв	Пр	–	12,50 m ²
гаражно место Гд	Пр	–	12,50 m ²
гаражно место Г5ђ	Пр	–	12,50 m ²
гаражно место Ге	Пр	–	12,50 m ²
гаражно место Гж	Пр	–	12,50 m ²

0.10. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

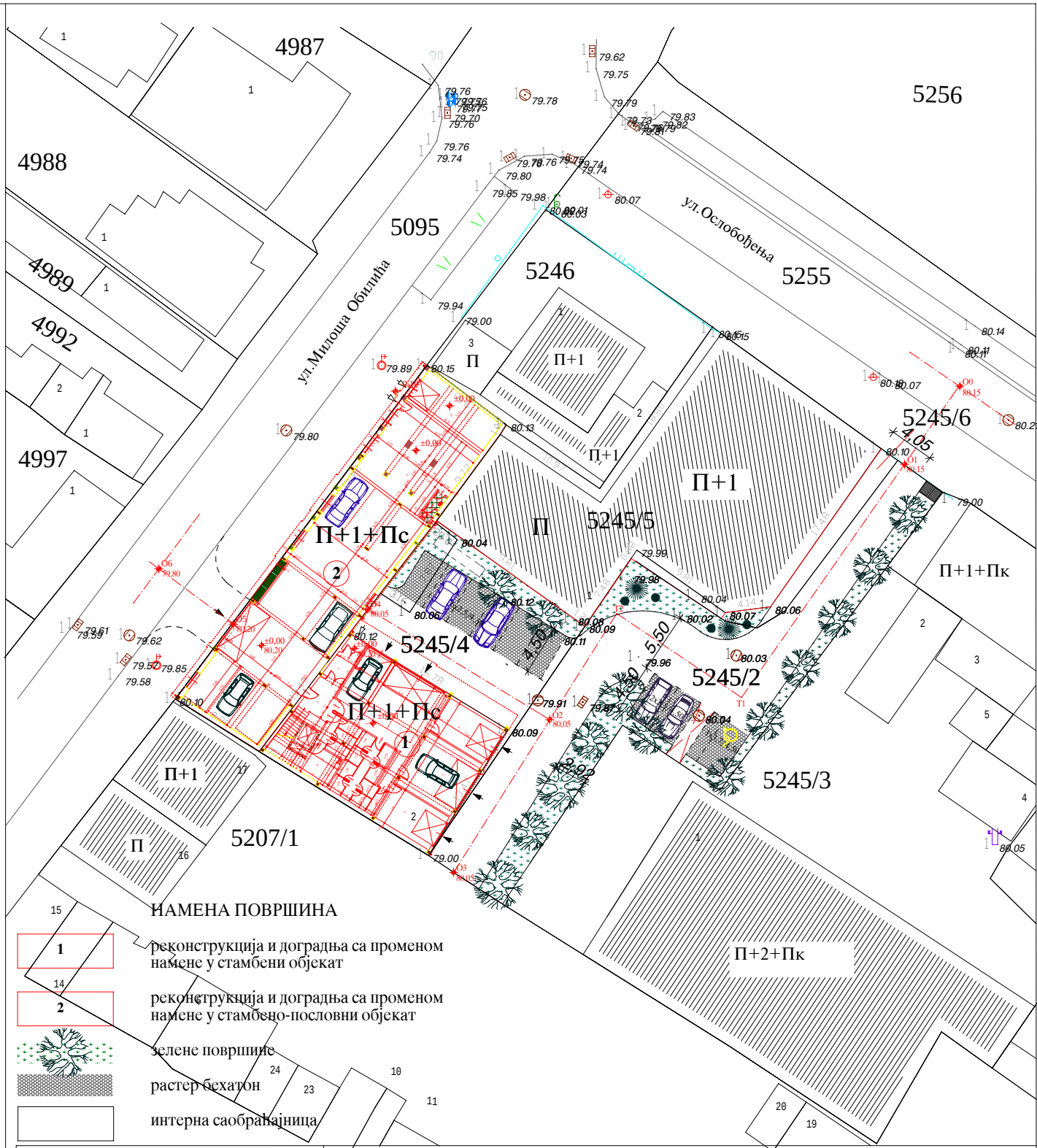
1. Ситуациони план -основа крова.....	1: 500
2. Ситуационо нивелациони план – основа приземља.....	1: 500
3. Ситуационо-нивелациони план – саобраћајно решење.....	1: 500
4. Ситуациони план – синхрон план инсталација.....	1: 500
5. основе приземља.....	1: 100
6. основа спрата.....	1: 100
7.основе повученог спрата.....	1: 100
8. пресеци.....	1: 100



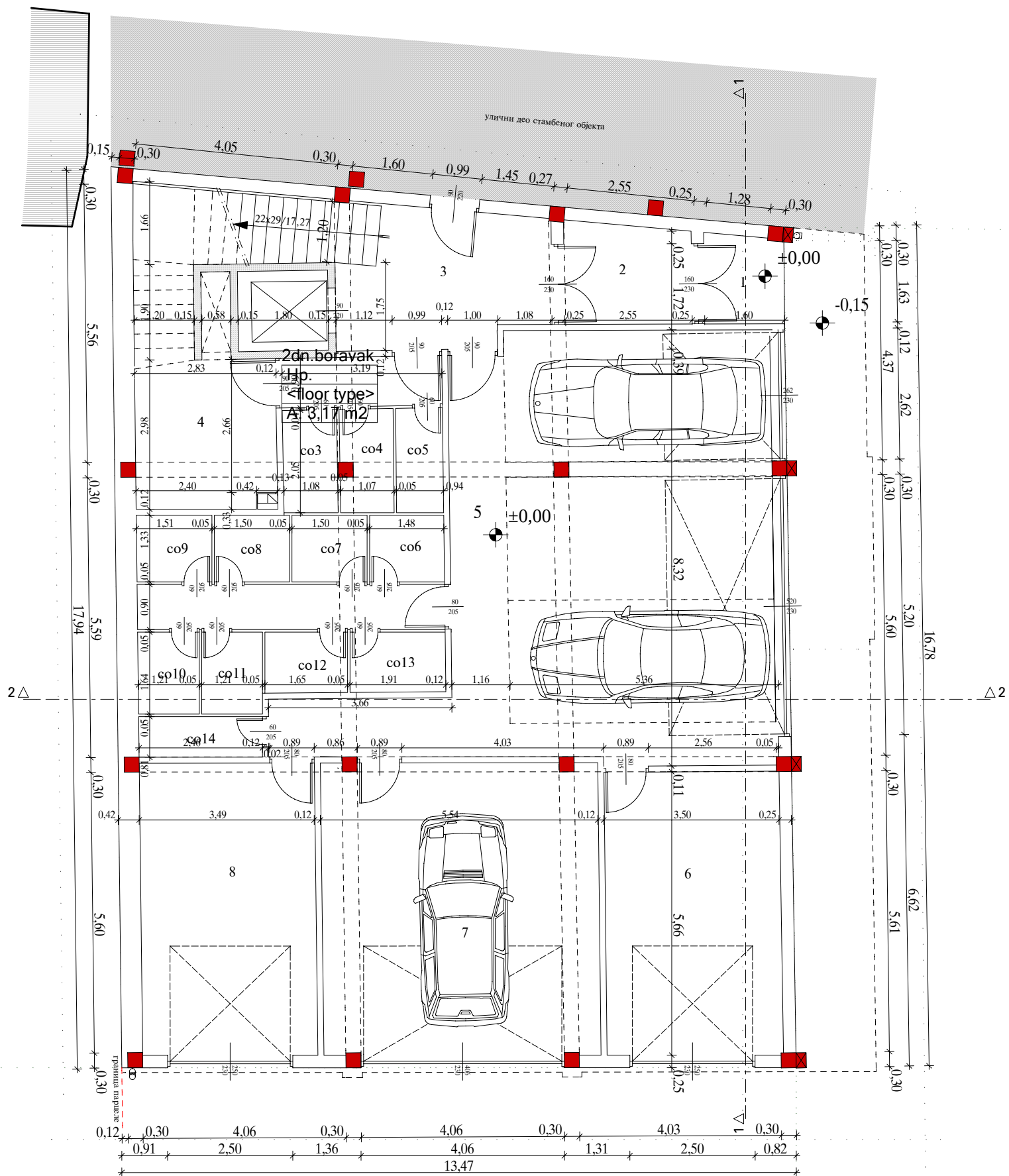
 Друштво за пројектовање и урбанизам, доо, Шабац, ул. Босанска 17	назив дела пројеката	
	0 ГЛАВНА СВЕСКА	
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л.300 1489 03	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П +1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
	Инвеститор	датум
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	фебруар, 2026.године
назив листа		размера
СИТУАЦИОНИ ПЛАН -основа кровне равни-		Р 1 : 500
		бр.листа
		1



 Друштво за пројектовање и урбанизам, доо, Шабац, ул. Босанска 17 одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л.300 1489 03 <i>Zorica Simic</i>	назив дела пројектата	0 ГЛАВНА СВЕСКА		
	назив објекта	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П +1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације	ИДР
	Инвеститор	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	датум	фебруар, 2026.године
		назив листа	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН -основа приземља-	размера
				бр.листа



 Друштво за пројектовање и урбанизам, доо, Шабац, ул. Босанска 17 одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л.300 1489 03 <i>Zorica Simic</i>			назив дела пројеката		
			0 ГЛАВНА СВЕСКА		
			назив објекта	врста тех.документације	
			РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П +1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР	
			Инвеститор	датум	
			Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	фeбруар, 2026.године	
			назив листа	размера	
			СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН -саобраћајно решење-	P 1 : 500	
				бр.листа	
				3	

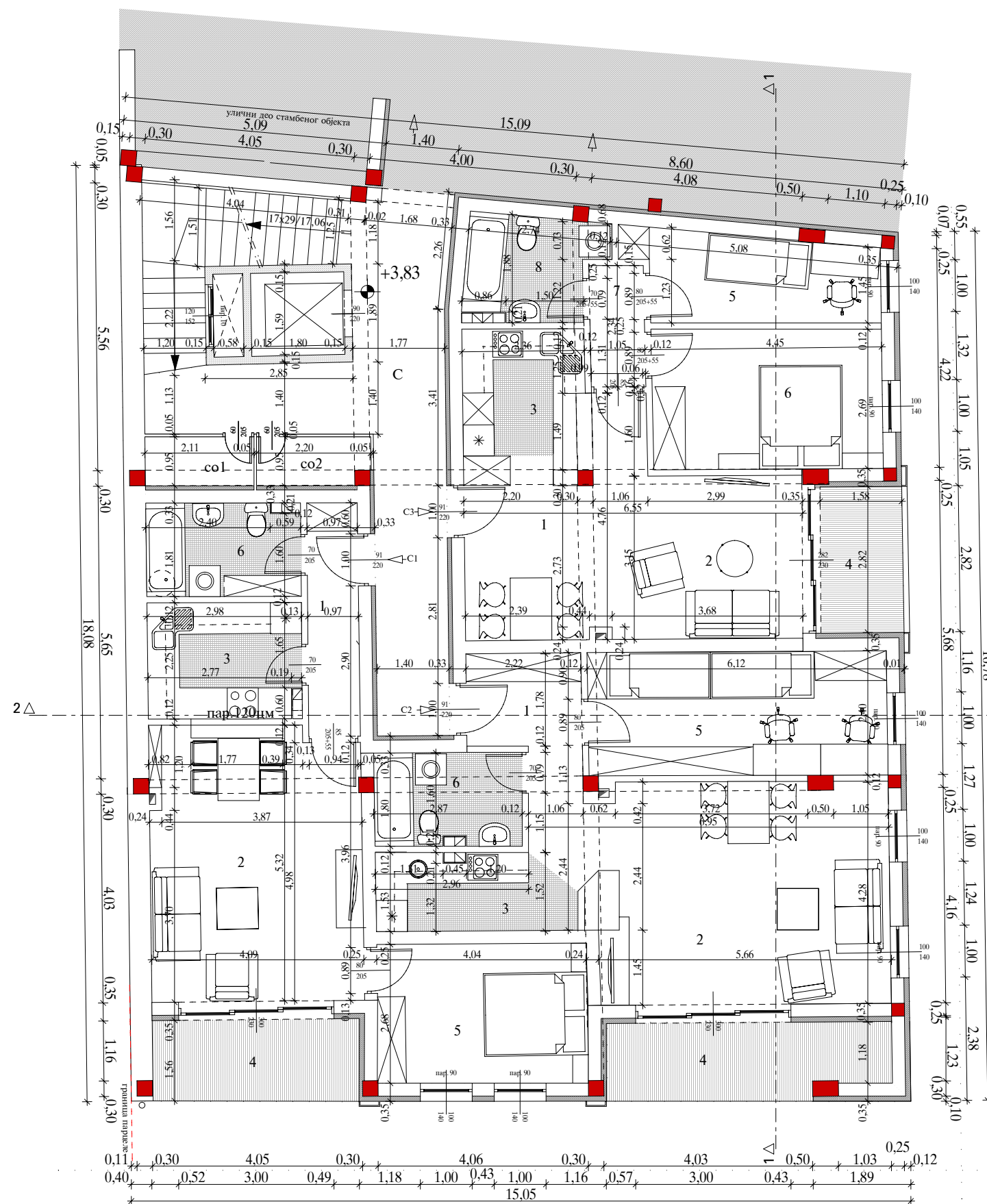


1улаз керамика А: 2,74 м2	2ветробран керамика А: 4,97 м2	3стен.простор керамика А: 19,83 м2	4котларница бетон А: 8,15 м2	5паркинг бетон А: 59,37 м2	6гаража бетон А: 19,92 м2
7гаража бетон А: 32,03 м2	8гаража бетон А: 20,35 м2				

ст.оставе нето П= 32,67 м²
укупно нето П= 200,03 м²
укупно бруто П=235,24м²

ЛЕГЕНДА		
	постојећи зид	42цм
	зид од опеке	25цм
	преградни зид	12цм
	олучна вертикала	
	постојећи АБ стубови	
	планирани АБ стубови	

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац 	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта		РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тсх.документације ИДР
	одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03		Инвеститор Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4	датум јануар, 2026.г
	назив листа		ОСНОВА ПРИЗЕМЉА дворишног дела објекта(обј.бр.1) - планирано стање -	размера Р 1 100 бр.листа 14



C1-једноособан стан

1предсобље керамика А: 4,43 м2	2дн.боравак таркет А: 21,38 м2	3кухиња керамика А: 6,58 м2	4тераса керамика А: 6,30 м2	5соба таркет А: 10,92 м2	6купатило керамика А: 5,27 м2
--------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

укупно нето П=54,88м²

C2-једноособан стан

1предсобље керамика А: 7,03 м2	2дн.боравак таркет А: 23,79 м2	3кухиња керамика А: 5,54 м2	4тераса керамика А: 7,89 м2	5соба таркет А: 13,81 м2	6купатило керамика А: 5,05 м2
--------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

укупно нето П=63,11м²

С-степ.простор керамика А: 29,95 м2	со1стан.остава керамика А: 1,99 м2	со2стан.остава керамика А: 2,00 м2
---	--	--

C3-једноипособан стан

1предсобље керамика А: 7,07 м2	2дн.боравак таркет А: 16,28 м2	3кухиња керамика А: 5,55 м2	4тераса керамика А: 4,50 м2	5соба таркет А: 7,75 м2	6сп.соба таркет А: 12,00 м2
7дегажман таркет А: 2,46 м2	8купатило керамика А: 4,90 м2	укупно нето П=60,51м ²			

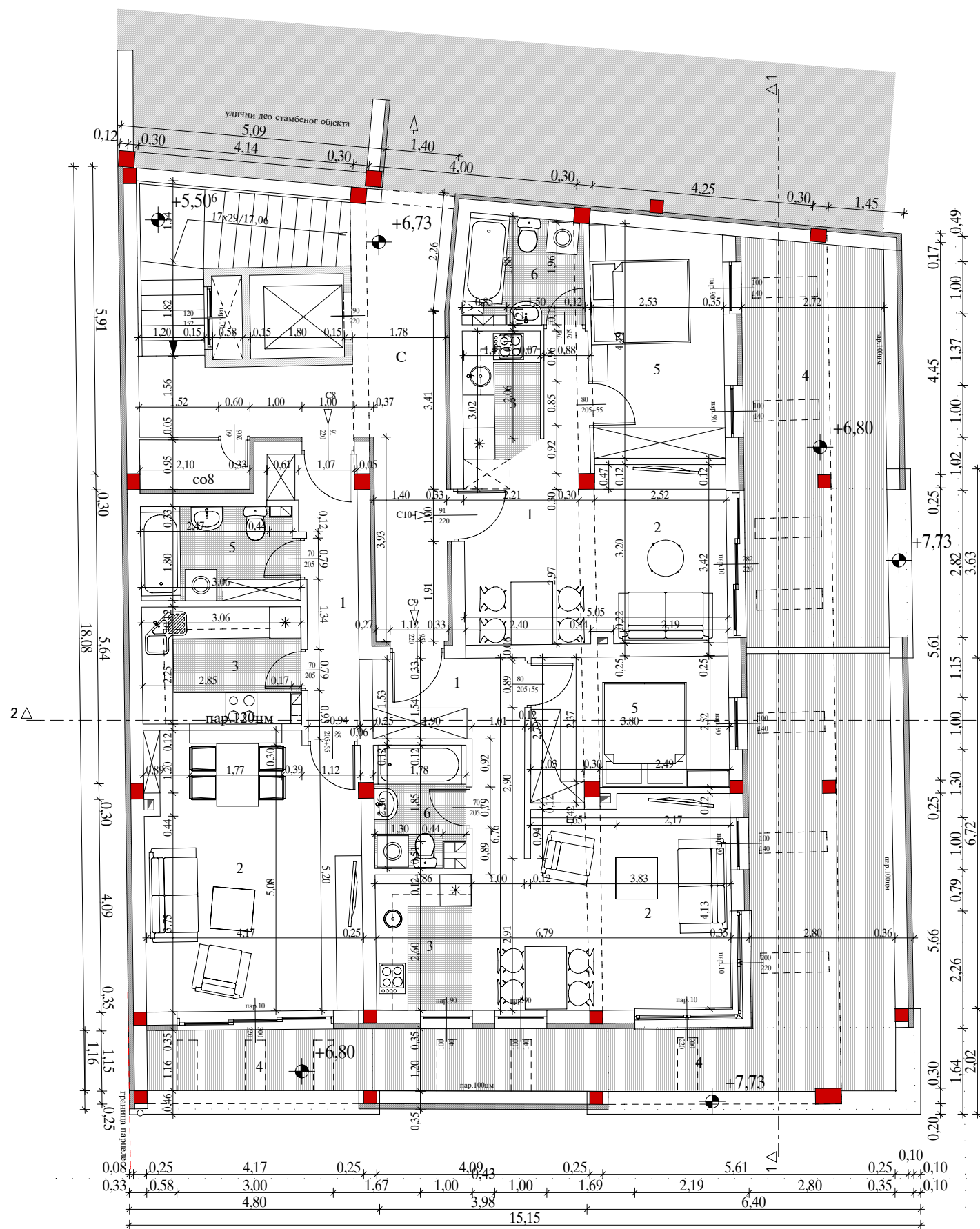
ЛЕГЕНДА

	постојећи зид	42цм
	клима блок+изолација 10	35цм
	клима блок+изолација 8	33цм
	зид од опеке	25цм
	преградни зид	12цм
	олучна вертикала	

укупно нето П=212,33м²

укупно бруто П=263,44м²

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА д.о.о, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	датум
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4	јануар, 2026.г
	назив листа	размера
	ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА дворишног дела објекта(обј.бр.1) - планирано стање -	Р 1 100
		бр.листа
		15



С8-гарсоњера					
1предсобље	2дн.боравак	3кухиња	4тераса	5купатило	
керамика	таркет	керамика	керамика	керамика	
А: 6,11 м2	А: 21,98 м2	А: 6,71 м2	А: 4,92 м2	А: 5,33 м2	
укупно нето П=45,05м ²					

С9-једнособан стан					
1предсобље	2дн.боравак	3кухиња	4тераса	5соба	6купатило
керамика	таркет	керамика	керамика	таркет	керамика
А: 6,81 м2	А: 18,72 м2	А: 4,80 м2	А: 32,08 м2	А: 9,81 м2	А: 3,94 м2
укупно нето П=76,16м ²					

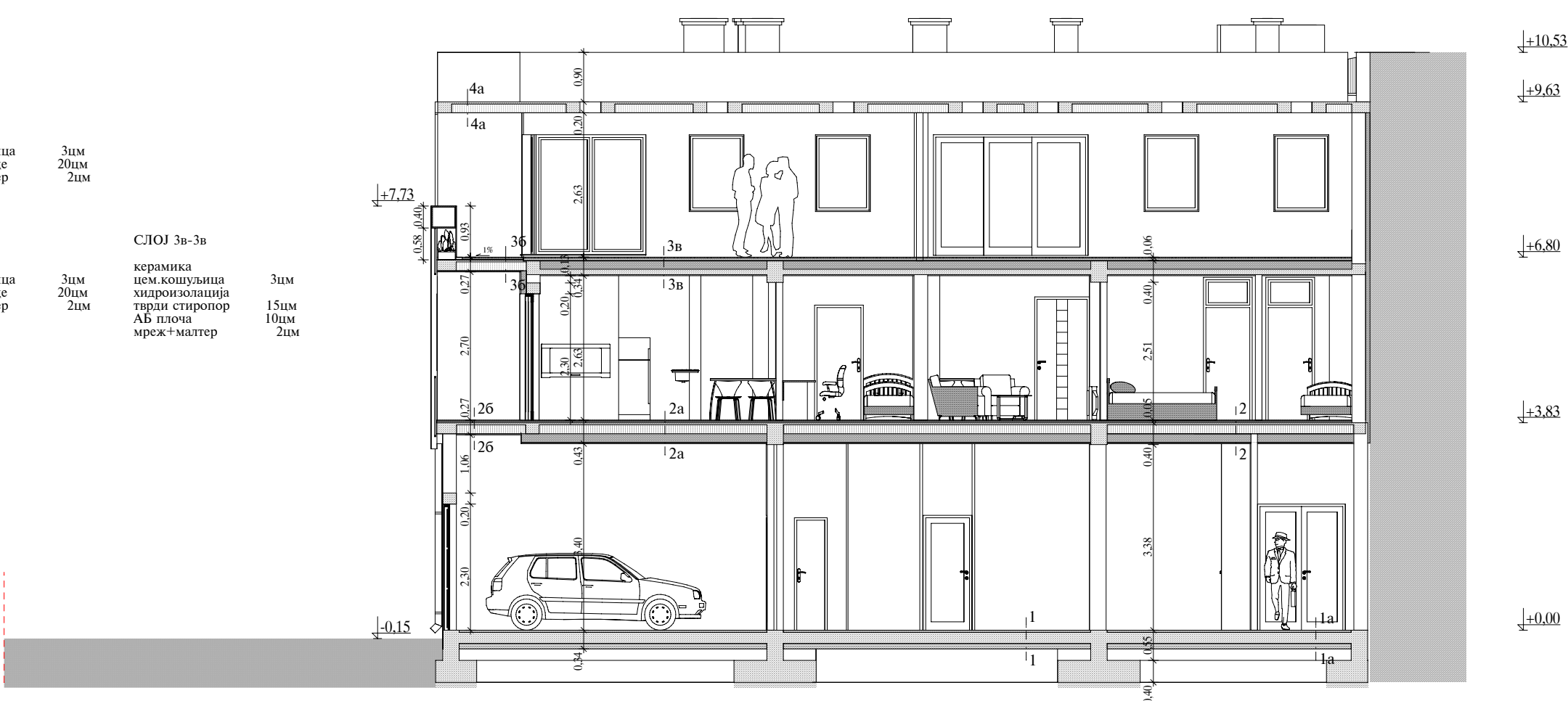
С-степ.простор	со8-стан.остава
керамика	керамика
А: 19,36 м2	А: 2,00 м2

С10-једнособан стан					
1предсобље	2дн.боравак	3кухиња	4тераса	5соба	6купатило
керамика	таркет	керамика	керамика	таркет	керамика
А: 5,79 м2	А: 13,85 м2	А: 3,49 м2	А: 22,06 м2	А: 11,14 м2	А: 4,48 м2
укупно нето П=60,81м ²					

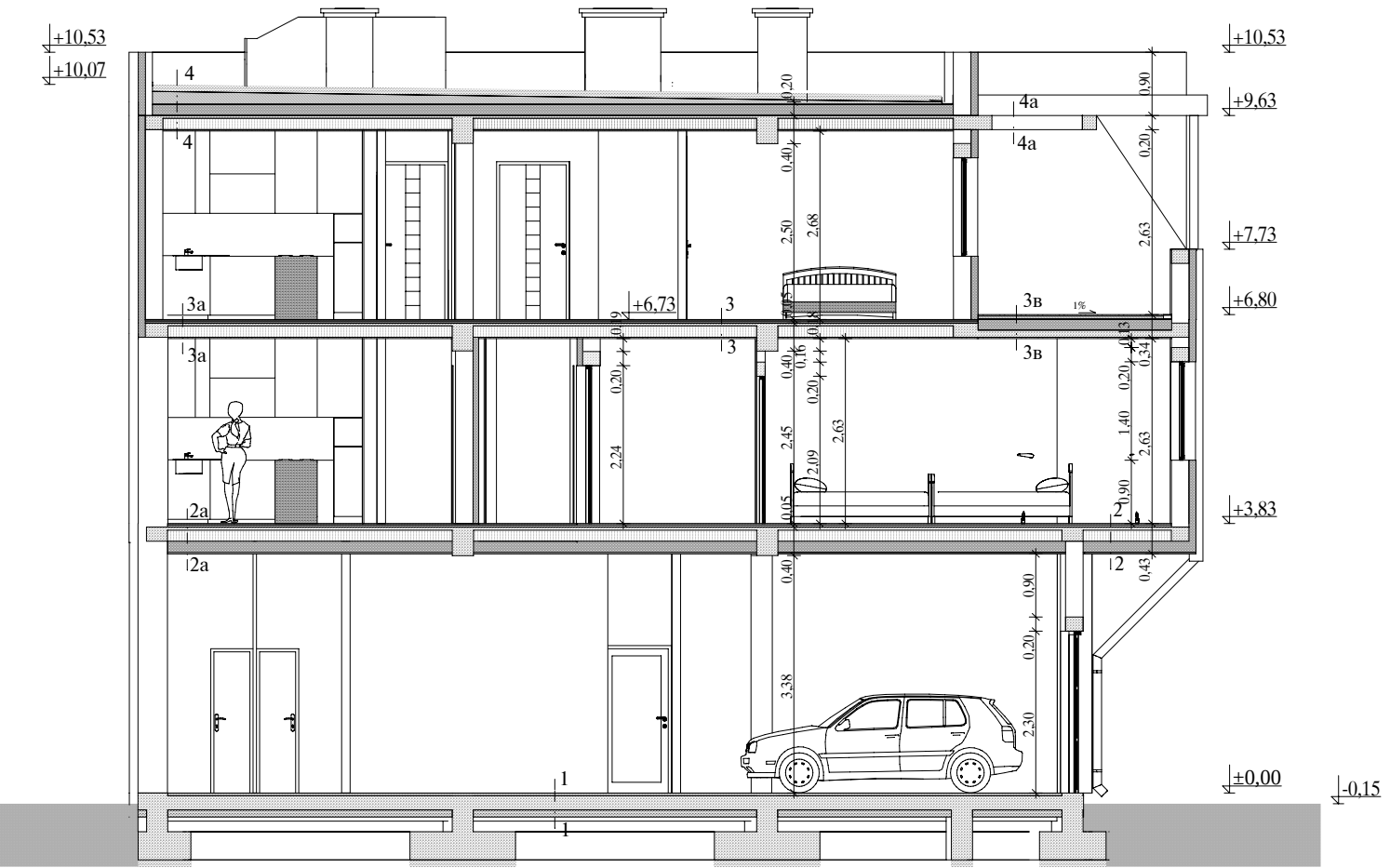
ЛЕГЕНДА		
	постојећи зид	42цм
	клима блок+изолација 10	35цм
	клима блок+изолација 8	33цм
	зид од опеке	25цм
	преградни зид	12цм
	олучна вертикала	
		укупно нето П=203,39м ²
		укупно бруто П=263,44м ²

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	датум
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4	јануар, 2026.г
	назив листа	размера
	ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА дворишног дела објекта(обј.бр.1) - планирано стање -	Р 1 100
		бр.листа
		16

СЛОЈ 1-1	цем.кошуљица АБ плоча тампон	3цм 20цм 10цм	СЛОЈ 1а-1а	керамика цем.кошуљица АБ плоча тампон	3цм 20цм 10цм
СЛОЈ 2-2	таркет цем.кошуљица ферт-гредице тврди стиропор мреж+малтер	3цм 20цм 16цм 2цм	СЛОЈ 2а-2а	керамика цем.кошуљица ферт-гредице тврди стиропор мреж+малтер	3цм 20цм 16цм 2цм
СЛОЈ 3-3	таркет цем.кошуљица ферт-гредице тврди стиропор мреж+малтер	3цм 20цм 16цм 2цм	СЛОЈ 3а-3а	керамика цем.кошуљица ферт-гредице тврди стиропор мреж+малтер	3цм 20цм 16цм 2цм
СЛОЈ 4-4	облутци слој за пад 1,5% хидроизолација тврди стиропор парна брана ферт-гредице мреж+малтер	15цм 20цм 2цм	СЛОЈ 4а-4а	пластифицирани лим ферт-гредице мреж+малтер	20цм 2цм
СЛОЈ 26-26	керамика цем.кошуљица ферт-гредице мреж+малтер	3цм 20цм 2цм	СЛОЈ 3в-3в	керамика цем.кошуљица хидроизолација тврди стиропор АБ плоча мреж+малтер	3цм 15цм 10цм 2цм

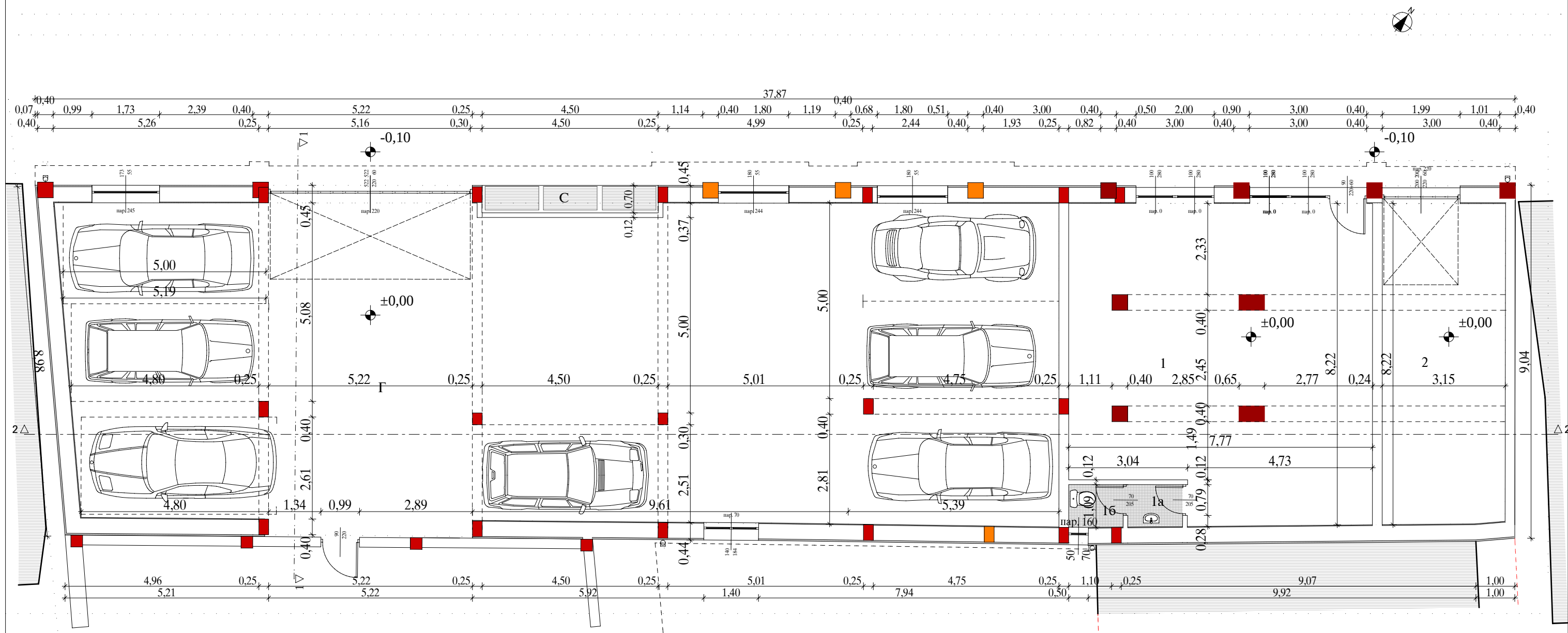


ПРЕСЕК 1-1



ПРЕСЕК 2-2

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације	ИДР
	Инвеститор	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4	датум	јануар, 2026.г
			размера	Р 1 100
	назив листа	ПРЕСЕЦИ дворишног дела објекта(обј.бр.1) - планирано стање -	бр.листа	18



С-смеће
бетон
А: 3,16 м2

Г-гаража
бетон
А: 208,25 м2

П1-пословни простор

1посл.простор керамика А: 59,63 м2	1а-предпростор керамика А: 1,52 м2	1б-тоалет керамика А: 1,52 м2
---	---	--

укупно нето П=62,67м²

П2-пословни простор

2посл.простор керамика А: 25,82 м2

укупно нето П=299,90м²
укупно бруто П=340,00м²

- ЛЕГЕНДА**
- постојећи спољашњи зид 45цм
 - постојећи спољашњи зид 30цм
 - планирани спољашњи зид 35цм
 - планирани зид 25цм
 - преградни зид 12цм
 - олучна вертикала
 - планирани АБ стубови
 - постојећи неконструктивни стубови
 - постојећи конструктивни стубови

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Масарикова 8/2, Шабац  Зорица Шимић	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	Инвеститор	датум
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	
	назив листа	
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА уличног дела објекта(обј.бр.2) - планирано стање -		размера Р 1 100
		бр.листа 21

Х-ходник
керамика
А: 35,20 м²

С5-трособан стан

1предсобље керамика А: 1,99 м²
2дн.боравак таркет А: 31,30 м²
3кухиња керамика А: 4,66 м²
4тераса керамика А: 4,79 м²
5дегажман таркет А: 5,78 м²
6соба таркет А: 12,63 м²
7соба таркет А: 12,66 м²
8сп.соба таркет А: 8,97 м²

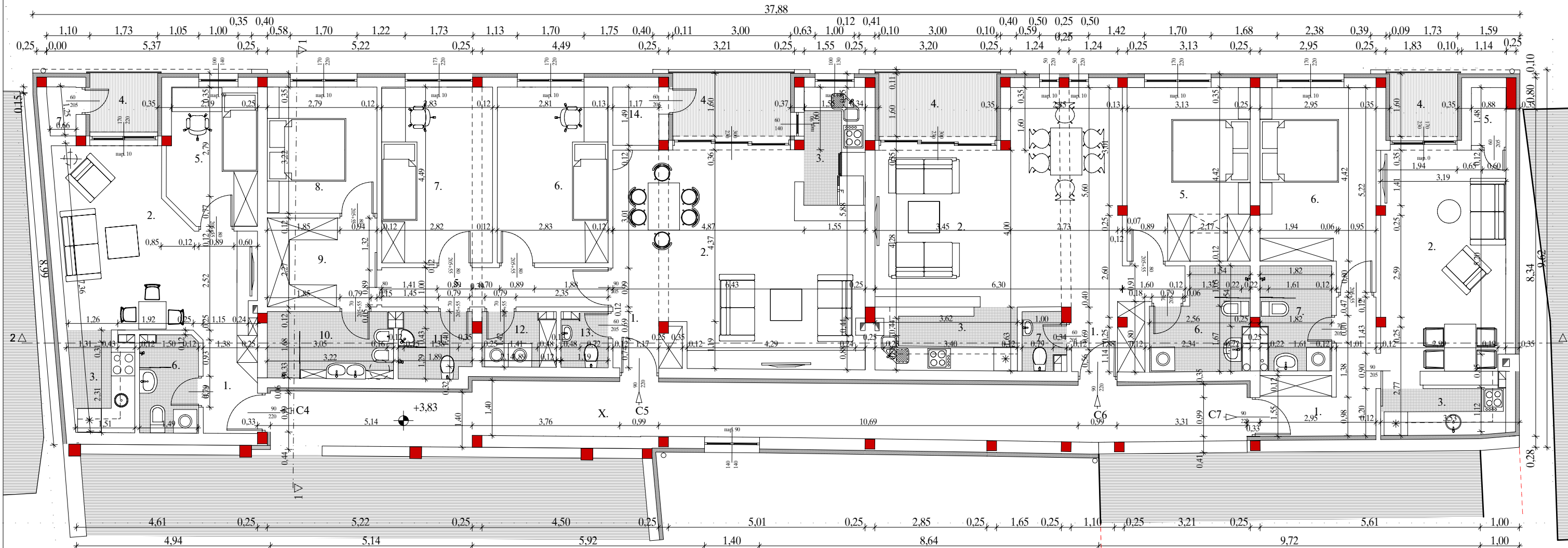
9гардеробер таркет А: 6,34 м²
10купатило керамика А: 5,41 м²
11купатило керамика А: 2,98 м²
12вешерај керамика А: 2,59 м²
13тоалет керамика А: 1,61 м²
14остава керамика А: 1,65 м²

укупно нето П=103,36м²

С7-једнособан стан

1предсобље керамика А: 6,51 м²
2дн.боравак таркет А: 19,02 м²
3кухиња керамика А: 3,64 м²
4тераса керамика А: 2,77 м²
5остава керамика А: 1,30 м²
6соба таркет А: 13,71 м²
7купатило керамика А: 4,64 м²

укупно нето П=51,59м²



С4-једнособан стан

1предсобље керамика А: 3,32 м²
2дн.боравак таркет А: 19,12 м²
3кухиња керамика А: 4,11 м²
4тераса керамика А: 2,59 м²
5соба таркет А: 7,76 м²
6купатило керамика А: 3,61 м²
7остава керамика А: 0,88 м²

укупно нето П=41,39м²

С6-једнособан стан

1предсобље керамика А: 5,97 м²
2дн.боравак таркет А: 28,35 м²
3кухиња керамика А: 5,73 м²
4тераса керамика А: 4,79 м²
5соба таркет А: 13,82 м²
6купатило керамика А: 5,61 м²
7тоалет керамика А: 1,55 м²

укупно нето П=65,85м²

укупно нето П=297,42м²

укупно бруто П=361,59м²

ЛЕГЕНДА

- планирани спољашњи зид 35цм
- планирани унутрашњи зид 33цм
- планирани зид 25цм
- преградни зид 12цм
- олучна вертикала



Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА
доо, Масарикова 8/2, Шабац

одговорни пројектант
Зорица Шимић, дипл.инг.арх.
бр.л. 300 1489 03

Зорица Шимић

ознака дела пројекта

1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ

назив објекта
РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ ИЗ
пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру
комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац

Инвеститор

Раденко Ђукановић, Нови Београд
ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4

назив листа

ОСНОВА СПРАТА
уличног дела објекта(обј.бр.2)
- планирано стање -

врста
тех.документације

ИДР

датум
јануар, 2026.г

размера
Р 1 100

бр.листа
22

C12-једнособан стан

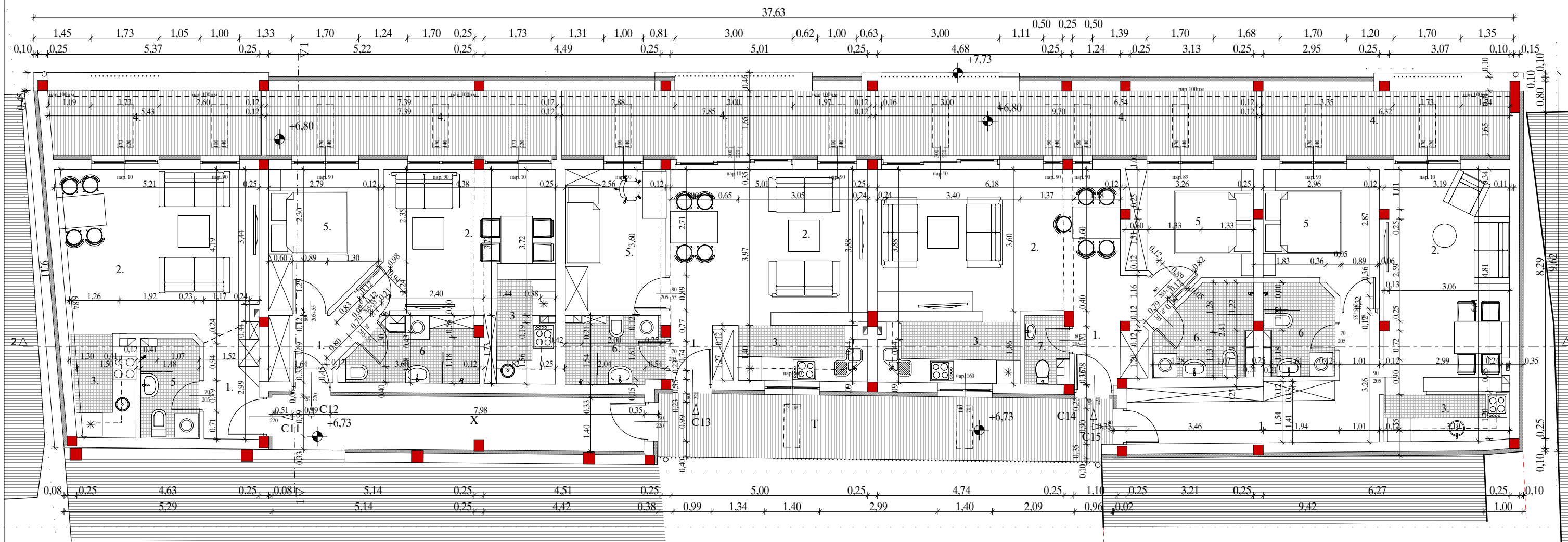
Предсобље керамика А: 3,89 м ²	2дн.боравак таркет А: 15,05 м ²	3кухиња керамика А: 4,49 м ²	4тераса керамика А: 12,09 м ²	5соба таркет А: 9,21 м ²	бкупатило керамика А: 5,03 м ²
укупно нето П=49,76м ²					

C13-једнособан стан

Предсобље керамика А: 2,14 м ²	2дн.боравак таркет А: 20,10 м ²	3кухиња керамика А: 4,58 м ²	4тераса керамика А: 12,97 м ²	5соба таркет А: 9,21 м ²	бкупатило керамика А: 4,28 м ²
укупно нето П=53,28м ²					

C15-једнособан стан

Предсобље керамика А: 11,29 м ²	2дн.боравак таркет А: 17,88 м ²	3кухиња керамика А: 3,93 м ²	4тераса керамика А: 10,42 м ²	5соба таркет А: 9,06 м ²	бкупатило керамика А: 4,04 м ²
укупно нето П=56,62м ²					



Х-ходник керамика А: 12,95 м ²	Т-тераса керамика А: 18,66 м ²
---	---

C11-гарсоњера

Предсобље керамика А: 3,82 м ²	2дн.боравак таркет А: 20,85 м ²	3кухиња керамика А: 3,96 м ²	4тераса керамика А: 8,88 м ²	5купатило керамика А: 3,66 м ²
укупно нето П=41,17м ²				

C14-једнособан стан

Предсобље керамика А: 2,77 м ²	2дн.боравак таркет А: 23,86 м ²	3кухиња керамика А: 6,53 м ²	4тераса керамика А: 16,00 м ²	5соба таркет А: 9,14 м ²	бкупатило керамика А: 5,08 м ²	7тоалет керамика А: 1,71 м ²
укупно нето П=65,09м ²						

укупно нето П=297,53м²

укупно бруто П=361,59м²

ЛЕГЕНДА

	планирани спољашњи зид	35цм
	планирани унутрашњи зид	33цм
	планирани зид	25цм
	преградни зид	12цм
	олучна вертикала	



одговорни пројектант
Зорица Шимић, дипл.инг.арх.
бр.л. 300 1489 03

Zorica Simic

ознака дела пројекта

1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ

назив објекта
РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из
пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру
комплекса на к.п.бр.5245/2,5245/4 и5245/6 КО Шабац

Инвеститор

Раденко Ђукановић, Нови Београд
ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4

назив листа

ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА
уличног дела објекта(обј.бр.2)
- планирано стање -

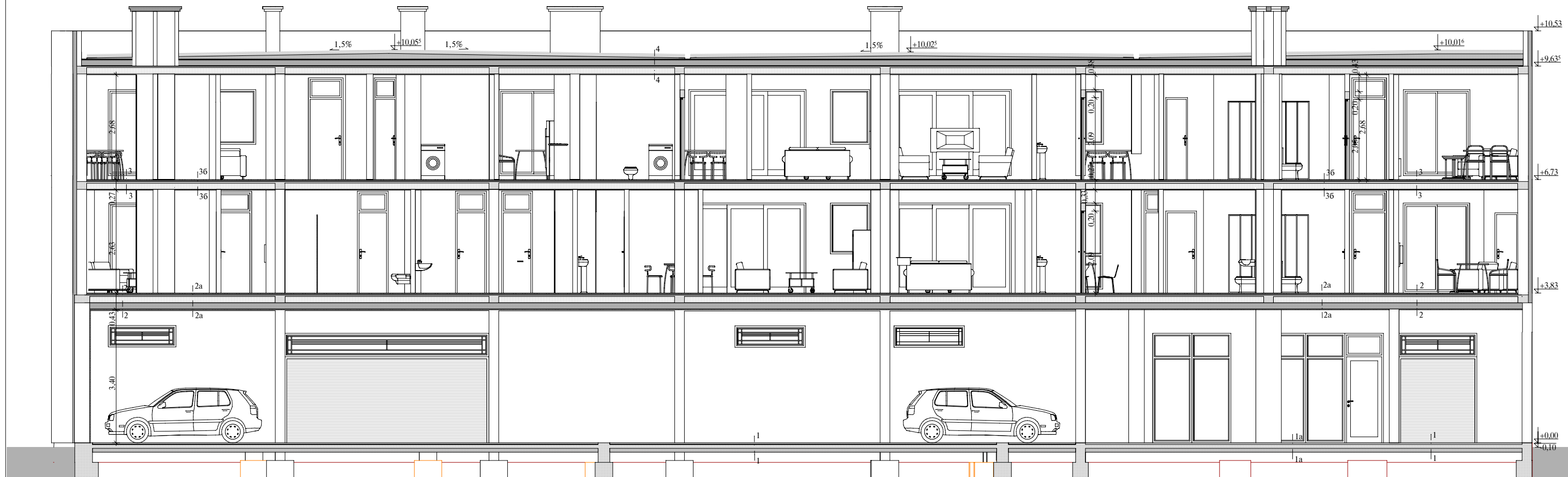
врста
тех.документације

ИДР

датум
јануар, 2026.г

размера
Р 1 100

бр.листа
23



СЛОЈ 1-1

цем.кошуљица
АБ плоча
тампон

СЛОЈ 1a-1a

3цм
20цм
10цм
керамика
цем.кошуљица
АБ плоча
тампон

СЛОЈ 2-2

3цм
20цм
10цм
таркет
цем.кошуљица
ферт-гредице
тврди стиропор
мреж+малтер

СЛОЈ 2a-2a

3цм
20цм
16цм
2цм
керамика
цем.кошуљица
ферт-гредице
тврди стиропор
мреж+малтер

СЛОЈ 2б-2б

3цм
20цм
16цм
2цм
керамика
цем.кошуљица
ферт-гредице
мреж+малтер

СЛОЈ 3-3

3цм
20цм
16цм
2цм
таркет
цем.кошуљица
ферт-гредице
тврди стиропор
мреж+малтер

СЛОЈ 3a-3a

3цм
20цм
16цм
2цм
керамика
цем.кошуљица
ферт-гредице
тврди стиропор
мреж+малтер

СЛОЈ 3б-3б

3цм
20цм
2цм
керамика
цем.кошуљица
ферт-гредице
мреж+малтер

СЛОЈ 3в-3в

3цм
15цм
10цм
2цм
керамика
цем.кошуљица
хидроизолација
тврди стиропор
АБ плоча
мреж+малтер

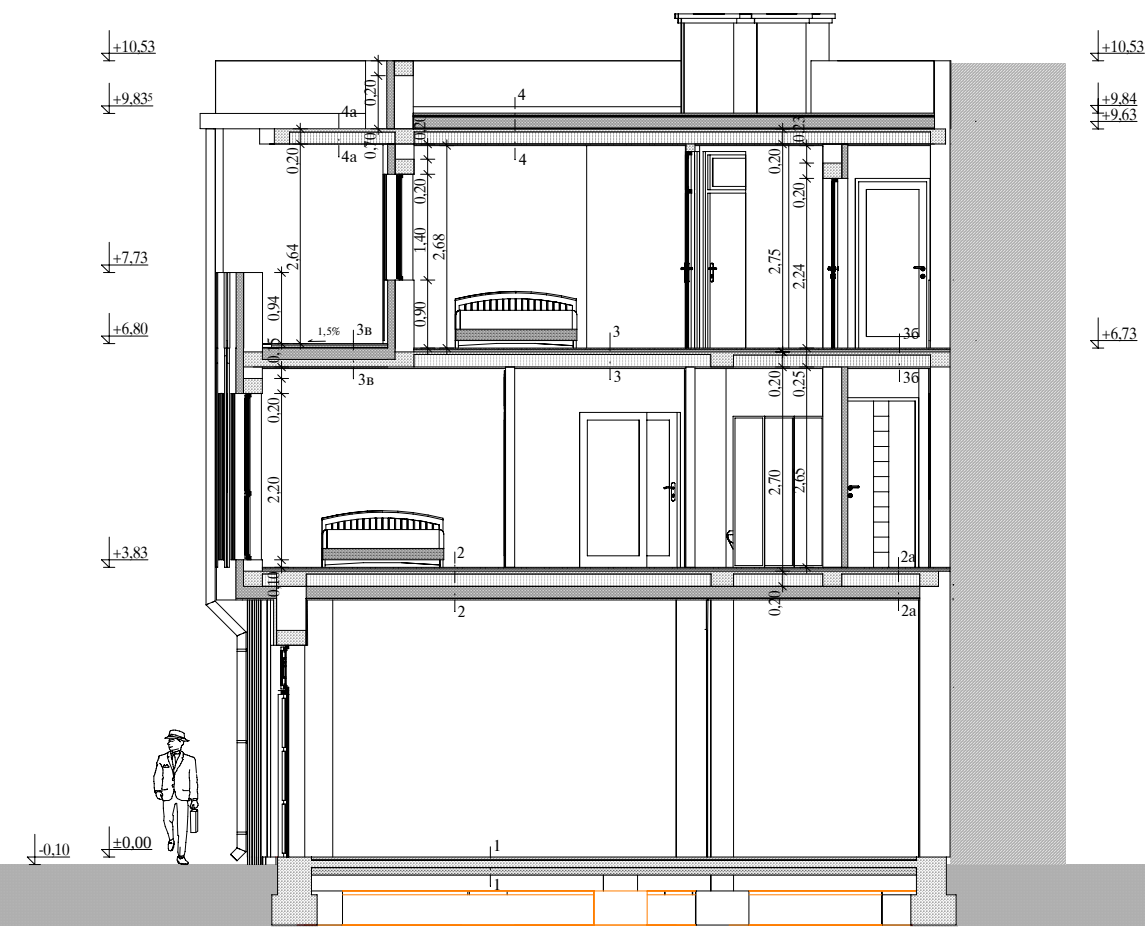
СЛОЈ 4-4

облутци
слој за пад 1,5%
хидроизолација
тврди стиропор
парна брана
ферт-гредице
мреж+малтер

СЛОЈ 4a-4a

пластифицирани лим
ферт-гредице
мреж+малтер

15цм
20цм
2цм



одговорни пројектант
Зорица Шимић, дипл.инг.арх.
бр.л. 300 1489 03

Zorica Simic

ознака дела пројекта

1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ

назив објекта

РЕКОНСТРУКЦИЈА,ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из
пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру
комплекса на к.п.бр.5245/2,5245/4 и5245/6 КО Шабац

Инвеститор

Раденко Ђукановић, Нови Београд
ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4

назив листа

ПРЕСЕЦИ
уличног дела објекта(обј.бр.2)
- планирано стање -

врста
тех.документације

ИДР

датум
јануар, 2026.г

размера
Р 1 100

бр.листа
25

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор: **Раденко Ђукановић, ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4,
Нови Београд**

Објекат: **Стамбени и стамбено-пословни објекат, П+1+Пс
Ул.Ослобођења бр.5**

Врста техничке документације: **ИДР**

Назив и ознака дела пројекта: **1- пројекат архитектуре**

За грађење/извођење радова: **Реконструкција, доградња и промена намене, у оквиру
комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац**

Печат и потпис:

Пројектант:



Zorica Šimić

**Друштво за пројектовање и урбанизам, доо
Шабац, ул.Босанска 17**

Печат и потпис:

Одговорни пројектант:
**Зорица Шимић, дипл.инг.арх.
300 1489 03**

Zorica Šimić

Број дела пројекта:

ИДР 1А/2026

Место и датум:

Шабац, фебруар, 2026.године

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
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
	- ситуациони план Р 1:500 - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (бр.1) - постојеће стање - Основа приземља Р 1: 100 - основа спрата Р 1:100 - основа поткровља Р 1:100 - Основа крова Р 1: 100 - пресеци Р 1: 100 - изгледи Р 1:100 - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (обј.2) - постојеће стање - Основа приземља Р 1: 100 - основа спрата Р 1:100 - Основа крова Р 1: 100 - пресеци Р 1: 100 - изгледи Р 1:100 - УПОРЕДНИ ПРИКАЗ - Основа приземља,објекат бр.1 Р 1:100 - Основа спрата објекат бр.1 Р 1:100 - Пресеци Р 1:100 - Основа приземља објекат бр.2 Р 1:100 - Основа спрата објекат бр.1 Р 1:100 - Пресеци Р 1:100 - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (обј.1) - планирано стање - Основа приземља Р 1: 100 - основа спрата Р 1:100 - основа повученог спрата Р 1.100 - Основа крова Р 1: 100 - пресеци Р 1: 100 - изгледи 1 и 2 Р 1: 100 - СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (обј.2) - планирано стање - Основа приземља Р 1: 100 - основа спрата Р 1:100 - основа повученог спрата Р 1.100 - Основа крова Р 1: 100 - пресеци Р 1: 100 - изгледи 1 и 2 Р 1: 100

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96 /2023.) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду АРХИТЕКТОНСКОГ ПРОЈЕКТА који је део ИДР-а за **Реконструкцију, доградњу и промену намене, у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац**

одређује се:

Зорица Шимић, дипл.инг.арх.

.....

300 1489 03

Пројектант:

Друштво за пројектовање и урбанизам
АРХЕРА доо, Шабац
ул.Босанска 17

Одговорно лице/заступник:

Зорица Шимић

Печат:

Потпис:



Број техничке документације:

ИДР 1А/2026

Место и датум:

Шабац, фебруар, 2026.године

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектура који је део Идејног решења за Реконструкцију, доградњу и промену намене, у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац

Зорица Шимић, дипл.инг.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
- да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант :

Зорица Шимић, дипл.инг.арх.

Број лиценце:

300 1489 03

Печат:

Потпис:

Број техничке документације:

ИДР 1А/2026

Место и датум:

Шабац, фебруар, 2026.године

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

За реконструкција, доградња и промена намене, у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац

ЛОКАЦИЈА:

Планирани објекти су на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац. Објекти су сталног карактера, положајем и габаритом дати на ситуационом плану. Парцеле су везане за јавне саобраћајнице, ул.Ослобођења, к.п.бр.5255 и ул.Милоша Обилића кат.п.бр.5095 К.О. Шабац.

Инвеститор предметне реконструкције, доградње и промене намене из пословних објеката у стамбени и стамбено-пословни објекат, спратности П+1+Пс је Раденко Ђукановић. Предметне парцеле према РГЗ-у припадају категорији градско грађевинско земљиште, налази се у целини 2, а по намени припада зони М1- површине мешовите намене. Парцеле су неправилног облика. На предметној парцели бр.5245/4 има изграђених објеката, објекат бр.1 и 2.

Просторна диспозиција објеката, условљена је грађевинском линијом и суседним парцелама, у свему према графичким прилозима.

Парцеле имају један колско -пешачки главни улаз/излаз из улице Ослобођења, а из улице Милоша Обилића је колски улаз у гаражни простор и 2 пословна простора.

ОБЈЕКТИ:

Предметне парцеле, представљају организациону целину који подразумева следеће објекте и садржаје:

- становање и пословање,
- гаражни и помоћни простор,
- интерне саобраћајнице и паркирање,
- зелене површине.

Постојеће стање:

Пословни објекат бр1 се налази на кат.п.бр.5245/4, спратности П+1+Пк. У оквиру тог објекта био је магацински, складишни и административни простор. Објекат је од чврстог материјала, АБ конструкције, дрвеног крова и покривен црепом. Планирано је уклањање кровне конструкције,поткровља и првог спрата до међуспратне конструкције и доградња препуста ка унутрашњем простору парцеле, доградња спрата и повученог спрата.

Пословни објекат бр.2 се налази на кат.п.бр.5245/4, спратности је П+1. У оквиру тог објекта био је магацински и складишни простор који је био повезан са објектом бр.1 хоризонталном комуникацијом на нивоу приземља и првог спрата. Објекат је од чврстог материјала, ојачан АБ стубовима, дрвене међуспратне и кровне конструкције и покривен црепом. Планирано је уклањање кровне конструкције, зидова првог спрата и дрвене међуспратне конструкције. Дограђују се препуст према улици, међуспратне конструкције, прва и етажа повученог спрата.

НАМЕНА ОБЈЕКТА, КОНСТРУКЦИЈА И ОПРЕМАЊЕ:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (објекат бр.1):

Објекат је смештен у унутрашњости планираног комплекса, спратности П+1+Пс димензија датих на ситуационом плану. Објекат је неправилног облика који се задржава у постојећем габариту приземља. Основна намена објекта је становање,помоћни, гаражни и паркинг простор. Улаз у објекат је са бочне стране објекта гледано из унутрашњег дела комплекса, а са приступне интерне саобраћајнице колско-пешачког карактера.

Из ветробранског и ходничког простора, се може ући у гаржни простор објекта бр.2, паркинг простора, станарске оставе и гараже у приземљу, а степеницама и лифтом на прву и етажу повученог спрата у оквиру којих се налази по 3 стана на свакој етажи и веза са ходником објекта бр.2.

Фундирање објекта је на постојећим темељима самцима и новопланираним темељима који прихватају планирани препуст, АБ постојећа подна плоча, у систему АБ стубова, испуном од опеке (постојећа у приземљу) и термоблока (на стамбеним етажама), накнадном термоизолацијом, међуспратна изнад првог спрата и таваница изнад повученог спрата, од ферт гредица са испуном, на којој је термоизолација. Кров је раван са падом од 1,5⁰. Чиста висина просторија је око 2,70м.

Сви зидови са унутрашње стране су измалтерисани, окречени завршном бојом, а у санитарним просторима и кухињама, обложени керамиком. Спољашњи зидови су завршно бојени фасадном бојом и на неким деловима опеком и Ал-у бондом .

Подови су керамички и дрвени.

Сви плафони су измалтерисани, изглетовани и бојени завршном бојом.

Природно осветљење је преко алуминијумских прозора са вакум стаклом. Улазна врата у објекат су од Ал профила и са вакуум стаклом. Сва улазна унутрашња врата у станове су од тврдог ПВЦ-а, а унутрашња у оквиру станова су од дрвене грађе, пуна или са осветљењем.

Солбанци су опшивени пластифицираним лимом 0,55мм по свим техничким прописима. Опшави на забатима су од пластифицираног лима 0,55мм.

Вода са крова се слива у хоризонтални олук, а из њега вертикалом на околни тротоар и зелену површину.

У објекту се планирају инсталације воде, канализације, грејања и електро.

Грејање у објекту је планирано са пумпама вода-ваздух.

Укупна нето површина стамбеног објекта је 612,58m²

Укупна бруто површина објекта је 762,16m².

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (обј.бр.2):

Објекат је смештен уз регулацију улице Милоша Обилића, спратности П+!+Пс димензија датих на ситуационом плану. Објекат је неправилног облика који се задржава у постојећем габариту приземља. Основна намена објекта је становање, пословање и гаражни простор. Улаз у пословни део објекта и гаржу је са са улице. Из гараже се кроз врата улази у приземни део објекта бр.1 и степеништем или лифтом иде на стамбене етаже. На првом спрату се налазе 4 стана, а на повученом спрату се налази 5 станова.

Фундирање објекта је на постојећим темељима самцима и новопланираним темељима, АБ постојећа подна плоча, у систему АБ стубова, испуном од опеке (постојећа у приземљу) и термоблока (на стамбеним етажама), накнадном термоизолацијом, међуспратна изнад првог спрата и таваница изнад повученог спрата, од ферт гредица са испуном, на којој је термоизолација. Кров је раван са падом од 1,5⁰. Чиста висина просторија је око 2,70м.

Сви зидови са унутрашње стране су измалтерисани, окречени завршном бојом, а у санитарним просторима и кухињама, обложени керамиком. Спољашњи зидови су завршно бојени фасадном бојом и на неким деловима опеком и Ал-у бондом .

Подови су керамички и дрвени.

Сви плафони су измалтерисани, изглетовани и бојени завршном бојом.

Природно осветљење је преко алуминијумских прозора са вакум стаклом. Улазна врата у пословни простор и гаражу су од Ал профила и са вакуум стаклом. Сва улазна унутрашња врата у станове су од тврдог ПВЦ-а, а унутрашња у оквиру станова су од дрвене грађе, пуна или са осветљењем.

Солбанци су опшивени пластифицираним лимом 0,55мм по свим техничким прописима. Опшави на забатима су од пластифицираног лима 0,55мм.

Вода са крова се слива у хоризонтални олук, а из њега вертикалом на околни тротоар и зелену површину.

У објекту се планирају инсталације воде, канализације, грејања и електро.

Грејање у објекту је планирано са пумпама вода-ваздух.

Укупна нето површина стамбено-пословног објекта је 894,85m²

Укупна бруто површина објекта је 1.063,18m².

ИНСТАЛАЦИЈЕ:

ВОДОВОД:

Водоснабдевање објекта планира се преко градско водовода.

КАНАЛИЗАЦИЈА:

За одвод фекалних вода планира се прикључивање објекта на градску канализациону мрежу.

Планирано је да се атмосферске воде путем подужних и попречних пресека слободних површина усмеравају ка отвореним каналима, а делом слободно изливају по зеленим површинама.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ:

Инвеститори планирају кућни прикључак са стуба у непосредној близини, а све према условима ЕД Шабац. Захтевана снага за објекте је деветнаест бројила (2x 17,25 kW и 17x 11,04 kW).

ГРЕЈАЊЕ:

У оквиру оба објекта је планирано грејање са топлотним пумпама вода-ваздух.

ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ из пословних у стамбени и стамбено-пословни објекат у оквиру комплекса на кат.п.бр. 5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О.Шабац:

- Захтев Инвеститора: Раденка Ђукановића
- **ПГР „Шабац“** ("Службени лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" број 16/25)

Саставила:



Зорица Шимић, дипл.инж.арх.

1.6. НУМЕРЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

За реконструкција, доградња и промена намене, у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 К.О. Шабац

Нумерички подаци су дати на основу планираног стања.

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (објекат бр.1) , П+1+Пс

У објекат се улази са интерне саобраћајнице, унутар комплекса.

ПРИЗЕМЉЕ

-улаз.....	2,74м ²
-ветробран.....	4,97м ²
-степенишни простор.....	19,83м ²
-котларница.....	8,15м ²
-паркинг.....	59,37м ²
-гаража.....	19,92м ²
-гаража.....	32,03м ²
-гаража.....	20,35м ²
- станарске оставе и комуникација.....	32,67м ²

Укупна нето површина приземља је 200,03м²

Укупна бруто површина приземља је 235,24м².

СПРАТ

-степенишни простор.....	29,95м ²
-станарске оставе.....	3,99м ²

С1-једноособан стан

-предсобље.....	4,43м ²
-дневни боравак.....	21,38м ²
-кухиња.....	6,58м ²
-тераса.....	6,30м ²
-соба.....	10,92м ²
-купатило.....	5,27м ²

Укупна нето површина С1 је 54,88м²

С2-једноособан стан

-предсобље.....	7,03м ²
-дневни боравак.....	23,79м ²
-кухиња.....	5,54м ²
-тераса.....	7,89м ²
-соба.....	13,81м ²
-купатило.....	5,05м ²

Укупна нето површина С2 је 63,11м²

С3-једноипособан стан

-предсобље.....	7,07м ²
-дневни боравак.....	16,28м ²
-кухиња.....	5,58м ²
-тераса.....	4,50м ²
-соба.....	7,75м ²
-спаваћа соба.....	12,00м ²

-дегажман.....	2,46м ²
-купатило.....	4,90м ²
Укупна нето површина С3 је 60,51м²	

Укупна нето површина спрата је 212,33м²
Укупна бруто површина спрата је 263,44м².

ПОВУЧЕНИ СПРАТ

-степенишни простор.....	19,36м ²
-станарска остава.....	2,00м ²

С8-гарсоњера

-предсобље.....	6,11м ²
-дневни боравак.....	21,98м ²
-кухиња.....	6,71м ²
-тераса.....	4,92м ²
-купатило.....	5,33м ²

Укупна нето површина С8 је 45,05м²

С9-једноособан стан

-предсобље.....	6,81м ²
-дневни боравак.....	18,72м ²
-кухиња.....	4,80м ²
-тераса.....	32,07м ²
-соба.....	9,81м ²
-купатило.....	3,94м ²

Укупна нето површина С9 је 76,16м²

С10-једноособан стан

-предсобље.....	5,79м ²
-дневни боравак.....	13,85м ²
-кухиња.....	3,49м ²
-тераса.....	22,06м ²
-соба.....	11,14м ²
-купатило.....	4,48м ²

Укупна нето површина С10 је 60,81м²

Укупна нето површина повученог спрата је 203,39м²

Укупна бруто површина повученог спрата је 263,44м².

Укупна нето површина стамбеног објекта (обј.бр.1) је 615,75м²

Укупна бруто површина стамбеног објекта (обј.бр.1) је 762,16м².

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат бр.2) , П+1+Пс

У објекат се улази из улице Милоша Обилића и из објекта бр.1 – степенишног простора.

ПРИЗЕМЉЕ

-смеће.....	3,16м ²
-гаража.....	208,25м ²

П1-пословни простор

-пословни простор.....	59,63м ²
-претпростор.....	1,52м ²
-тоалет.....	1,52м ²

Укупна нето површина П1 је 62,67м²

П2-пословни простор

-пословни простор.....	25,82м ²
------------------------	---------------------

Укупна нето површина П1 је 25,82м²

Укупна нето површина приземља је 299,90м²

Укупна бруто површина приземља је 340,00м².

СПРАТ

-ходник.....	35,20м ²
--------------	---------------------

С4-једноособан стан

-предсобље.....	3,32м ²
-дневни боравак.....	19,12м ²
-кухиња.....	4,11м ²
-тераса.....	2,59м ²
-соба.....	7,76м ²
-купатило.....	3,61м ²
-остава.....	0,88м ²

Укупна нето површина С4 је 41,39м²

С5-трособан стан

-предсобље.....	1,99м ²
-дневни боравак.....	31,30м ²
-кухиња.....	4,66м ²
-тераса.....	4,79м ²
-дегажман.....	5,78м ²
-соба.....	12,63м ²
-соба.....	12,66м ²
-спаваћа соба.....	8,97м ²
-гардеробер.....	6,34м ²
-купатило.....	5,41м ²
-купатило.....	2,98м ²
-вешерај.....	2,59м ²
-тоалет.....	1,61м ²
-остава.....	1,65м ²

Укупна нето површина С5 је 103,36м²

С6-једноособан стан

-предсобље.....	5,97м ²
-дневни боравак.....	28,35м ²
-кухиња.....	5,73м ²
-тераса.....	4,79м ²
-соба.....	13,82м ²

-купатило.....	5,61m ²
-тоалет.....	1,55m ²

Укупна нето површина С6 је 65,85m²

С7-једноособан стан

-предсобље.....	6,51m ²
-дневни боравак.....	19,02m ²
-кухиња.....	3,64m ²
-тераса.....	2,77m ²
-остава.....	1,30m ²
-соба.....	13,71m ²
-купатило.....	4,64m ²

Укупна нето површина С7 је 51,59m²

Укупна нето површина спрата је 297,42m²

Укупна бруто површина спрата је 361,59m².

ПОВУЧЕНИ СПРАТ

-ходник.....	12,95m ²
-тераса.....	18,66m ²

С11-гарсоњера

-предсобље.....	3,82m ²
-дневни боравак.....	20,85m ²
-кухиња.....	3,96m ²
-тераса.....	8,88m ²
-купатило.....	3,66m ²

Укупна нето површина С11 је 41,17m²

С12-једноособан стан

-предсобље.....	3,89m ²
-дневни боравак.....	15,05m ²
-кухиња.....	4,49m ²
-тераса.....	12,09m ²
-соба.....	9,21m ²
-купатило.....	5,03m ²

Укупна нето површина С12 је 49,76m²

С13-једноособан стан

-предсобље.....	2,14m ²
-дневни боравак.....	20,10m ²
-кухиња.....	4,58m ²
-тераса.....	12,98m ²
-соба.....	9,21m ²
-купатило.....	4,28m ²

Укупна нето површина С13 је 53,28m²

С14-једноособан стан

-предсобље.....	2,77m ²
-----------------	--------------------

-дневни боравак.....	23,86m ²
-кухиња.....	6,53m ²
-тераса.....	16,00m ²
-соба.....	9,14m ²
-купатило.....	5,08m ²
-тоалет.....	1,71m ²

Укупна нето површина C14 је 65,09m²

C15-једноособан стан

-предсобље.....	11,29m ²
-дневни боравак.....	17,88m ²
-кухиња.....	3,93m ²
-тераса.....	10,42m ²
-соба.....	9,06m ²
-купатило.....	4,04m ²

Укупна нето површина C15 је 56,62m²

Укупна нето површина повученог спрата је 297,53m²

Укупна бруто површина повученог спрата је 361,59m².

Укупна нето површина стамбено-пословног објекта (обј.бр.2) је 894,85m²

Укупна бруто површина стамбено-пословног објекта (обј.бр.2) је 1.063,18m².

Укупна нето површина објеката је 1.510,60m²

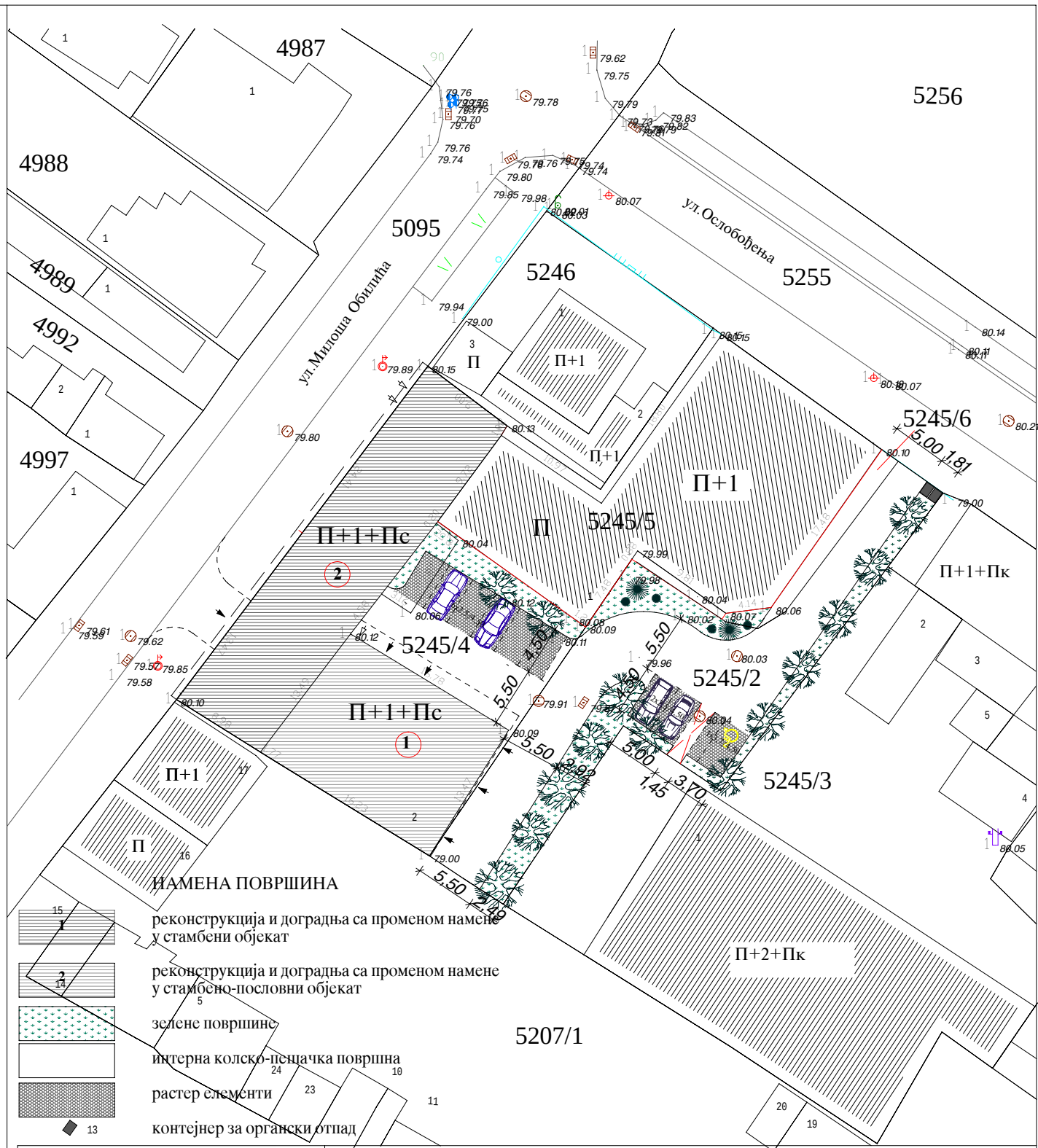
Укупна бруто површина објеката је 1.825,34m².

Саставила:



Зорица Шимић, дипл. унж. арх.

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



ARHERA

Друштво за пројектовање и урбанизам,
доо, Шабац, ул. Босанска 17

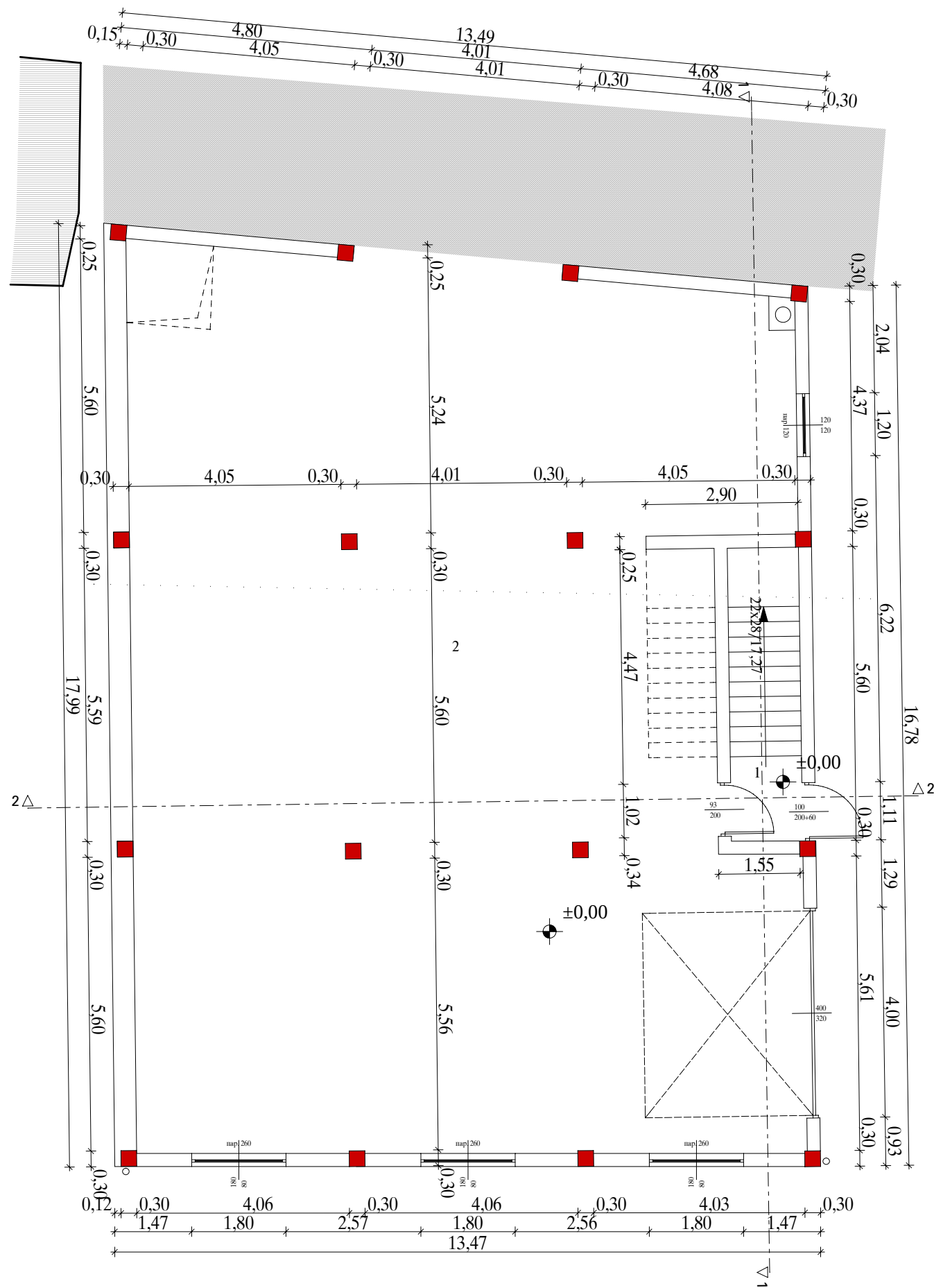
одговорни пројектант
Зорица Шимић, дипл.инг.арх.
бр.л.300 1489 03

Zorica Simic

назив дела пројектата	
1 АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
назив објекта	врста тех.документације
РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П +1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
Инвеститор	датум
	фебруар, 2026.године
назив листа	размера
	Р 1 : 500
	бр.листа
СИТУАЦИОНИ ПЛАН	
1	

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат бр.1)

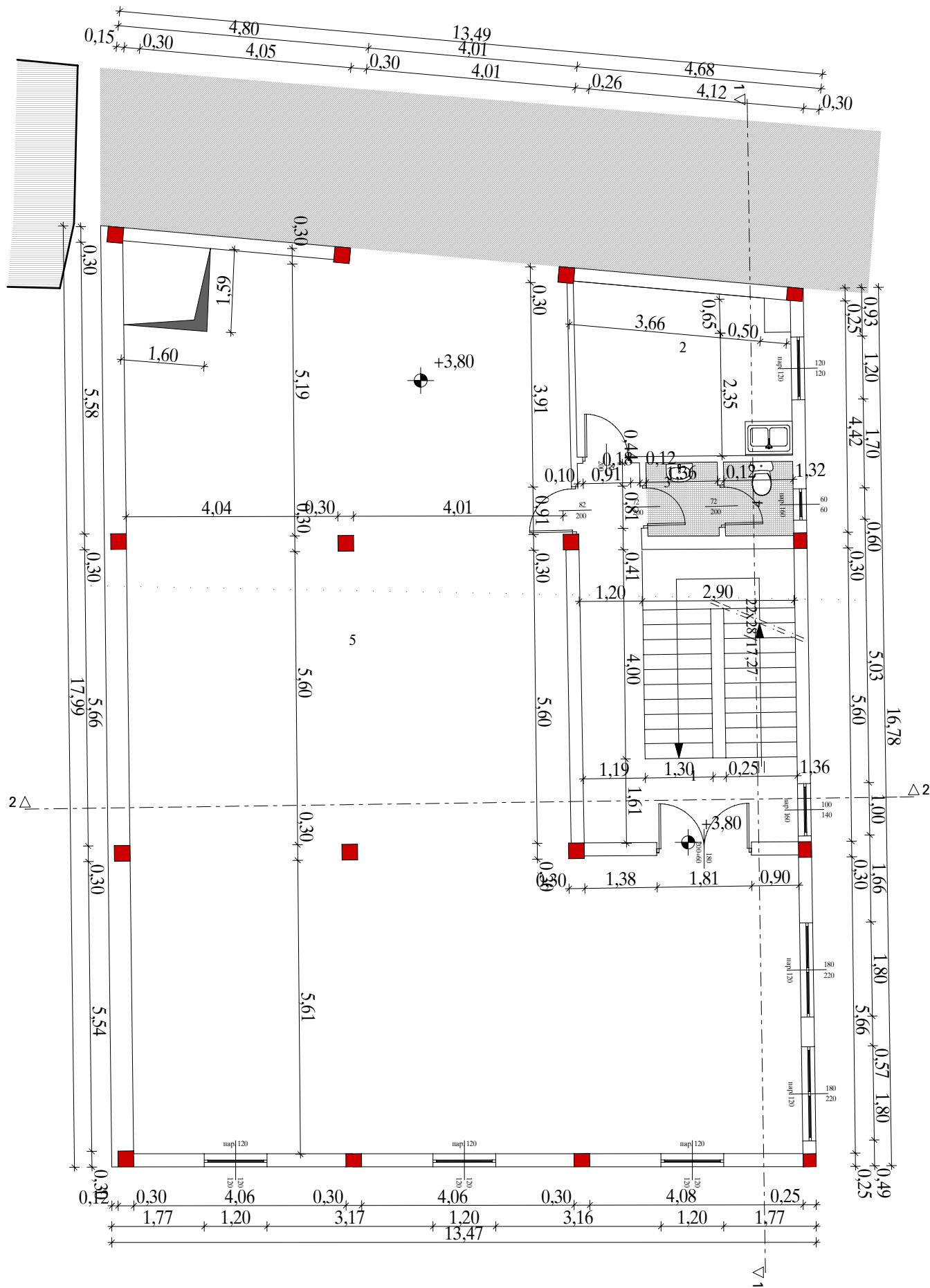


1улаз	2складиште
терацо	бетон
A: 7,61 м2	A: 205,40 м2

укупно нето П= 213,01 м²
укупно бруто П=235,00м²

ЛЕГЕНДА		
	постојећи зид	30цм
	зид од опеке	25цм
	преградни зид	12цм
	олучна вертикала	

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	датум
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	новембар, 2025.г
	назив листа	размера
	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА дворишног дела објекта (обј.бр.1) - постојеће стање -	Р 1 100
		бр.листа
		2

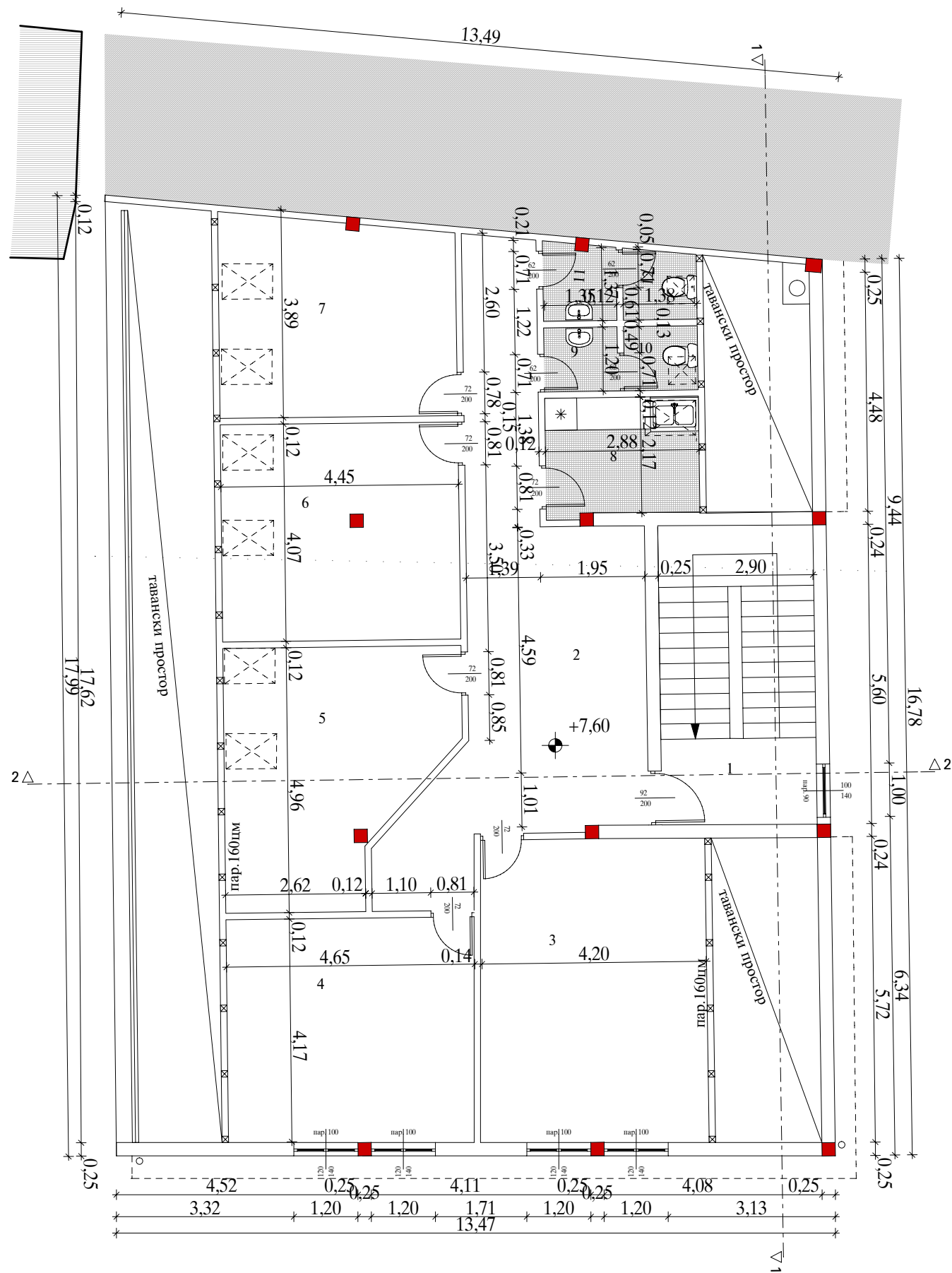


1степ.простор керамика А: 24,25 м2	2кухиња керамика А: 12,74 м2	3предпростор керамика А: 1,95 м2	4тоалет керамика А: 1,89 м2	5складиште бетон А: 167,21 м2
--	------------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------------------------

укупно нето П= 208,04 м²
укупно бруто П=235,00м²

ЛЕГЕНДА		
	постојећи зид	30цм
	зид од опеке	25цм
	преградни зид	12цм
	олучна вертикала	

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
	одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	датум новембар, 2025.г
	Инвеститор	размера
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	Р 1 100
	назив листа	бр.листа
	ОСНОВА СПРАТА дворишног дела објекта(обј.бр.1) - постојеће стање -	3

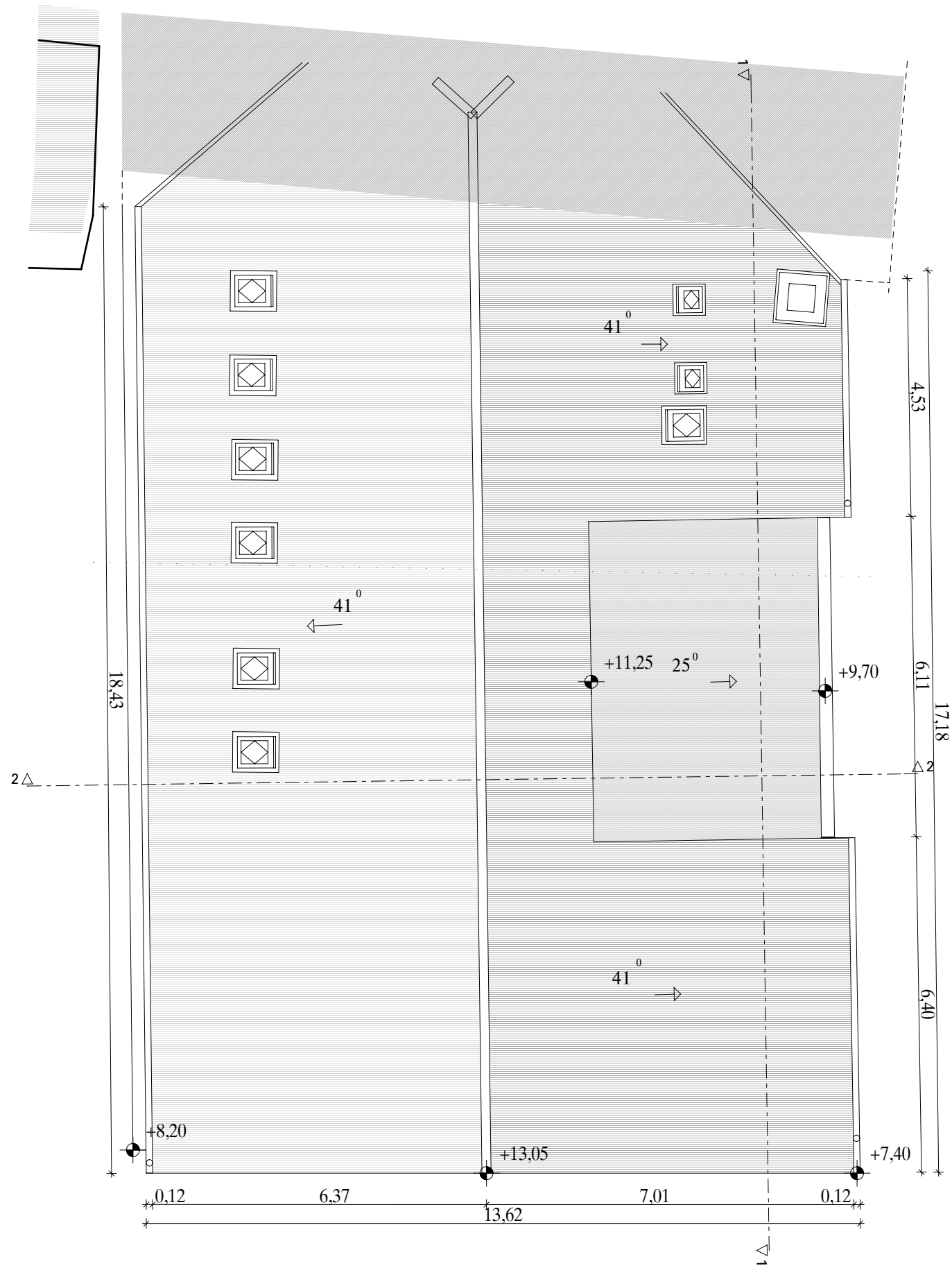


1галерија керамика А: 4,64 м2	2ходник керамика А: 30,74 м2	3канцеларија ламинат А: 24,09 м2	4канцеларија ламинат А: 19,42 м2	5канцеларија ламинат А: 17,97 м2	6канцеларија ламинат А: 18,06 м2
7канцеларија ламинат А: 16,18 м2	8кухиња керамика А: 6,30 м2	9предпростор керамика А: 1,65 м2	10тоалет керамика А: 1,71 м2	11предпростор керамика А: 1,95 м2	12тоалет керамика А: 1,73 м2

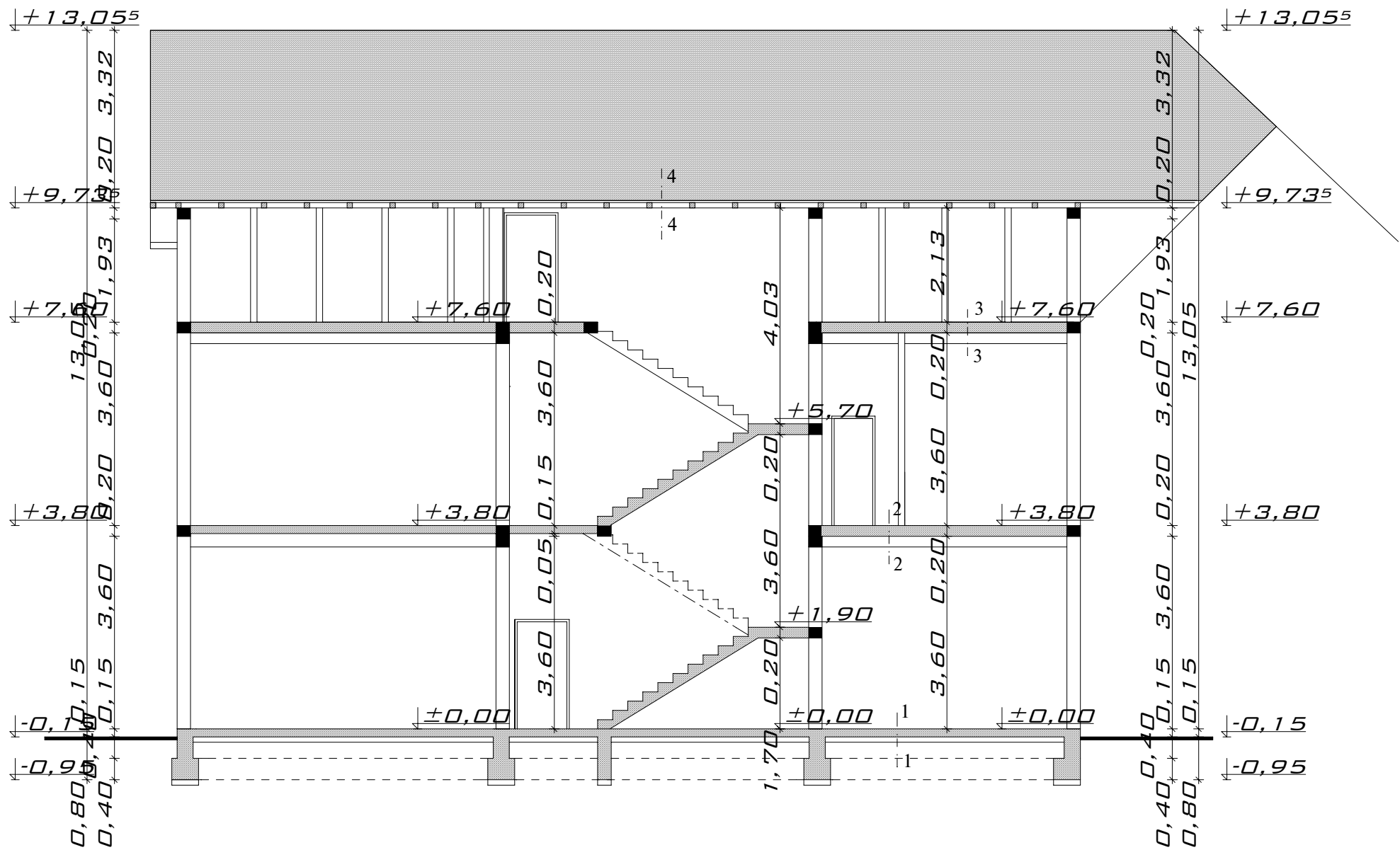
укупно нето П= 144,44 м²
укупно бруто П=235,00м²

ЛЕГЕНДА		
	постојећи зид	30цм
	зид од опеке	25цм
	преградни зид	12цм
	олучна вертикала	

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	датум новембар, 2025.г
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	размера Р 1 100
		бр.листа 4
	назив листа	
	ОСНОВА ПОТКРОВЉА дворишног дела објекта(обј.бр.1) - постојеће стање -	

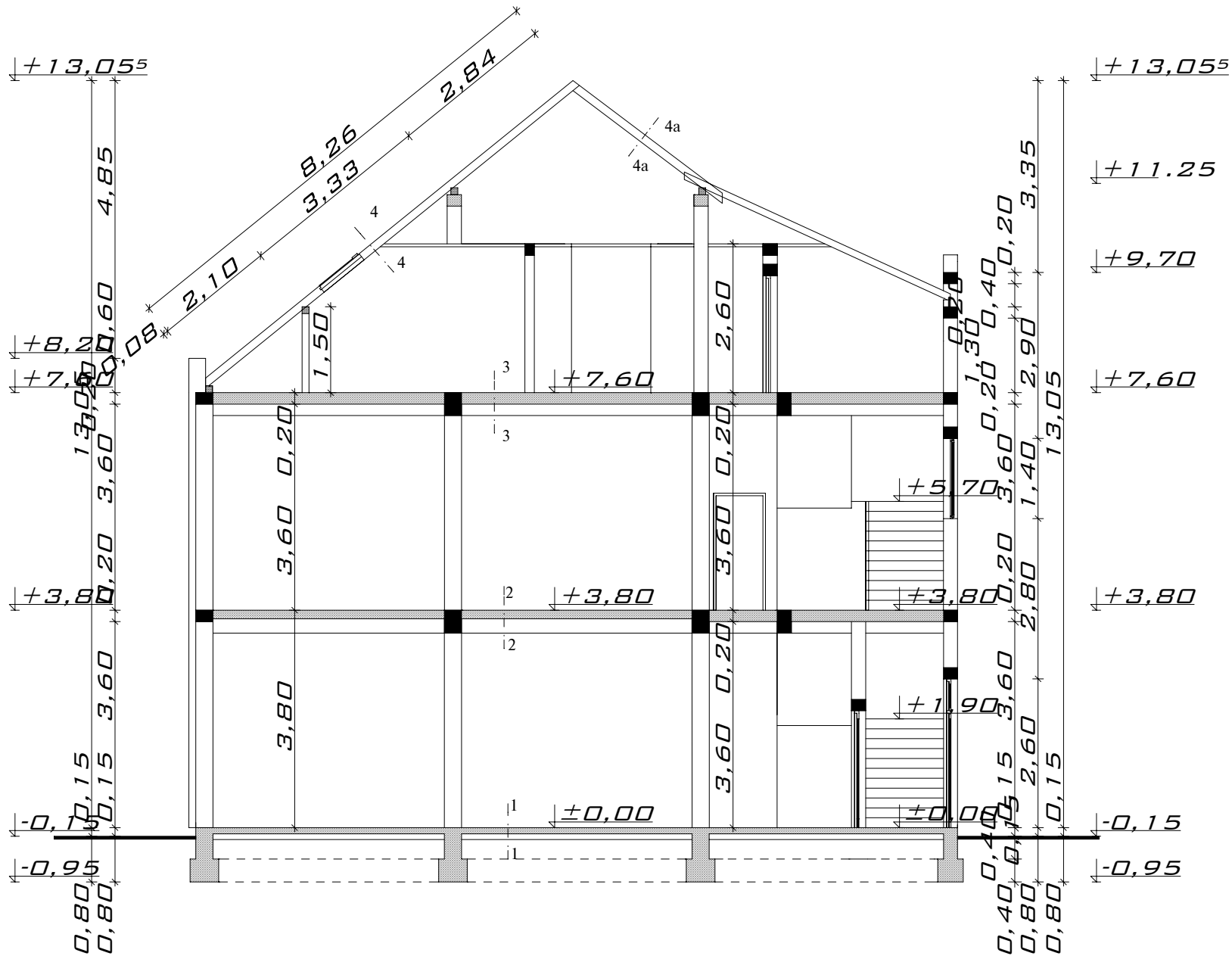


 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03 	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта		РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације
	Инвеститор		Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	датум новембар, 2025.г
	назив листа		ОСНОВА КРОВНЕ РАВНИ дворишног дела објекта(обј.бр.1) - постојеће стање -	размера Р 1 100
			бр.листа 5	



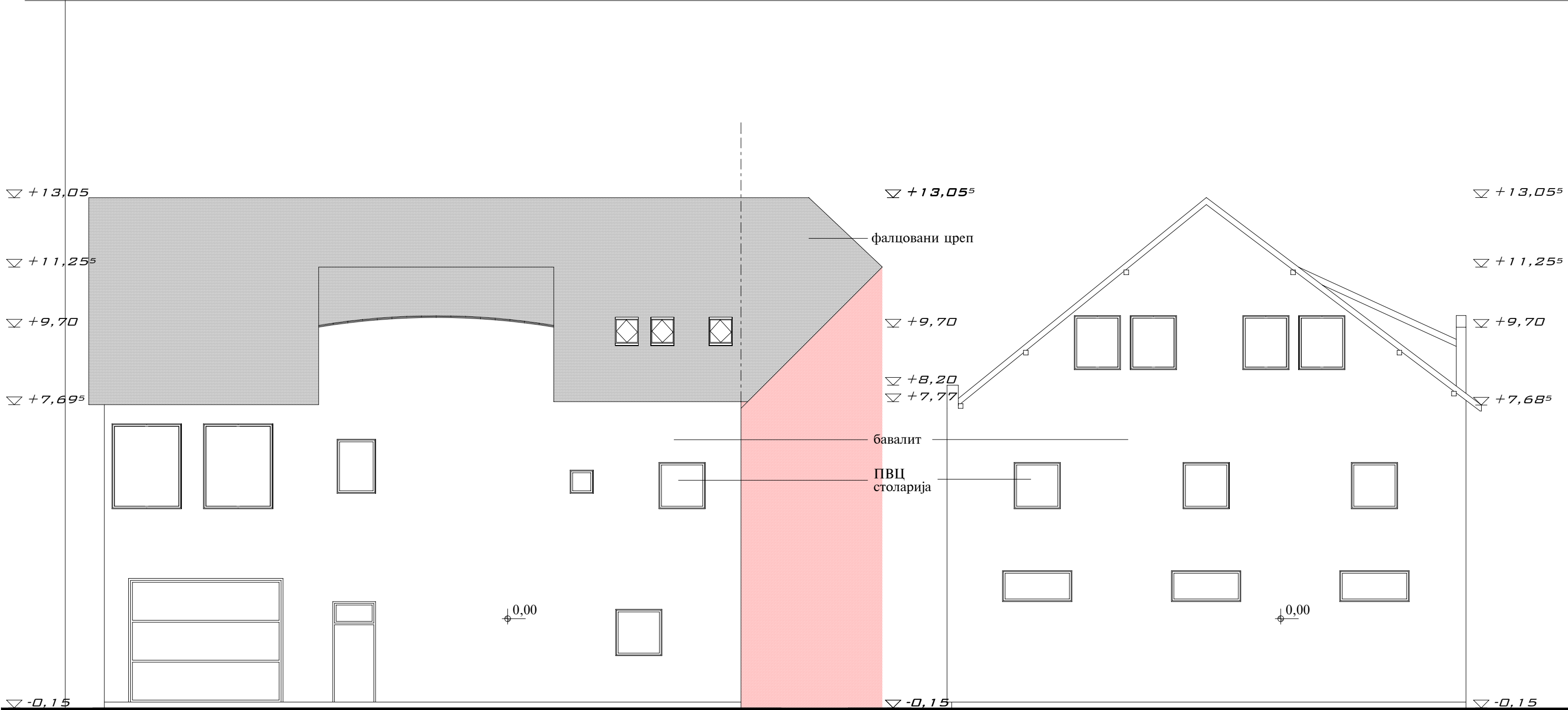
- СЛОЈ 4а-4а
- фалцовани цреп
летва
рог
ПВЦ фолија
гипскартон 12цм
- СЛОЈ 3-3
- ламинат
цем.кошуљица
стиропор
АБ плоча
малтер 4цм
5цм
15цм
2цм
- СЛОЈ 2-2
- цем.кошуљица
АБ плоча
малтер 4цм
20цм
2цм
- СЛОЈ 1-1
- цем.кошуљица
АБ плоча
тампон 4цм
20цм
10цм

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац 	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта		РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације
	Инвеститор		Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	датум новембар, 2025.г
	назив листа		ПРЕСЕК 1-1 дворишног дела објекта(обј.бр.1) - постојеће стање -	размера Р 1 100
			бр.листа	6



СЛОЈ 4-4	СЛОЈ 4а-4а
фалцован цреп летва терпапир даска рог+тервол ПВЦ фолија гипскартон	фалцован цреп летва рог ПВЦ фолија гипскартон
10цм	12цм
СЛОЈ 3-3	
ламинат цем.кошуљица стиропор АБ плоча малтер	4цм 5цм 15цм 2цм
СЛОЈ 2-2	
цем.кошуљица АБ плоча малтер	4цм 20цм 2цм
СЛОЈ 1-1	
цем.кошуљица АБ плоча тампон	4цм 20цм 10цм

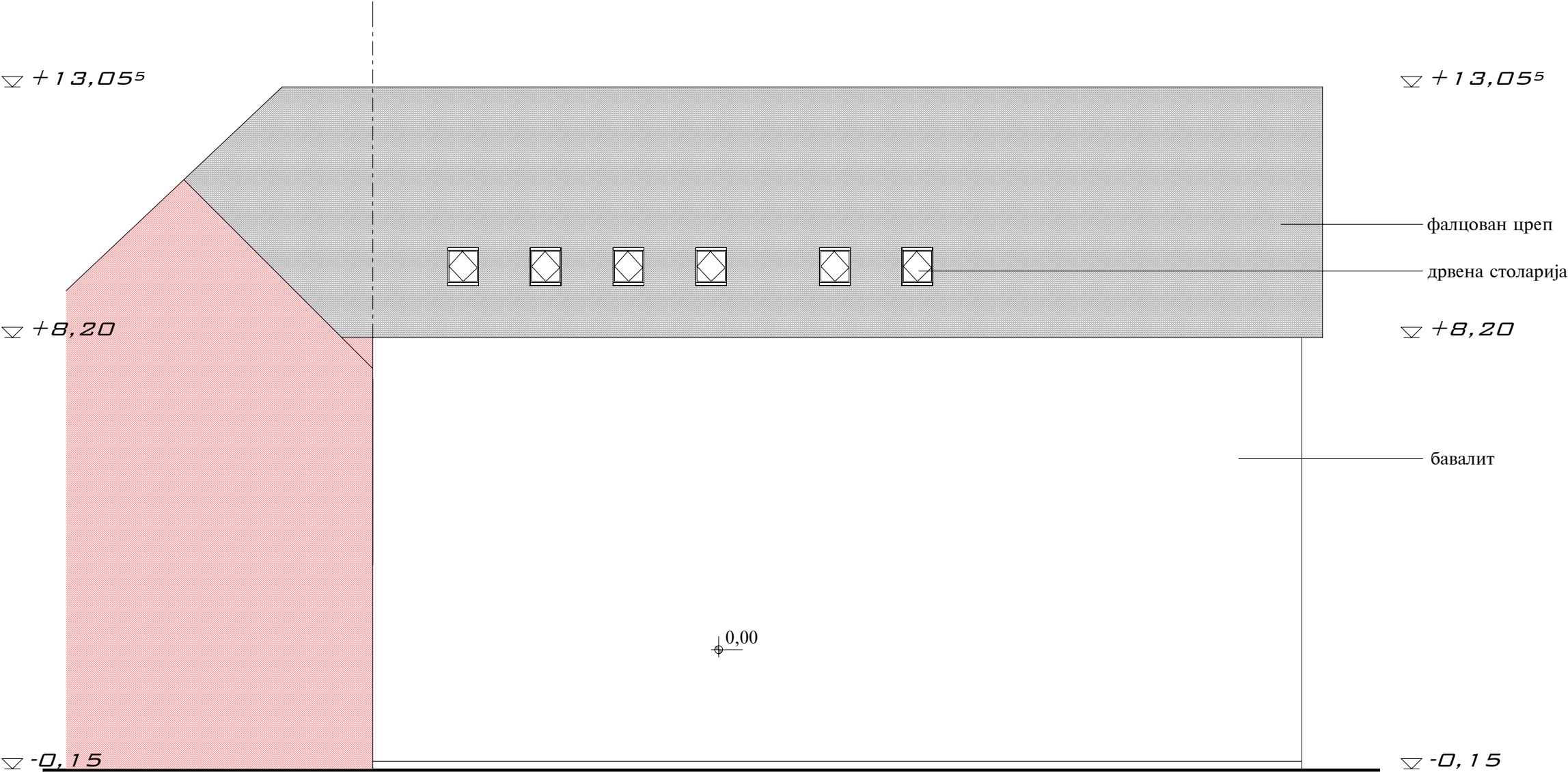
 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац 	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	датум
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	новембар, 2025.г
	назив листа	размера
	ПРЕСЕК 2-2 дворишног дела објекта(обј.бр.1) - постојеће стање -	Р 1 100
		бр.листа
		7



ДВОРИШНИ ДЕСНИ ИЗГЛЕД

ДВОРИШНИ ПРЕДЊИ ИЗГЛЕД

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац 	ознака дела пројекта		
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ		
	назив објекта	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације
	одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	датум
		Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	фебруар, 2025.г
		назив листа	размера
		ИЗГЛЕДИ дворишног дела објекта(обј.бр.1) - постојеће стање -	Р 1 100
			бр.листа
			8

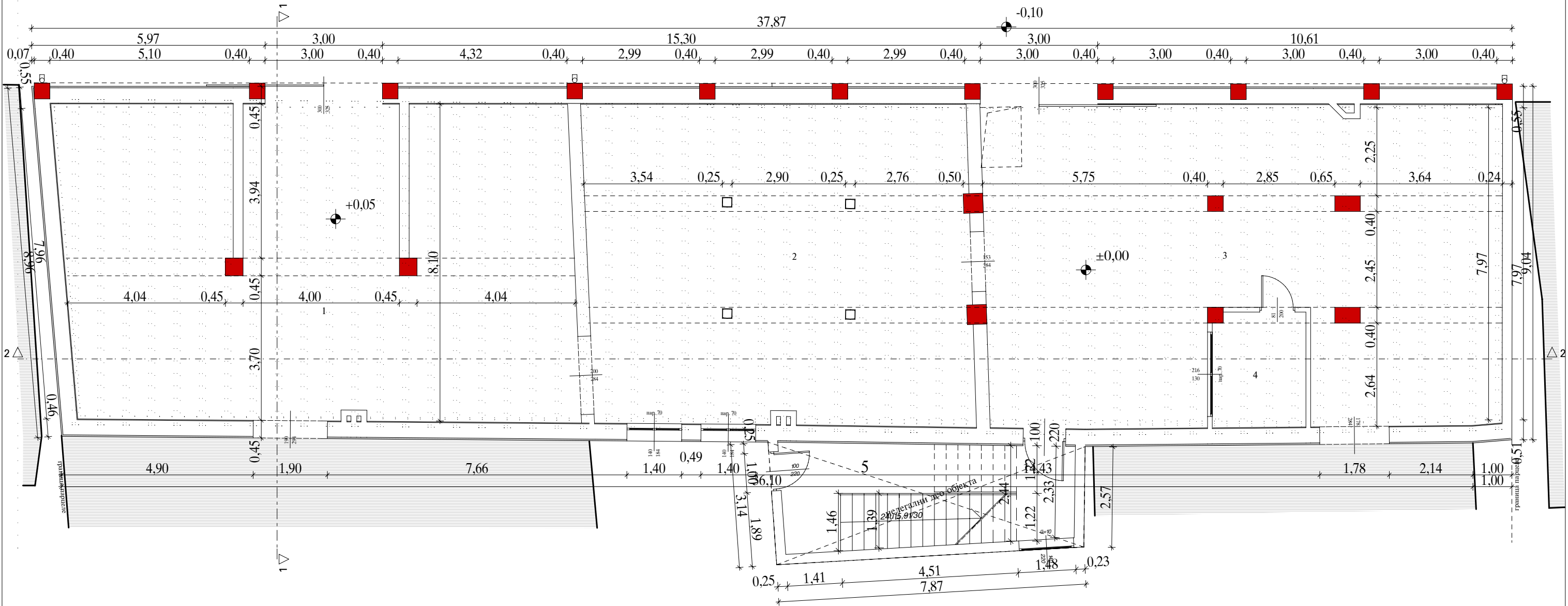


 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта		
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ		
	назив објекта	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације
	одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	ИДР
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4		датум фебруар, 2026.г
	назив листа	БОЧНИ ЛЕВИ ИЗГЛЕД дворишног дела објекта(обј.бр.1) - постојеће стање -	размера Р 1 50
			бр.листа 9

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат бр.2)

1складиште	2складиште	3складиште	4канцеларија	5комуникација
бетон	бетон	бетон	линолеум	бетон
A: 103,15 м2	A: 79,77 м2	A: 100,11 м2	A: 6,79 м2	A: 19,54 м2

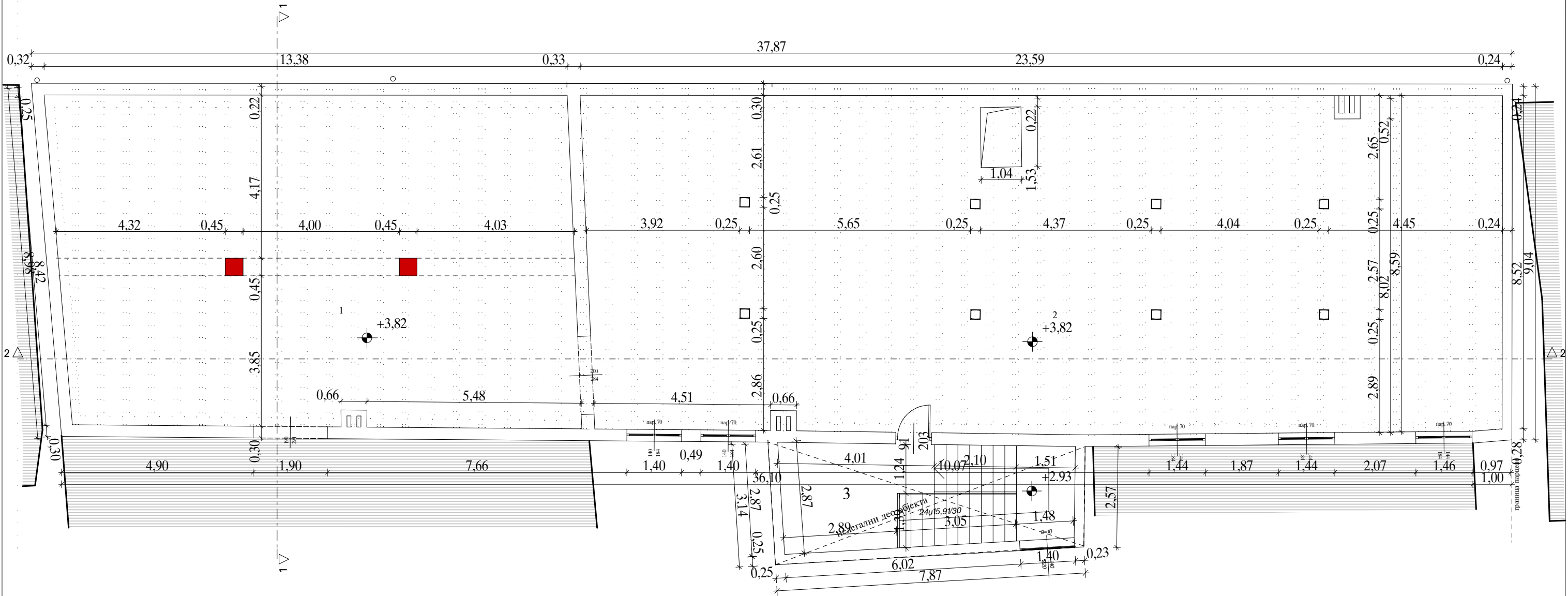
укупно нето П=309,36м²
укупно бруто П=362,77м²



 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03 	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта		РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације ИДР
	Инвеститор		Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовћа бр.14/4	датум новембар, 2025.г
	назив листа		ОСНОВА ПРИЗЕМЉА уличног дела објекта(обј.бр.2) - постојеће стање -	размера Р 1 100 бр.листа 10

1складиште1	2складиште2	3галерија
даш.под	даш.под	бетон
A: 111,26 м2	A: 198,45 м2	A: 9,37 м2

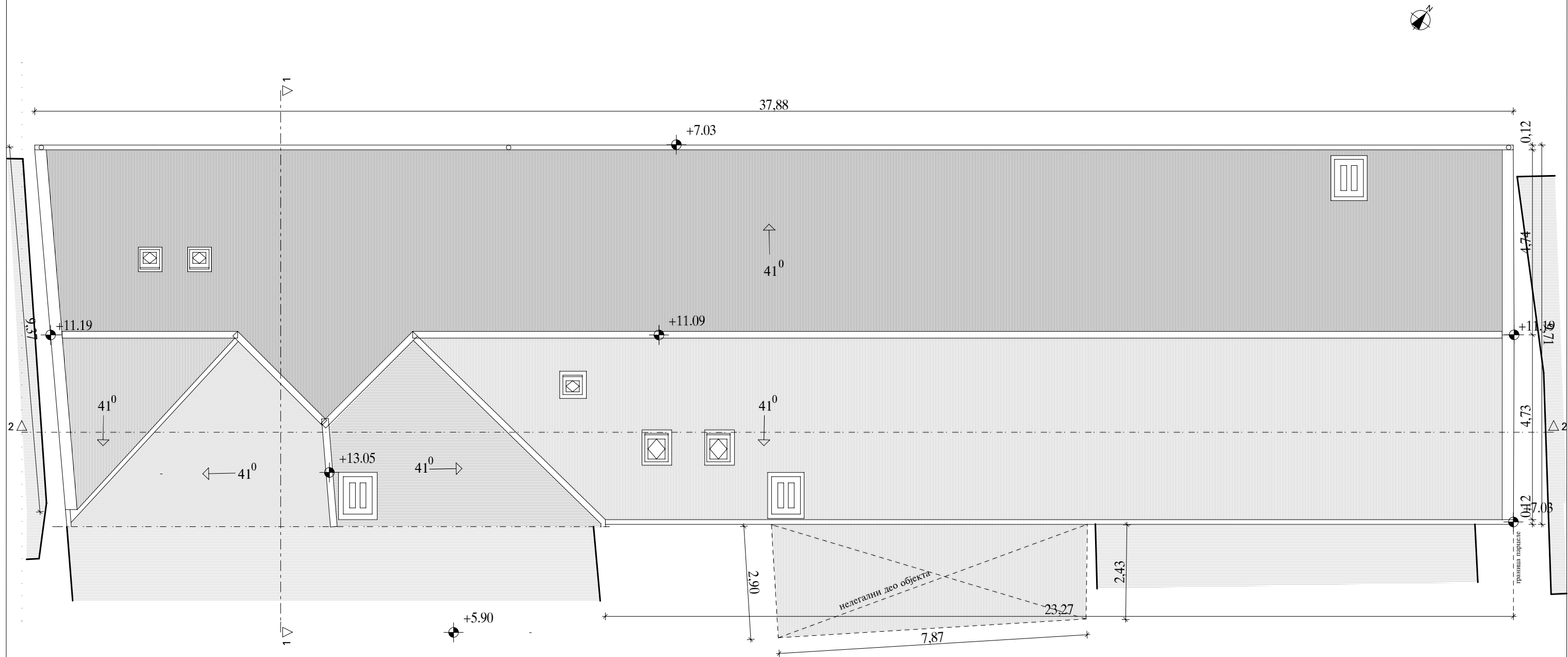
укупно нето П=319,08м²
укупно бруто П=362,77м²



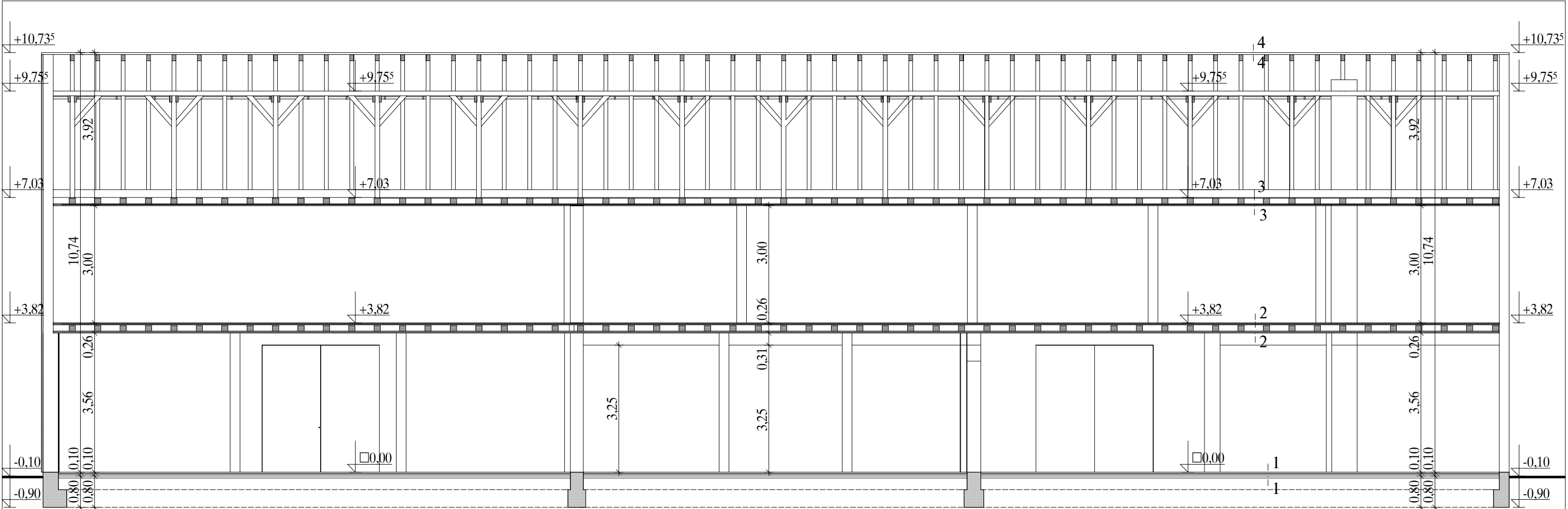
ЛЕГЕНДА

	постојећи спољашњи зид 30цм
	олучна вертикала

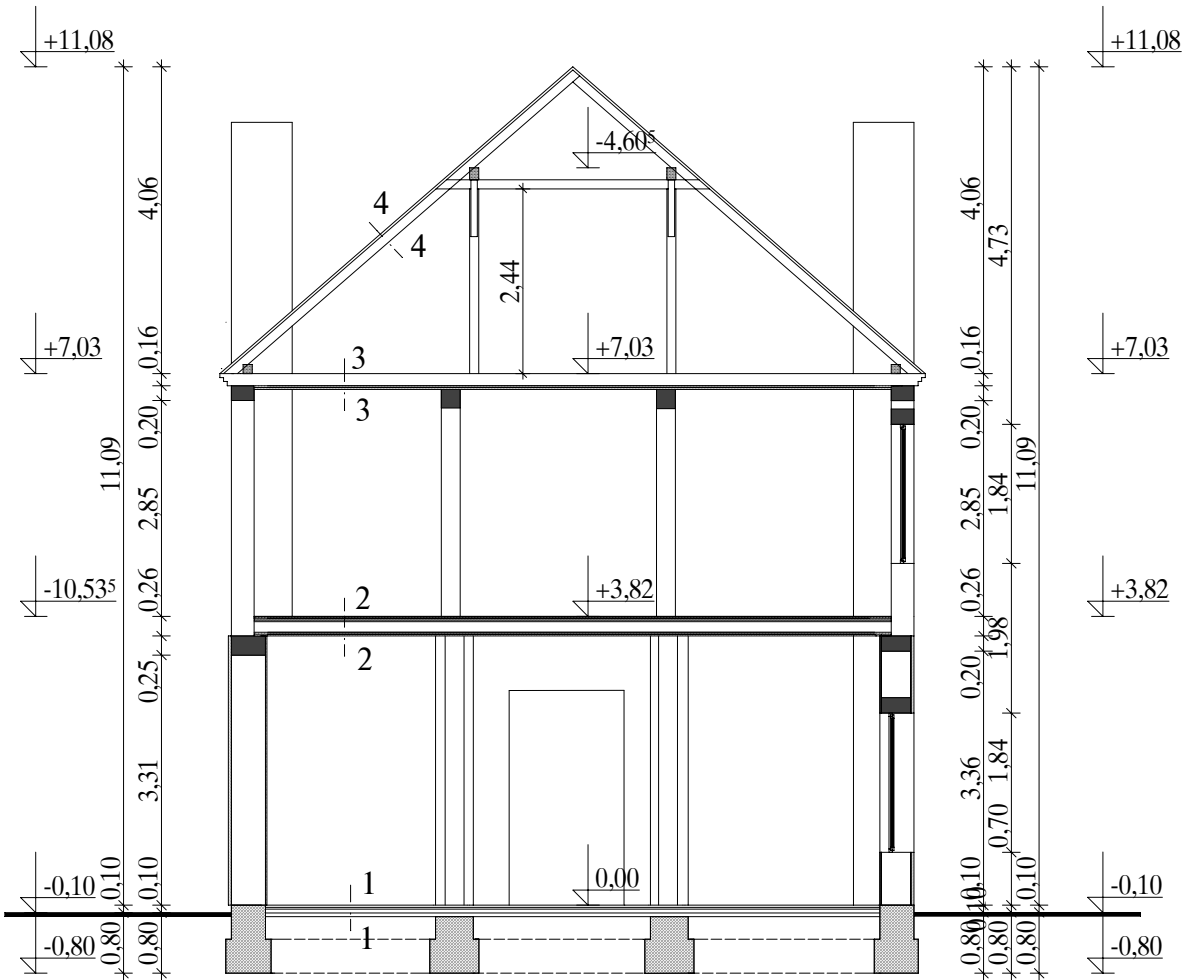
 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03 	ознака дела пројекта 1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације ИДР
	инвеститор Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовћа бр.14/4	датум новембар, 2025.г
	назив листа ОСНОВА СПРАТА уличног дела објекта(обј.бр.2) - постојеће стање -	размера Р 1 100 бр.листа 11



 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац		врста тех.документације ИДР	
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03 	Инвеститор Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовћа бр.14/4		датум новембар, 2025.г	
	назив листа ОСНОВА КРОВНЕ РАВНИ уличног дела објекта(обј.бр.2) - постојеће стање -		размера Р 1 100	
			бр.листа 12	



ПРЕСЕК 2-2



ПРЕСЕК 1-1

СЛОЈ 1-1

цем.кошуљица
АБ плоча
тампон

4цм
10цм
10цм

СЛОЈ 2-2

паркет
даска
дрв.греб
летва
малтер+трска

2,5цм
2,5цм
16цм
2,5цм
2,5цм

СЛОЈ 3-3

дрв.греб
летва
малтер+трска

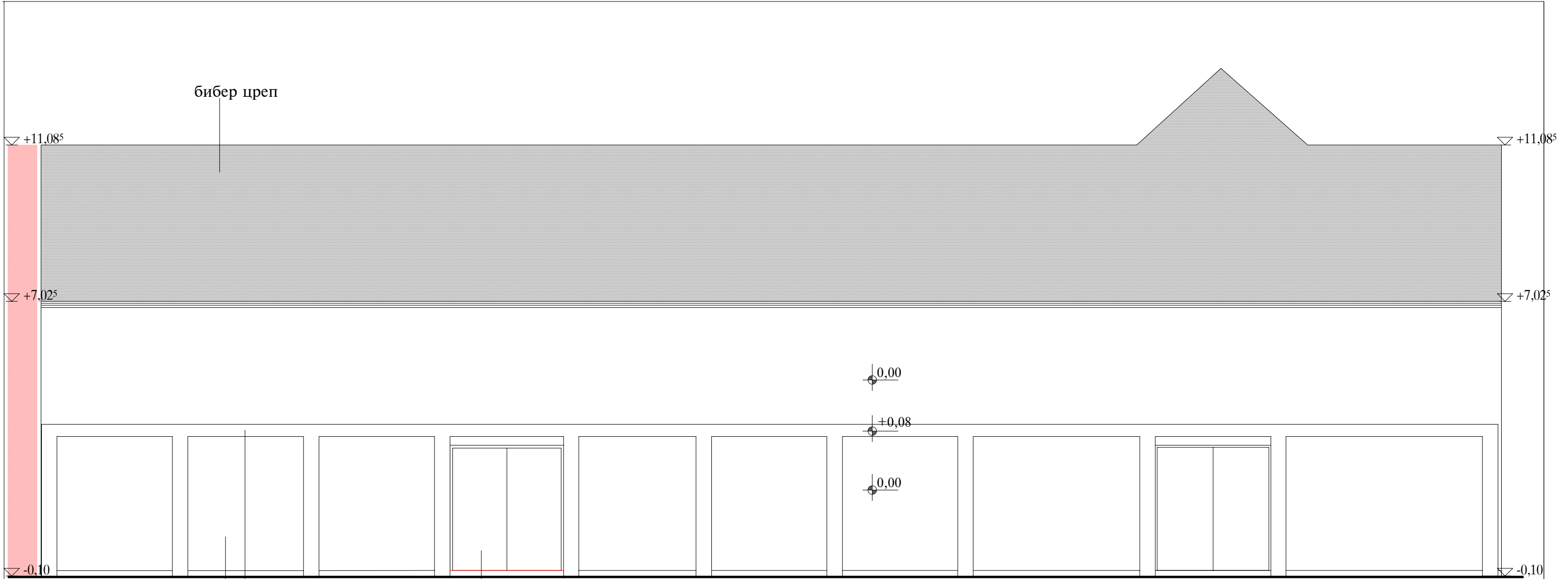
16цм
2,5цм
2,5цм

СЛОЈ 4-4

бибер цреп
летва
дрвени рог

2,5цм
12цм

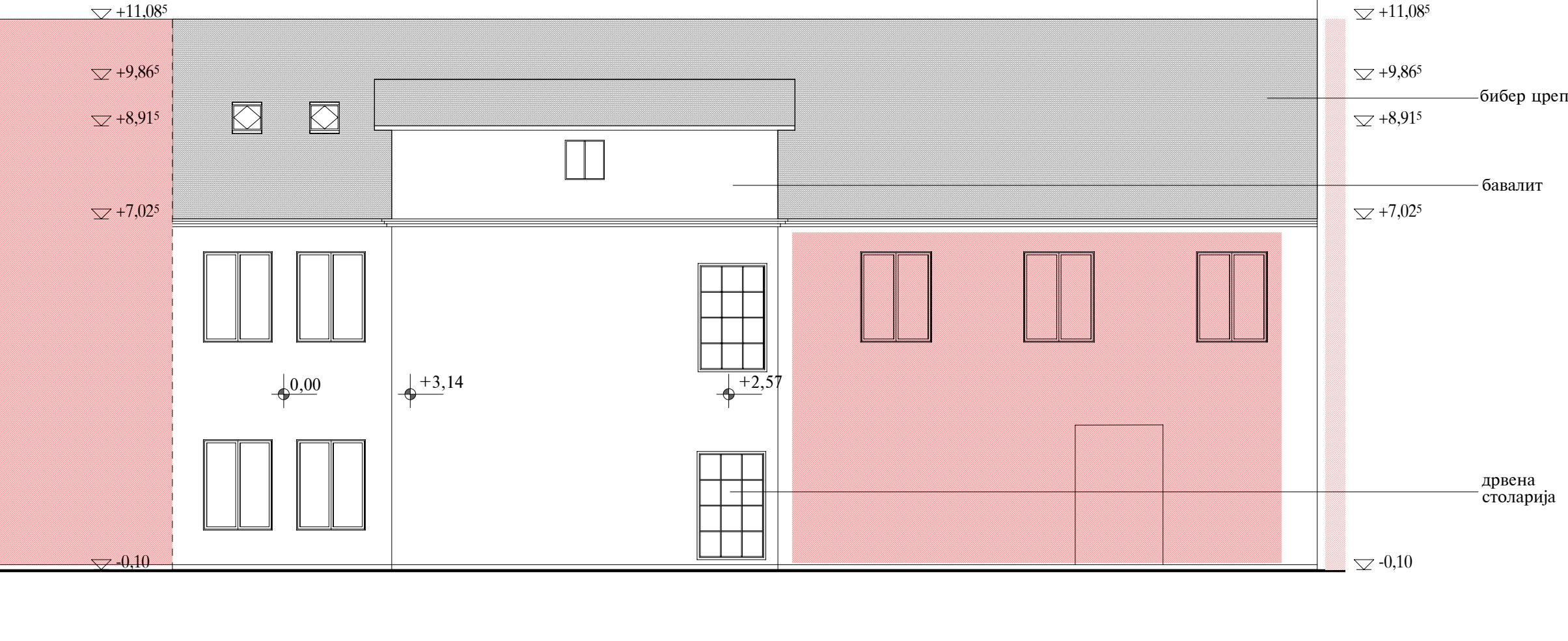
 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17.Шабац 	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	датум
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовћа бр.14/4	новембар, 2025.г
	назив листа	размера
ПРЕСЕЦИ уличног дела објекта(обј.бр.2) - постојеће стање -	Р 1 100	бр.листа
		13



бавалит

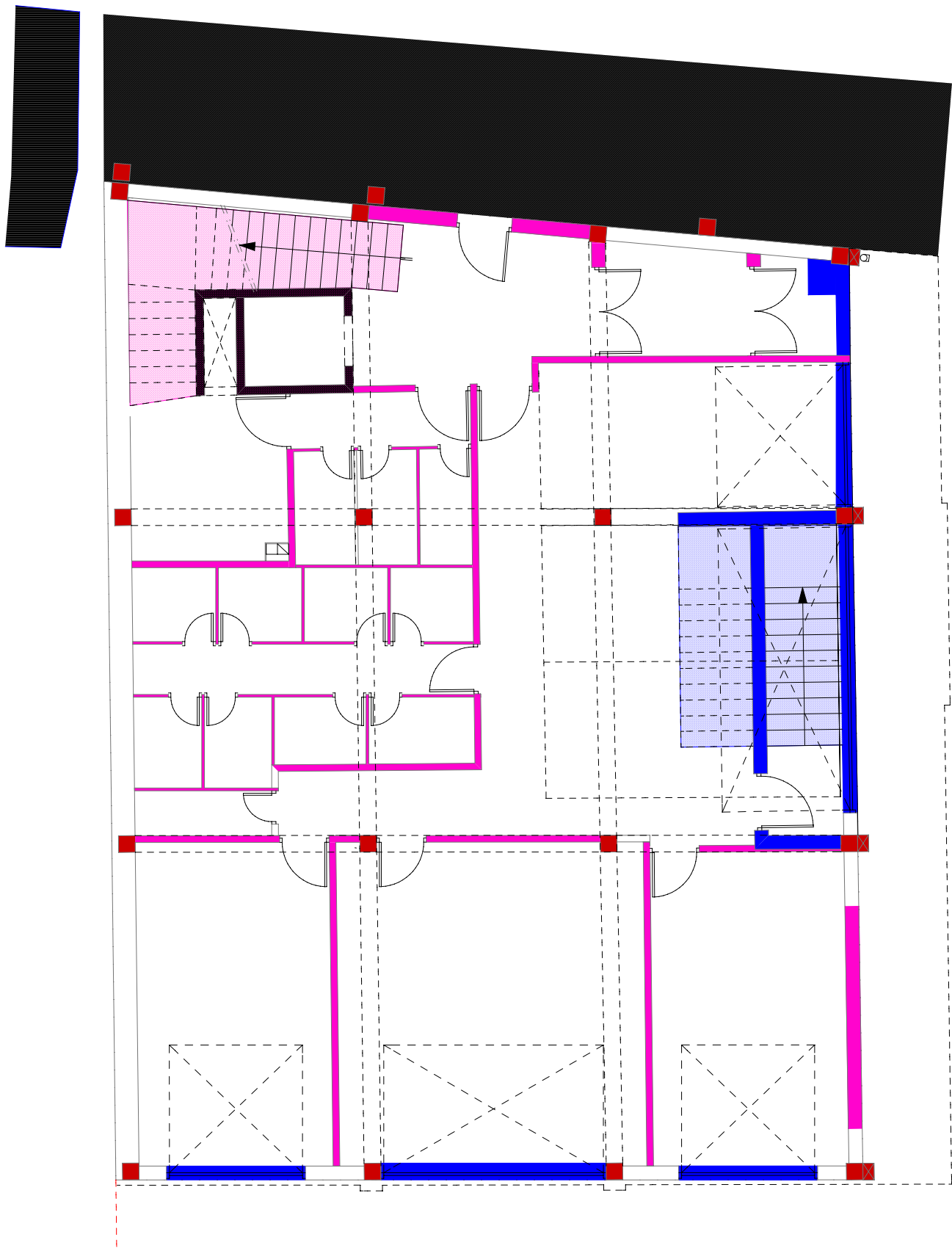
браварија

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац 	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 3001489 03	Инвеститор	датум
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовћа бр.14/4	новембар, 2025.г
	назив листа	размера
	УЛИЧНА ФАСАДА уличног дела објекта(обј.бр.2) - постојеће стање -	Р 1 100
		бр.листа
		14



 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац 	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац		врста тех.документације
	одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовћа бр.14/4	ИДР
		назив листа	ЗАДЊА ФАСАДА уличног дела објекта(обј.бр.2) - постојеће стање -	датум новембар, 2025.г
				размера Р 1 100
				бр.листа 15

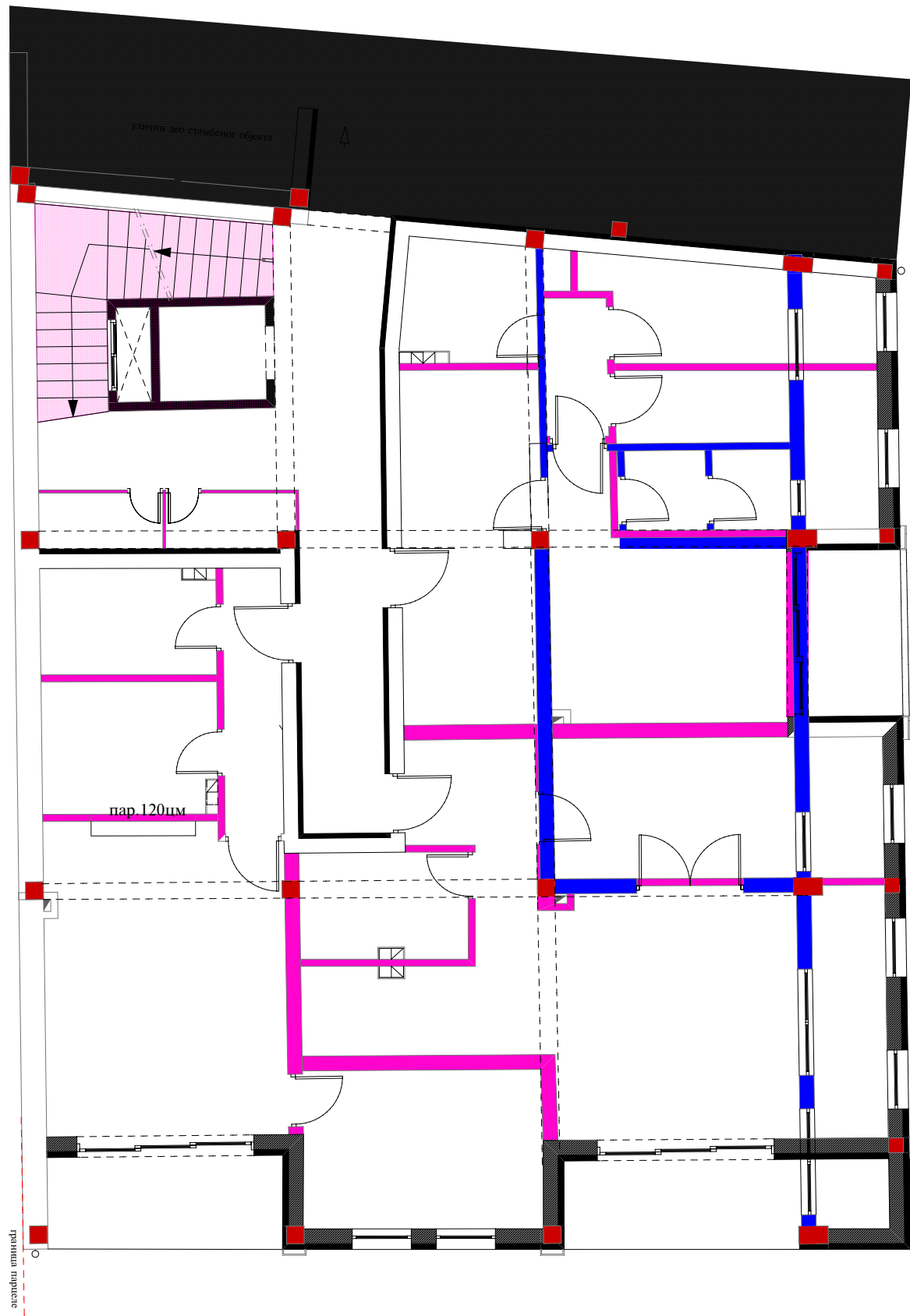
УПОРЕДНИ ПРИКАЗ



ЛЕГЕНДА:

- УКЛАЊА СЕ - РУШИ СЕ
- ЗИДА СЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ФАСАДНИ ЗИД - задржава се
- ПОСТОЈЕЋИ ЗИД ОД ОПЕКЕ - задржава се

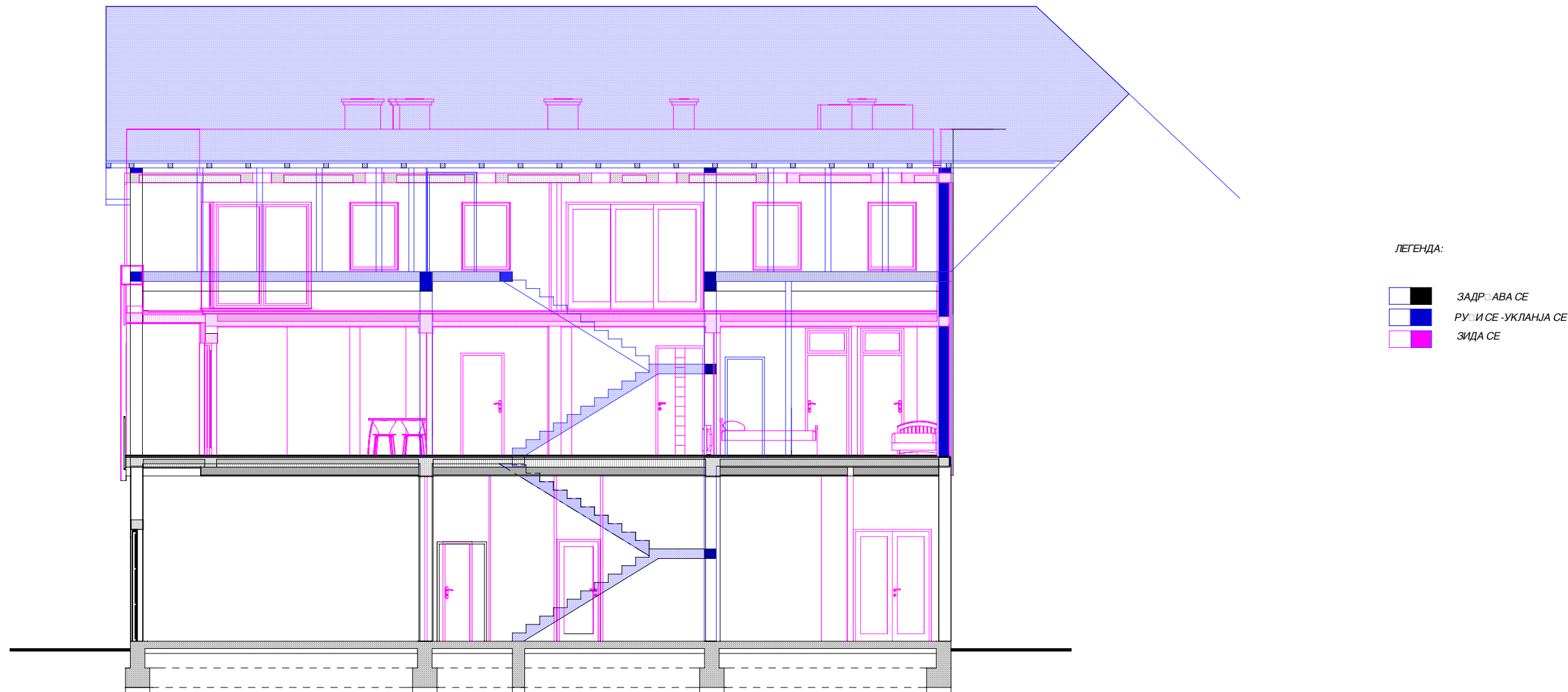
 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац 	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац		врста тех. документације ИДР	
	Инвеститор Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4		датум јануар, 2026.г	
	назив листа ОСНОВА ПРИЗЕМЉА дворишног дела објекта(обј.бр.1) - упоредни приказ -		размера Р 1 100 бр.листа 16	



ЛЕГЕНДА:

- УКЛАЊА СЕ - РУШИ СЕ
- ЗИДА СЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ФАСАДНИ ЗИД - задржава се
- ФАСАДНИ ЗИД (клима блок+изолација) - зида се
- ПОСТОЈЕЋИ ЗИД ОД ОПЕКЕ - задржава се

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац 	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац		врста тех.документације ИДР	
	Инвеститор Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4		датум јануар, 2026.г	
	назив листа ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА дворишног дела објекта(обј.бр.1) - упоредни приказ -		размера Р 1 100 бр.листа 17	



 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03 	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
	Инвеститор	датум
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	новембар, 2025.г
	назив листа	размера
	ПРЕСЕК 1-1 дворишног дела објекта(обј.бр.1) - преклопно стање -	Р 1 100
		бр.листа
		18



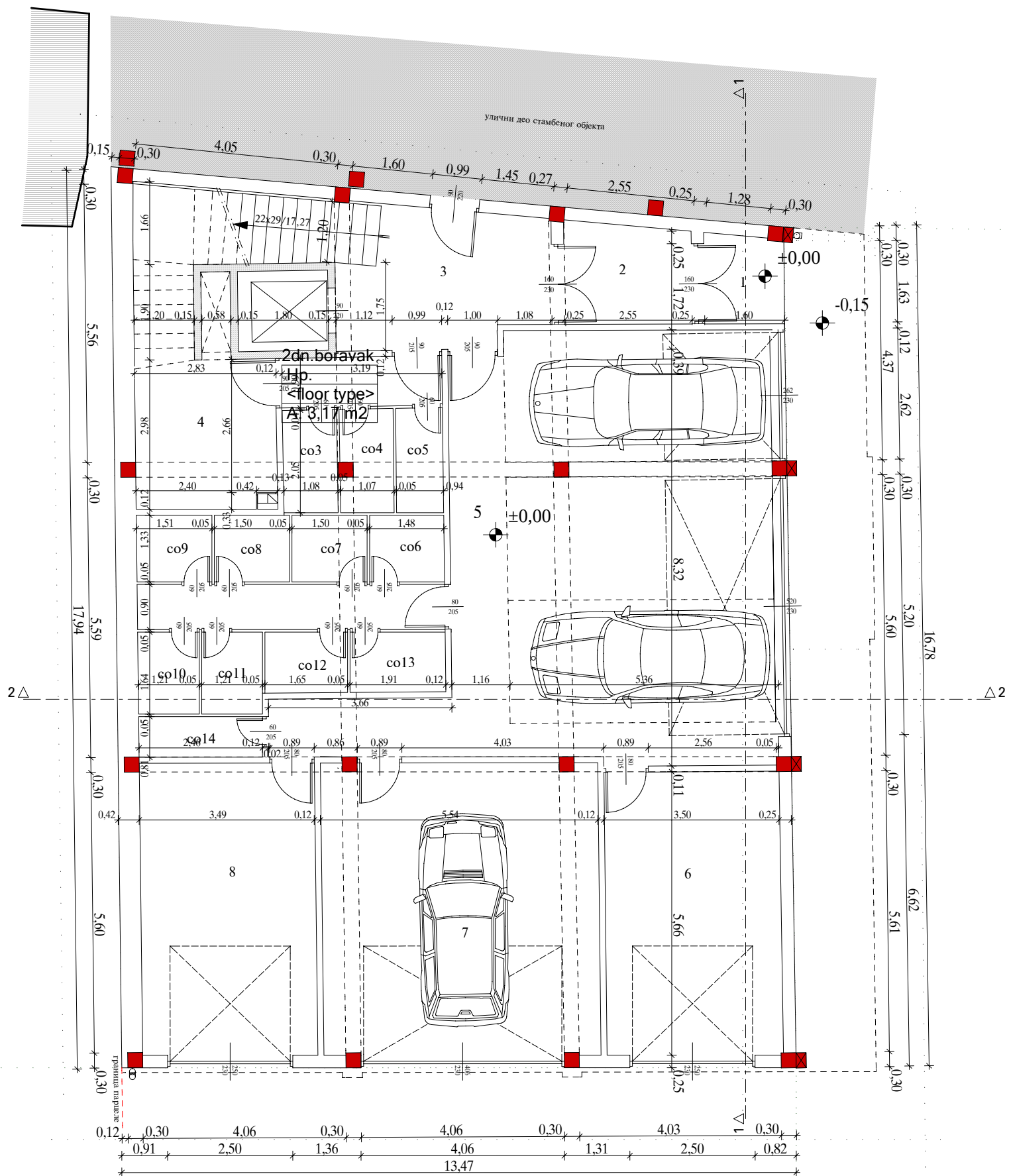
ЛЕГЕНДА:

- ЗАДРЖАВА СЕ
- РУЧИ СЕ -УКЛАЊА СЕ
- ЗИДА СЕ

ARHERA Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац Зорица Шимић	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	датум новембар, 2025.г
	назив листа	размера
	ПРЕСЕК 2-2 дворишног дела објекта(обј.бр.1) - преклопно стање -	Р 1 100
		бр.листа 19

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (објекат бр.1)

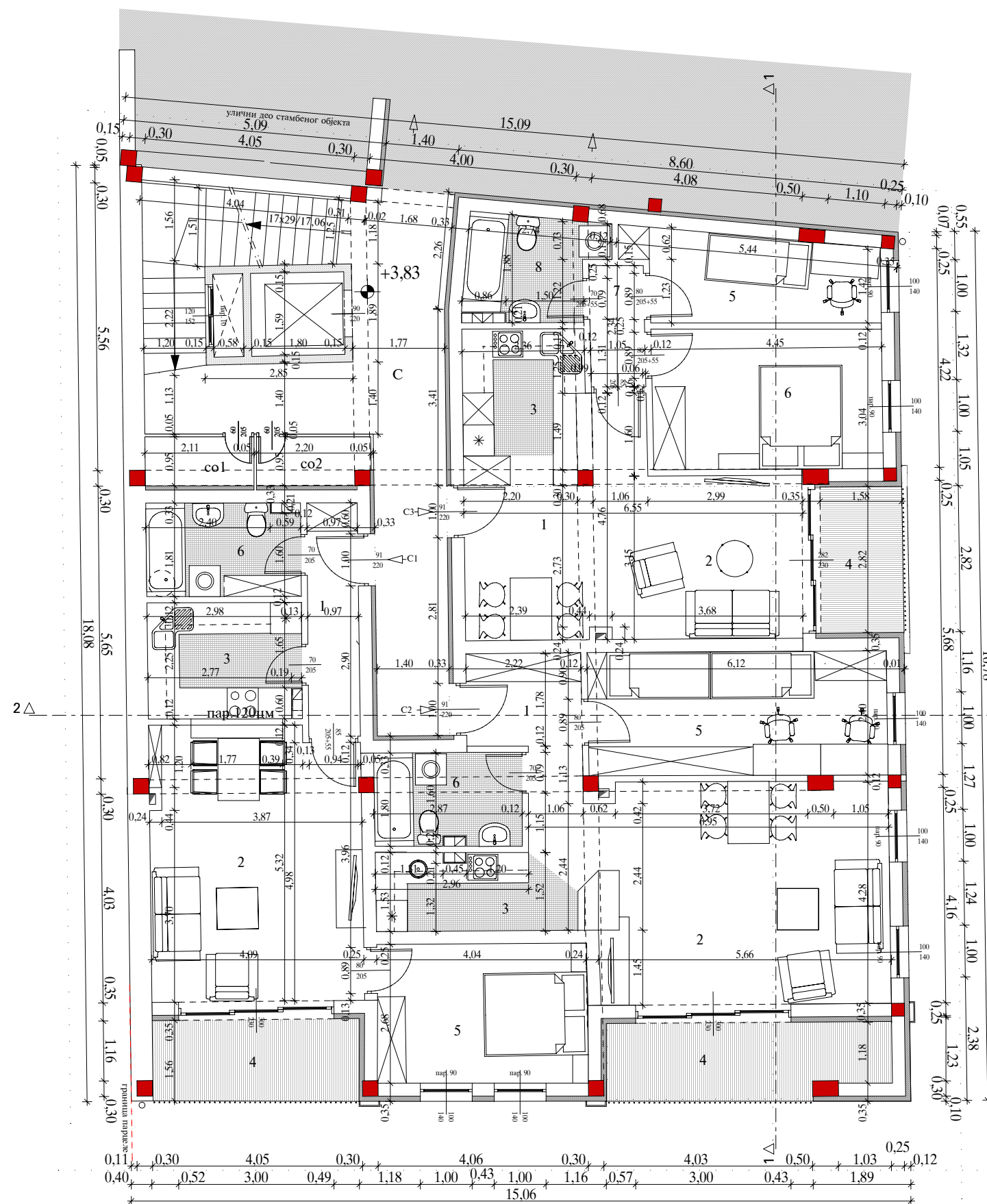


1улаз керамика А: 2,74 м2	2ветробран керамика А: 4,97 м2	3стен.простор керамика А: 19,83 м2	4котларница бетон А: 8,15 м2	5паркинг бетон А: 59,37 м2	6гаража бетон А: 19,92 м2
7гаража бетон А: 32,03 м2	8гаража бетон А: 20,35 м2				

ст.оставе нето П= 32,67 м²
укупно нето П= 200,03 м²
укупно бруто П=235,24м²

ЛЕГЕНДА		
	постојећи зид	42цм
	зид од опеке	25цм
	преградни зид	12цм
	олучна вертикала	
	постојећи АБ стубови	
	планирани АБ стубови	

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта 1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације ИДР
	одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	инвеститор Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4
	назив листа ОСНОВА ПРИЗЕМЉА дворишног дела објекта(обј.бр.1) - планирано стање -	датум јануар, 2026.г размера Р 1 100 бр.листа 22



C1-једноособан стан

1предсобље керамика А: 4,43 м ²	2дн.боравак таркет А: 21,38 м ²	3кухиња керамика А: 6,58 м ²	4тераса керамика А: 6,30 м ²	5соба таркет А: 10,92 м ²	6купатило керамика А: 5,27 м ²
--	--	---	---	--	---

укупно нето П=54,88м²

C2-једноособан стан

1предсобље керамика А: 7,03 м ²	2дн.боравак таркет А: 23,79 м ²	3кухиња керамика А: 5,54 м ²	4тераса керамика А: 7,89 м ²	5соба таркет А: 13,81 м ²	6купатило керамика А: 5,05 м ²
--	--	---	---	--	---

укупно нето П=63,11м²

С-степ.простор керамика А: 29,95 м ²	со1стан.остава керамика А: 1,99 м ²	со2стан.остава керамика А: 2,00 м ²
---	--	--

C3-једноипособан стан

1предсобље керамика А: 7,07 м ²	2дн.боравак таркет А: 16,28 м ²	3кухиња керамика А: 5,55 м ²	4тераса керамика А: 4,50 м ²	5соба таркет А: 7,75 м ²	6сп.соба таркет А: 12,00 м ²
7дегажман таркет А: 2,46 м ²	8купатило керамика А: 4,90 м ²	укупно нето П=60,51м ²			

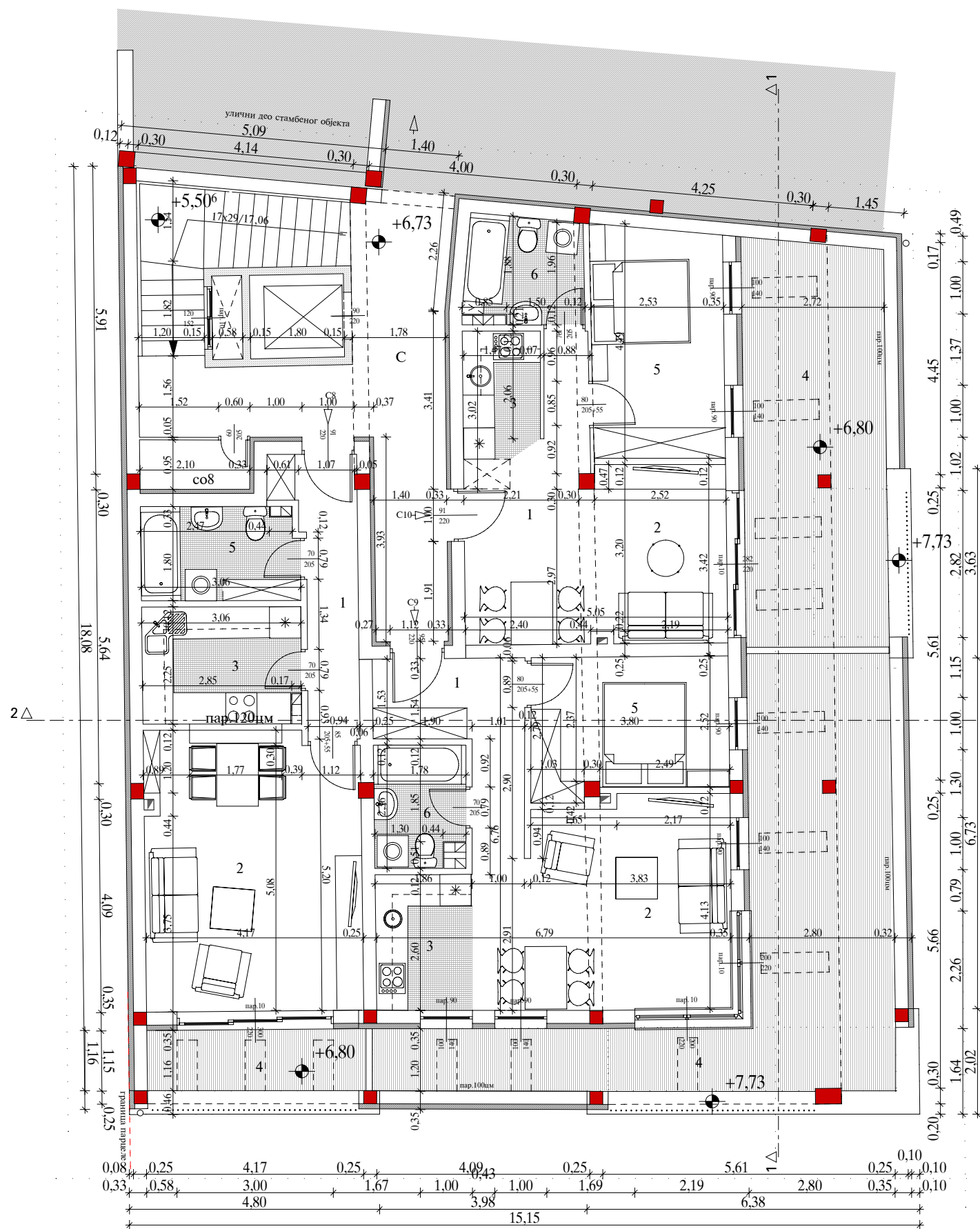
ЛЕГЕНДА

	постојећи зид	42цм
	клима блок+изолација 10	35цм
	клима блок+изолација 8	33цм
	зид од опеке	25цм
	преградни зид	12цм
	олучна вертикала	

укупно нето П=212,33м²

укупно бруто П=263,44м²

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	датум
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4	јануар, 2026.г
	назив листа	размера
	ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА дворишног дела објекта(обј.бр.1) - планирано стање -	Р 1 100
		бр.листа
		23



C8-гарсоњера

1предсобље керамика А: 6,11 м2	2дн.боравак таркет А: 21,98 м2	3кухиња керамика А: 6,71 м2	4тераса керамика А: 4,92 м2	5купатило керамика А: 5,33 м2
укупно нето П=45,05м ²				

C9-једноособан стан

1предсобље керамика А: 6,81 м2	2дн.боравак таркет А: 18,72 м2	3кухиња керамика А: 4,80 м2	4тераса керамика А: 32,08 м2	5соба таркет А: 9,81 м2	6купатило керамика А: 3,94 м2
укупно нето П=76,16м ²					

С-степ.простор керамика А: 19,36 м2	со8-стан.остава керамика А: 2,00 м2
---	---

C10-једноособан стан

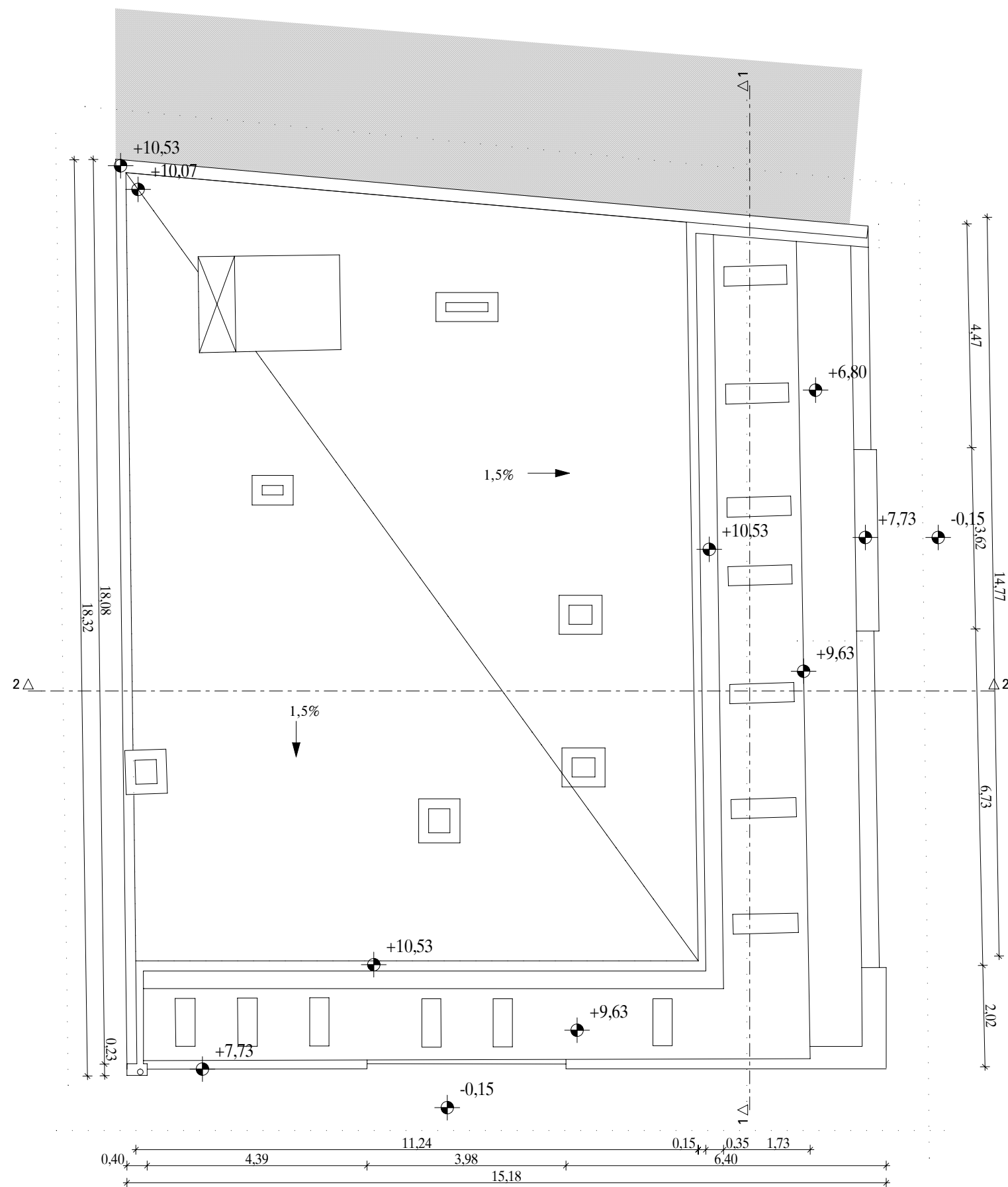
1предсобље керамика А: 5,79 м2	2дн.боравак таркет А: 13,85 м2	3кухиња керамика А: 3,49 м2	4тераса керамика А: 22,06 м2	5соба таркет А: 11,14 м2	6купатило керамика А: 4,48 м2
укупно нето П=60,81м ²					

ЛЕГЕНДА

	постојећи зид	42цм
	клима блок+изолација 10	35цм
	клима блок+изолација 8	33цм
	зид од опеке	25цм
	преградни зид	12цм
	олучна вертикала	

укупно нето П=203,39м²
укупно бруто П=263,44м²

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	ИДР
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	инвеститор	датум
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4	јануар, 2026.г
	назив листа	размера
	ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА дворишног дела објекта(обј.бр.1) - планирано стање -	Р 1 100
		бр.листа
		24

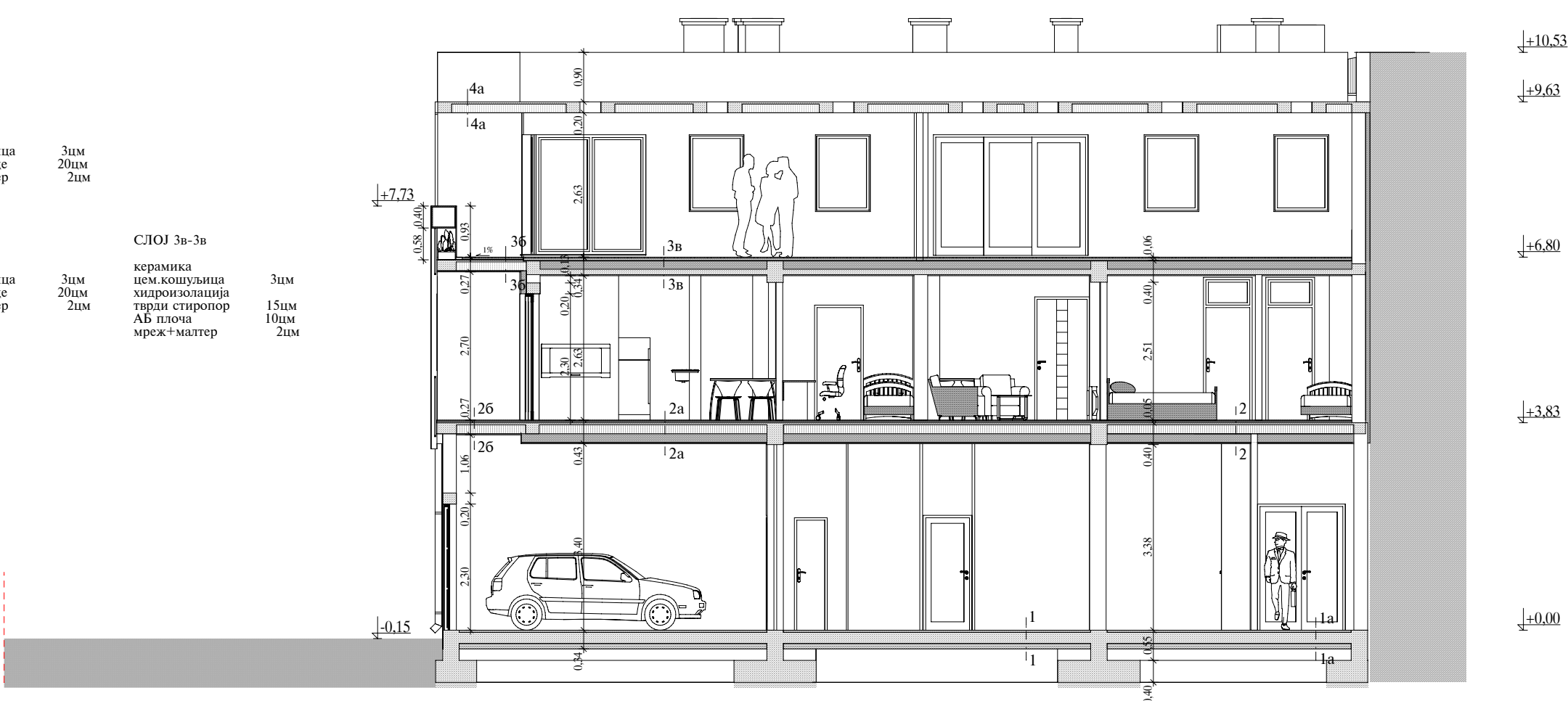


одговорни пројектант
Зорица Шимић, дипл.инг.арх.
бр.л. 300 1489 03

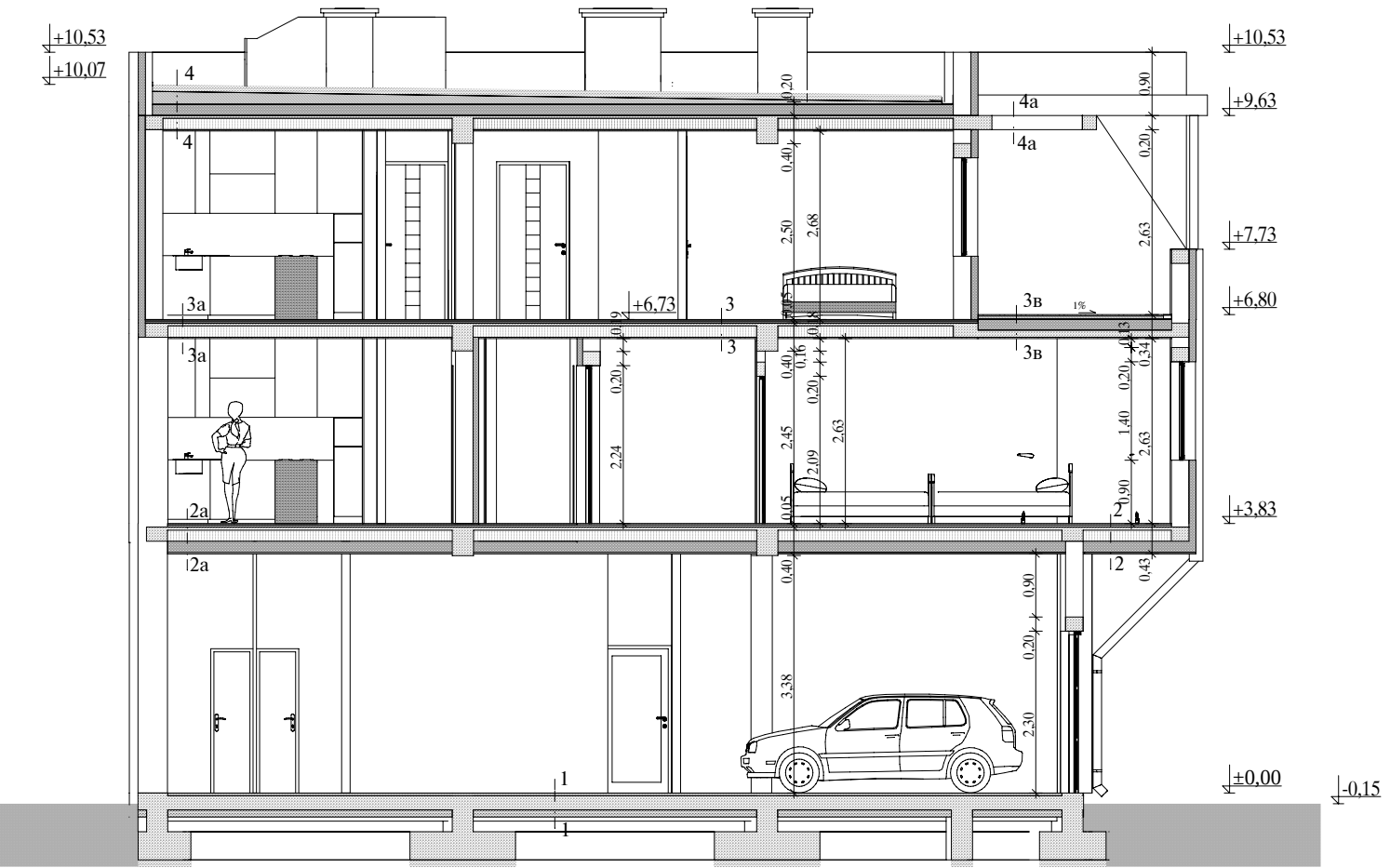
Zorica Simic

ознака дела пројекта		
1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ		
назив објекта	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације
Инвеститор	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4	ИДР
назив листа	ОСНОВА КРОВНЕ РАВНИ дворишног дела објекта(обј.бр.1) - планирано стање -	датум
		јануар, 2026.г
		размера
		Р 1 100
		бр.листа
		25

СЛОЈ 1-1	цем.кошуљица АБ плоча тампон	3цм 20цм 10цм	СЛОЈ 1а-1а	керамика цем.кошуљица АБ плоча тампон	3цм 20цм 10цм
СЛОЈ 2-2	таркет цем.кошуљица ферт-гредице тврди стиропор мреж+малтер	3цм 20цм 16цм 2цм	СЛОЈ 2а-2а	керамика цем.кошуљица ферт-гредице тврди стиропор мреж+малтер	3цм 20цм 16цм 2цм
СЛОЈ 3-3	таркет цем.кошуљица ферт-гредице тврди стиропор мреж+малтер	3цм 20цм 16цм 2цм	СЛОЈ 3а-3а	керамика цем.кошуљица ферт-гредице тврди стиропор мреж+малтер	3цм 20цм 16цм 2цм
СЛОЈ 4-4	облутци слој за пад 1,5% хидроизолација тврди стиропор парна брана ферт-гредице мреж+малтер	15цм 20цм 2цм	СЛОЈ 4а-4а	пластифицирани лим ферт-гредице мреж+малтер	20цм 2цм
СЛОЈ 26-26	керамика цем.кошуљица ферт-гредице мреж+малтер	3цм 20цм 2цм	СЛОЈ 3в-3в	керамика цем.кошуљица хидроизолација тврди стиропор АБ плоча мреж+малтер	3цм 15цм 10цм 2цм

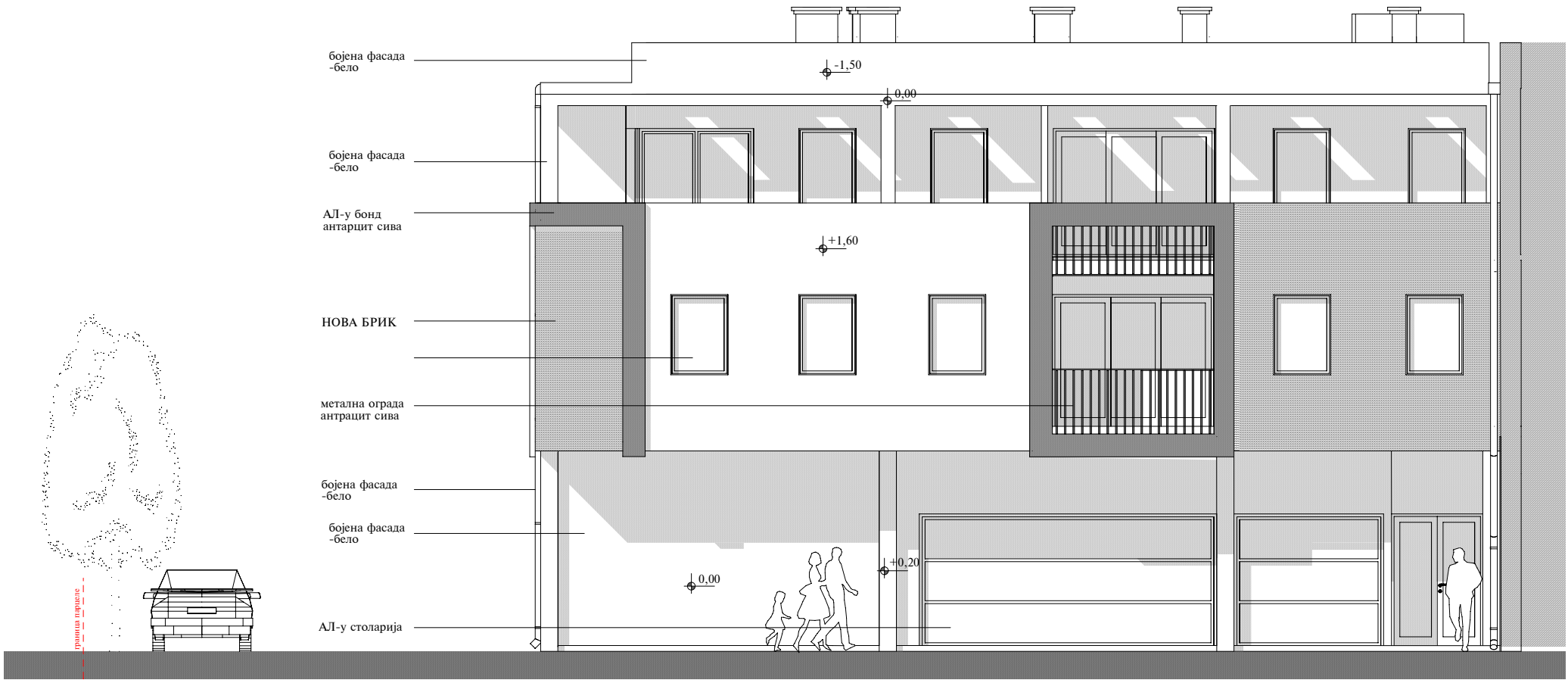


ПРЕСЕК 1-1



ПРЕСЕК 2-2

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац		врста тех.документације ИДР	
 одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4		датум јануар, 2026.г	
	назив листа ПРЕСЕЦИ дворишног дела објекта(обј.бр.1) - планирано стање -		размера Р 1 100	
			бр.листа 26	

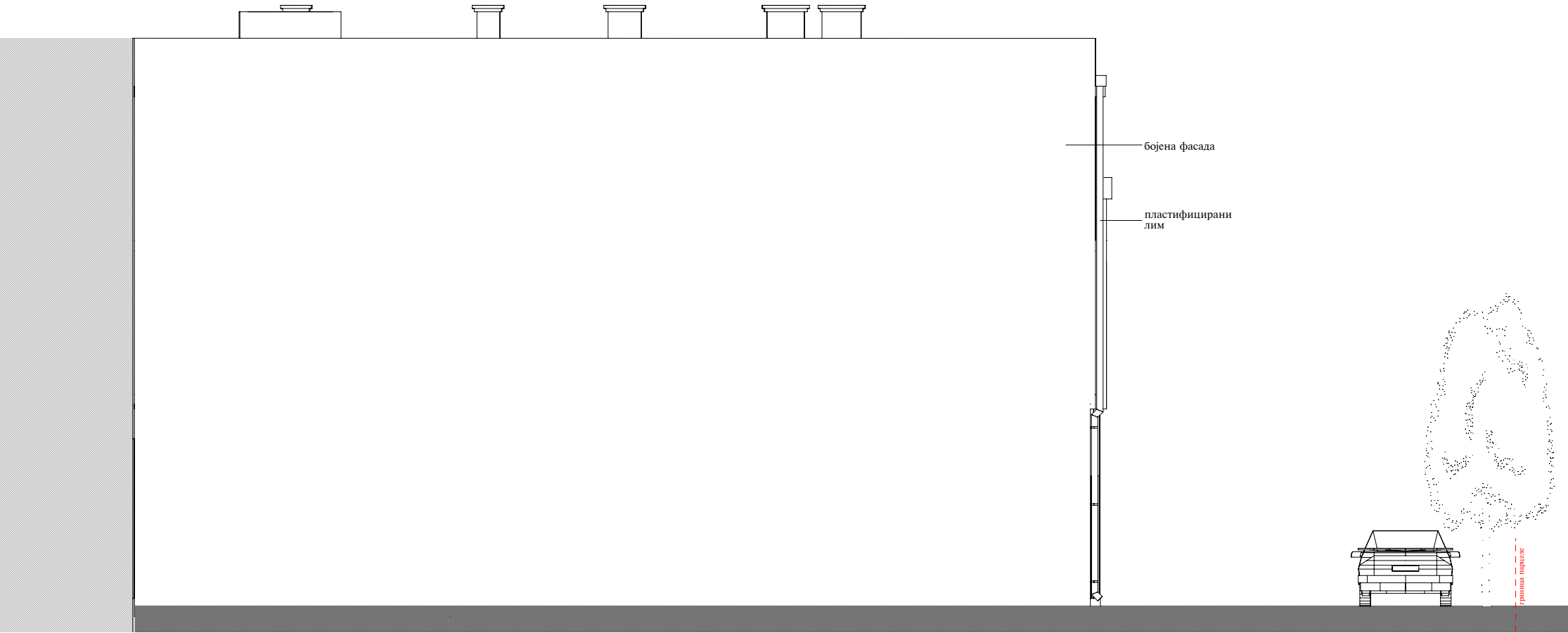


СЕВЕРНО-ИСТОЧНА ФАСАДА



СЕВЕРО-ЗАПАДНА ФАСАДА

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац 	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта		РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације
	одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03		Инвеститор	датум
			Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4	јануар, 2026.г
		назив листа	ИЗГЛЕДИ 1 дворишног дела објекта(обј.бр.1) - планирано стање -	размера Р 1 100
				бр.листа 27



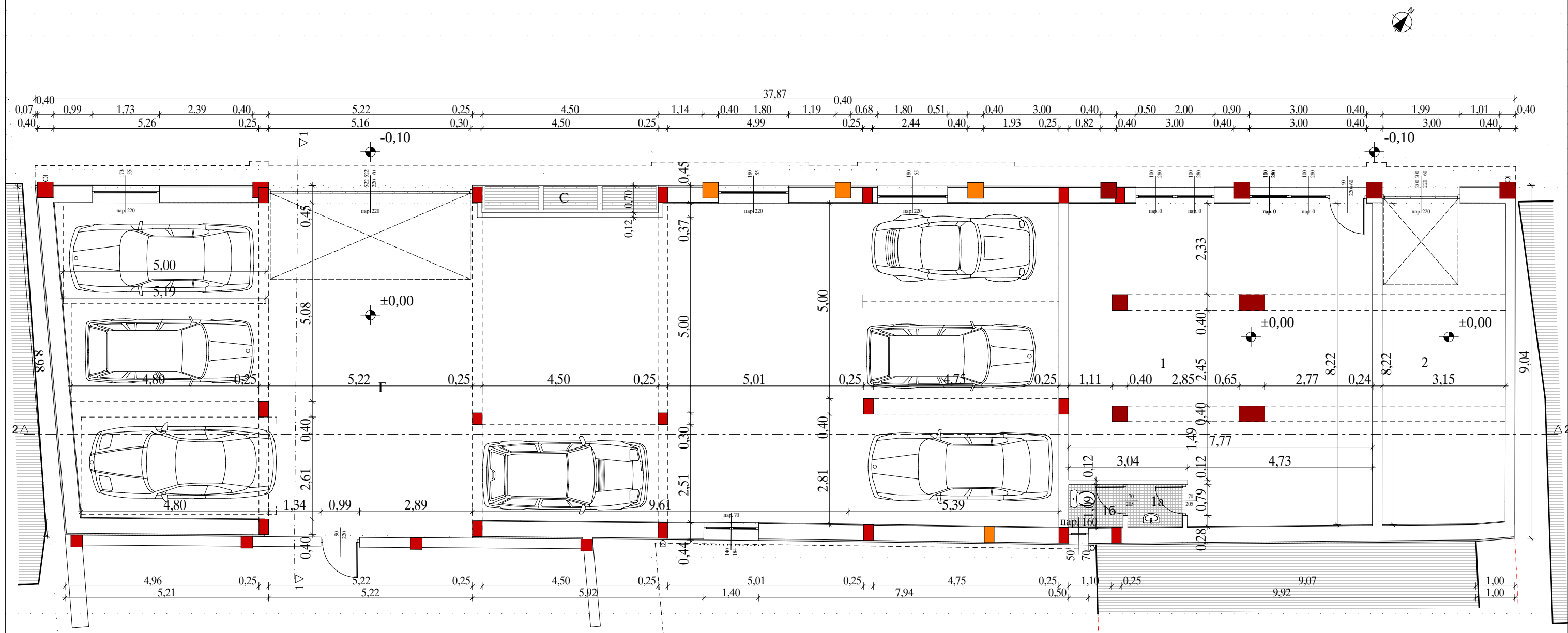
ЈУГО-ЗАПАДНА ФАСАДА



ЈУГО-ИСТОЧНА ФАСАДА

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац 	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта		РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбени објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације
	Инвеститор		Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовић бр.14/4	датум јануар, 2026.г
	назив листа		ИЗГЛЕДИ 2 дворишног дела објекта(обј.бр.1) - планирано стање -	размера Р 1 100
			бр.листа 28	

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат бр.2)



С-смеће
бетон
А: 3,16 м2

Г-гаража
бетон
А: 208,25 м2

П1-пословни простор

1посл.простор керамика А: 59,63 м2	1а-предпростор керамика А: 1,52 м2	1б-тоалет керамика А: 1,52 м2
---	---	--

укупно нето П=62,67м²

П2-пословни простор

2посл.простор керамика А: 25,82 м2

укупно нето П=299,90м²
укупно бруто П=340,00м²

- ЛЕГЕНДА**
- постојећи спољашњи зид 45цм
 - постојећи спољашњи зид 30цм
 - планирани спољашњи зид 35цм
 - планирани зид 25цм
 - преградни зид 12цм
 - олучна вертикала
 - планирани АБ стубови
 - постојећи неконструктивни стубови
 - постојећи конструктивни стубови



Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА
доо, Масарикова 8/2, Шабац

одговорни пројектант
Зорица Шимић, дипл.инг.арх.
бр.л. 300 1489 03



ознака дела пројекта		
1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ		
назив објекта	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац	врста тех.документације
Инвеститор	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	ИДР датум јануар, 2026.г
назив листа	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА уличног дела објекта(обј.бр.2) - планирано стање -	размера Р 1 100
		бр.листа 29

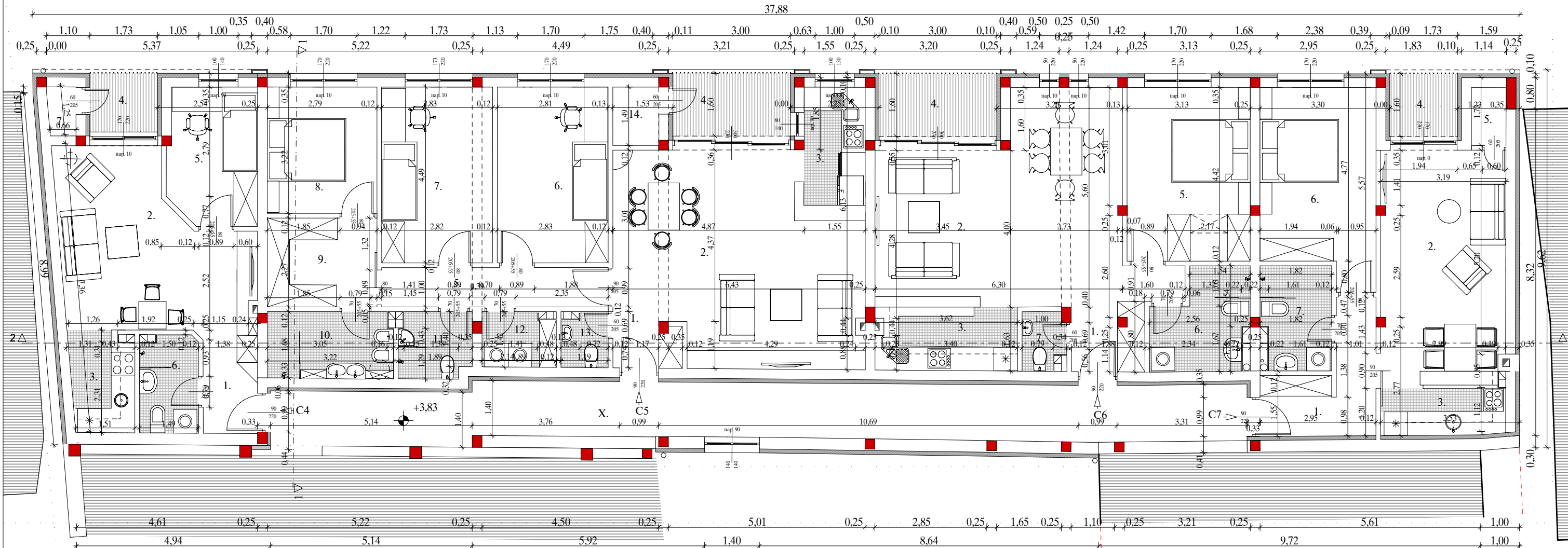
Х-ходник
керамика
А: 35,20 м²

С5-трособан стан

1предсобље керамика А: 1,99 м ²	2дн.боравак таркет А: 31,30 м ²	3кухиња керамика А: 4,66 м ²	4тераса керамика А: 4,79 м ²	5дегажман таркет А: 5,78 м ²	6соба таркет А: 12,63 м ²	7соба таркет А: 12,66 м ²	8сп.соба таркет А: 8,97 м ²
9гардеробер таркет А: 6,34 м ²	10купатило керамика А: 5,41 м ²	11купатило керамика А: 2,98 м ²	12вешерај керамика А: 2,59 м ²	13тоалет керамика А: 1,61 м ²	14остава керамика А: 1,65 м ²	укупно нето П=103,36м ²	

С7-једнособан стан

1предсобље керамика А: 6,51 м ²	2дн.боравак таркет А: 19,02 м ²	3кухиња керамика А: 3,64 м ²	4тераса керамика А: 2,77 м ²	5остава керамика А: 1,30 м ²	6соба таркет А: 13,71 м ²	7купатило керамика А: 4,64 м ²
укупно нето П=51,59м ²						



С4-једнособан стан

1предсобље керамика А: 3,32 м ²	2дн.боравак таркет А: 19,12 м ²	3кухиња керамика А: 4,11 м ²	4тераса керамика А: 2,59 м ²	5соба таркет А: 7,76 м ²	6купатило керамика А: 3,61 м ²	7остава керамика А: 0,88 м ²
--	--	---	---	---	---	---

укупно нето П=41,39м²

С6-једнособан стан

1предсобље керамика А: 5,97 м ²	2дн.боравак таркет А: 28,35 м ²	3кухиња керамика А: 5,73 м ²	4тераса керамика А: 4,79 м ²	5соба таркет А: 13,82 м ²	6купатило керамика А: 5,61 м ²	7тоалет керамика А: 1,55 м ²
--	--	---	---	--	---	---

укупно нето П=65,85м²

укупно нето П=297,42м²

укупно бруто П=361,59м²

ЛЕГЕНДА

- планирани спољашњи зид 35цм
- планирани унутрашњи зид 33цм
- планирани зид 25цм
- преградни зид 12цм
- олучна вертикала



одговорни пројектант
Зорица Шимић, дипл.инг.арх.
бр.л. 300 1489 03

Зорица Шимић

ознака дела пројекта

1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ

назив објекта
РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из
пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру
комплекса на к.п.бр.5245/2, 5245/4 и 5245/6 КО Шабац

Инвеститор

Раденко Ђукановић, Нови Београд
ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4

назив листа

ОСНОВА СПРАТА
уличног дела објекта(обј.бр.2)
- планирано стање -

врста
тех.документације

ИДР

датум
јануар, 2026.г

размера
Р 1 100

бр.листа
30

C12-једнособан стан

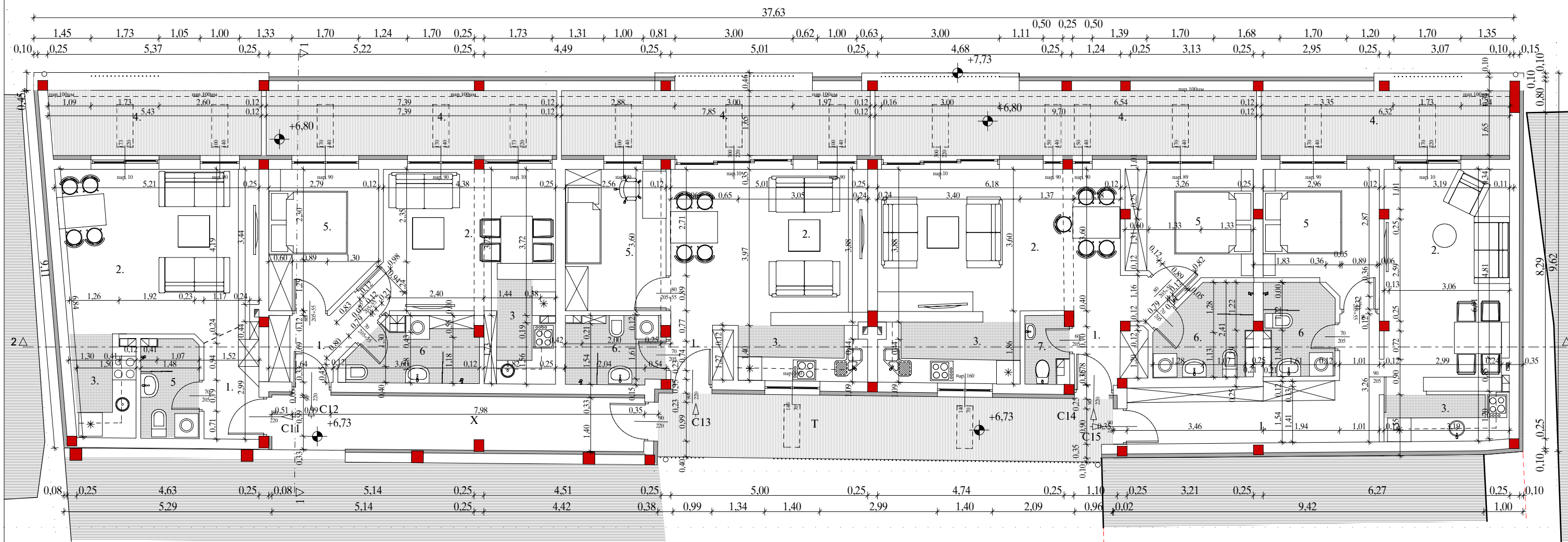
Предсобље керамика А: 3,89 м ²	2дн.боравак таркет А: 15,05 м ²	3кухиња керамика А: 4,49 м ²	4тераса керамика А: 12,09 м ²	5соба таркет А: 9,21 м ²	бкупатило керамика А: 5,03 м ²
укупно нето П=49,76м ²					

C13-једнособан стан

Предсобље керамика А: 2,14 м ²	2дн.боравак таркет А: 20,10 м ²	3кухиња керамика А: 4,58 м ²	4тераса керамика А: 12,97 м ²	5соба таркет А: 9,21 м ²	бкупатило керамика А: 4,28 м ²
укупно нето П=53,28м ²					

C15-једнособан стан

Предсобље керамика А: 11,29 м ²	2дн.боравак таркет А: 17,88 м ²	3кухиња керамика А: 3,93 м ²	4тераса керамика А: 10,42 м ²	5соба таркет А: 9,06 м ²	бкупатило керамика А: 4,04 м ²
укупно нето П=56,62м ²					



Х-ходник керамика А: 12,95 м ²	Т-тераса керамика А: 18,66 м ²
---	---

C11-гарсоњера

Предсобље керамика А: 3,82 м ²	2дн.боравак таркет А: 20,85 м ²	3кухиња керамика А: 3,96 м ²	4тераса керамика А: 8,88 м ²	5купатило керамика А: 3,66 м ²
укупно нето П=41,17м ²				

C14-једнособан стан

Предсобље керамика А: 2,77 м ²	2дн.боравак таркет А: 23,86 м ²	3кухиња керамика А: 6,53 м ²	4тераса керамика А: 16,00 м ²	5соба таркет А: 9,14 м ²	бкупатило керамика А: 5,08 м ²	7тоалет керамика А: 1,71 м ²
укупно нето П=65,09м ²						

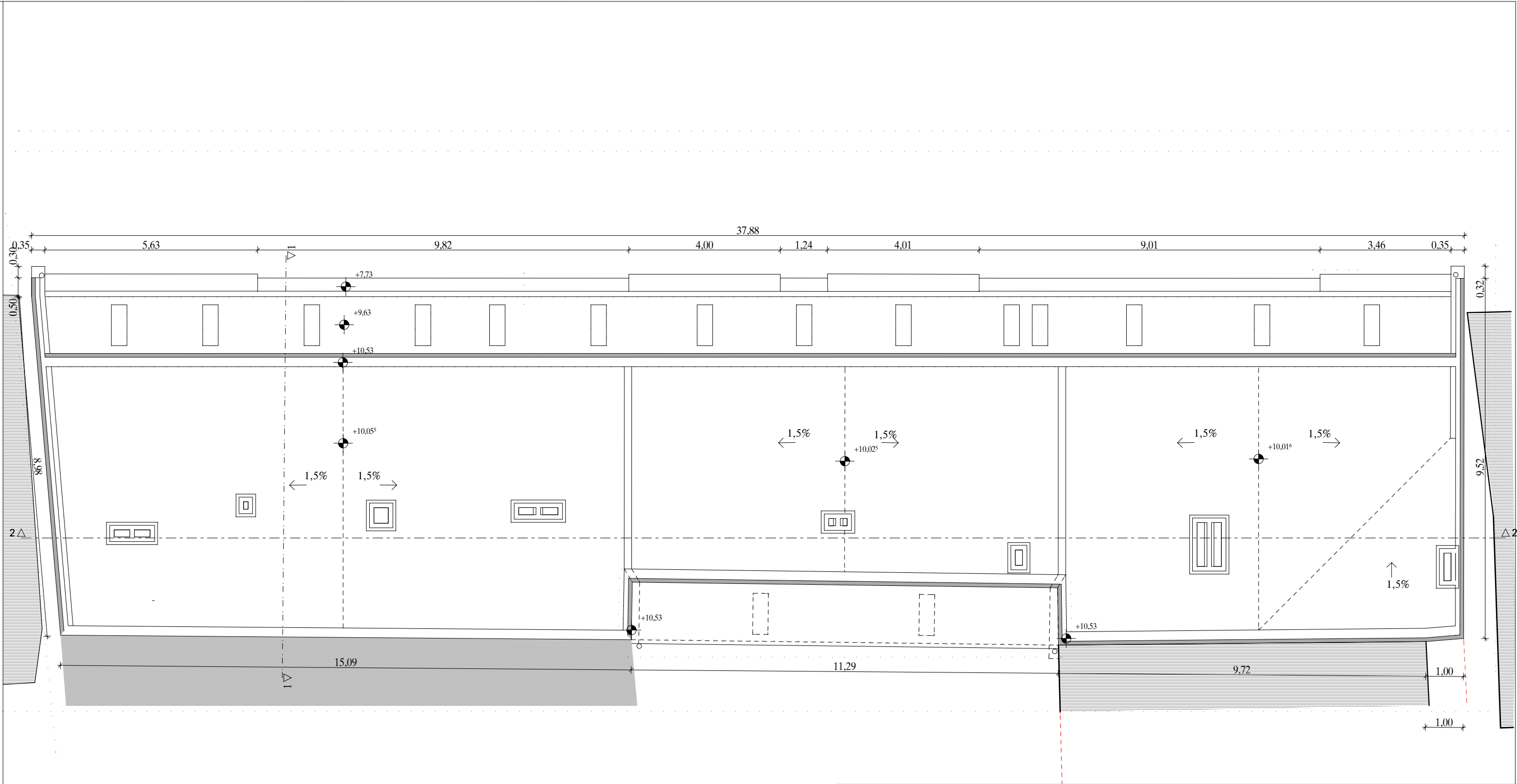
укупно нето П=297,53м²

укупно бруто П=361,59м²

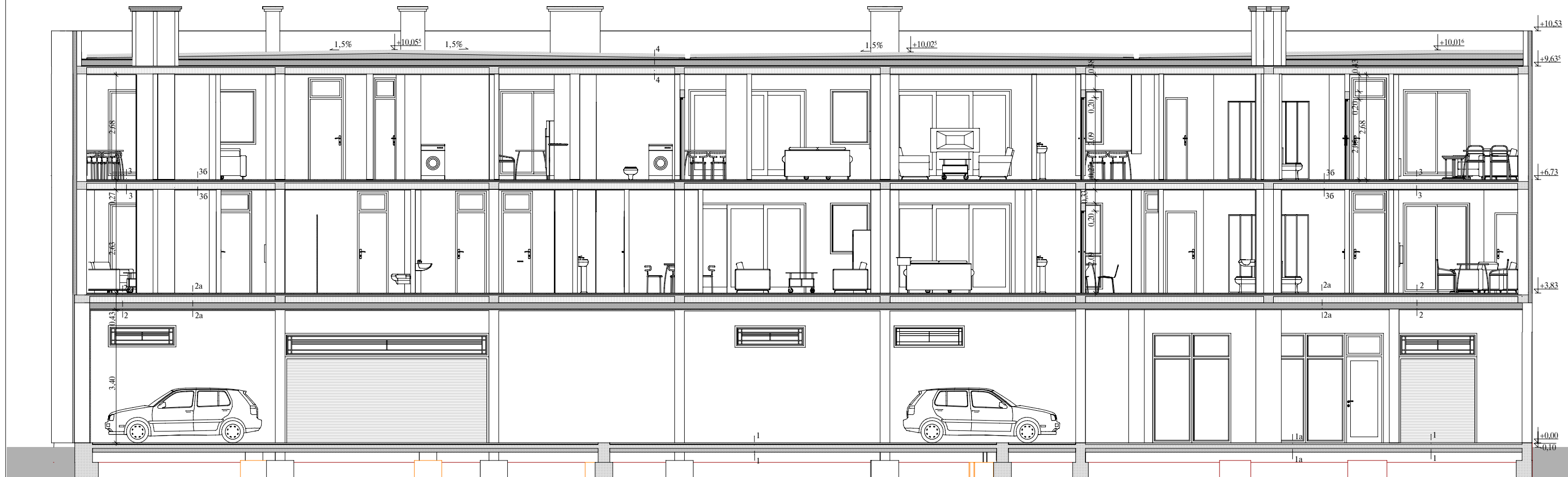
ЛЕГЕНДА

	планирани спољашњи зид	35цм
	планирани унутрашњи зид	33цм
	планирани зид	25цм
	преградни зид	12цм
	олучна вертикала	

Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Масарикова 8/2, Шабац		ознака дела пројекта 1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
назив објекта РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ ИЗ пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2,5245/4 и5245/6 КО Шабац		врста тех.документације ИДР	
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг. арх. бр.л. 300 1489 03		Инвеститор Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	
назив листа ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА уличног дела објекта(обј.бр.2) - планирано стање -		датум јануар, 2026.г	
размера Р 1 100		бр.листа 31	



 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Масарикова 8/2, Шабац одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03 	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта		РЕКОНСТРУКЦИЈА,ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2,5245/4 и5245/6 КО Шабац	врста тех.документације
	Инвеститор		Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	датум јануар, 2026.г
	назив листа		ОСНОВА КРОВНЕ РАВНИ уличног дела објекта(обј.бр.2) - планирано стање -	размера Р 1 100
			бр.листа 32	



СЛОЈ 1-1

цем.кошуљица
АБ плоча
тампон

СЛОЈ 1a-1a

3цм
20цм
10цм
керамика
цем.кошуљица
АБ плоча
тампон

СЛОЈ 2-2

3цм
20цм
10цм
таркет
цем.кошуљица
ферт-гредице
тврди стиропор
мреж+малтер

СЛОЈ 2a-2a

3цм
20цм
16цм
2цм
керамика
цем.кошуљица
ферт-гредице
тврди стиропор
мреж+малтер

СЛОЈ 2b-2b

3цм
20цм
16цм
2цм
керамика
цем.кошуљица
ферт-гредице
мреж+малтер

СЛОЈ 3-3

3цм
20цм
16цм
2цм
таркет
цем.кошуљица
ферт-гредице
тврди стиропор
мреж+малтер

СЛОЈ 3a-3a

3цм
20цм
16цм
2цм
керамика
цем.кошуљица
ферт-гредице
тврди стиропор
мреж+малтер

СЛОЈ 3b-3b

3цм
20цм
2цм
керамика
цем.кошуљица
ферт-гредице
мреж+малтер

СЛОЈ 3в-3в

3цм
15цм
10цм
2цм
керамика
цем.кошуљица
хидроизолација
тврди стиропор
АБ плоча
мреж+малтер

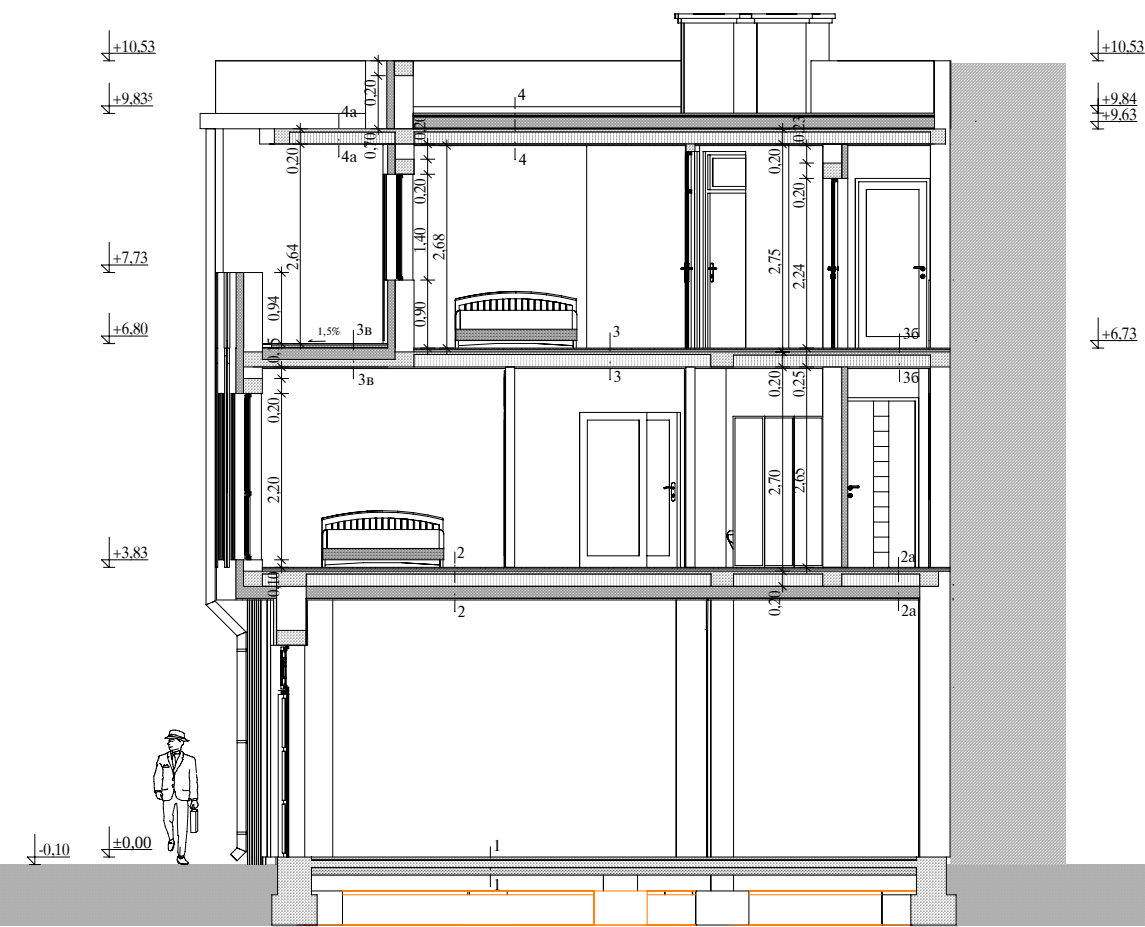
СЛОЈ 4-4

облутци
слој за пад 1,5%
хидроизолација
тврди стиропор
парна брана
ферт-гредице
мреж+малтер

СЛОЈ 4a-4a

пластифицирани лим
ферт-гредице
мреж+малтер

15цм
20цм
2цм



одговорни пројектант
Зорица Шимић, дипл.инг.арх.
бр.л. 300 1489 03

Zorica Simic

ознака дела пројекта

1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ

назив објекта

РЕКОНСТРУКЦИЈА,ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из
пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру
комплекса на к.п.бр.5245/2,5245/4 и5245/6 КО Шабац

инвеститор

Раденко Ђукановић, Нови Београд
ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4

назив листа

ПРЕСЕЦИ
уличног дела објекта(обј.бр.2)
- планирано стање -

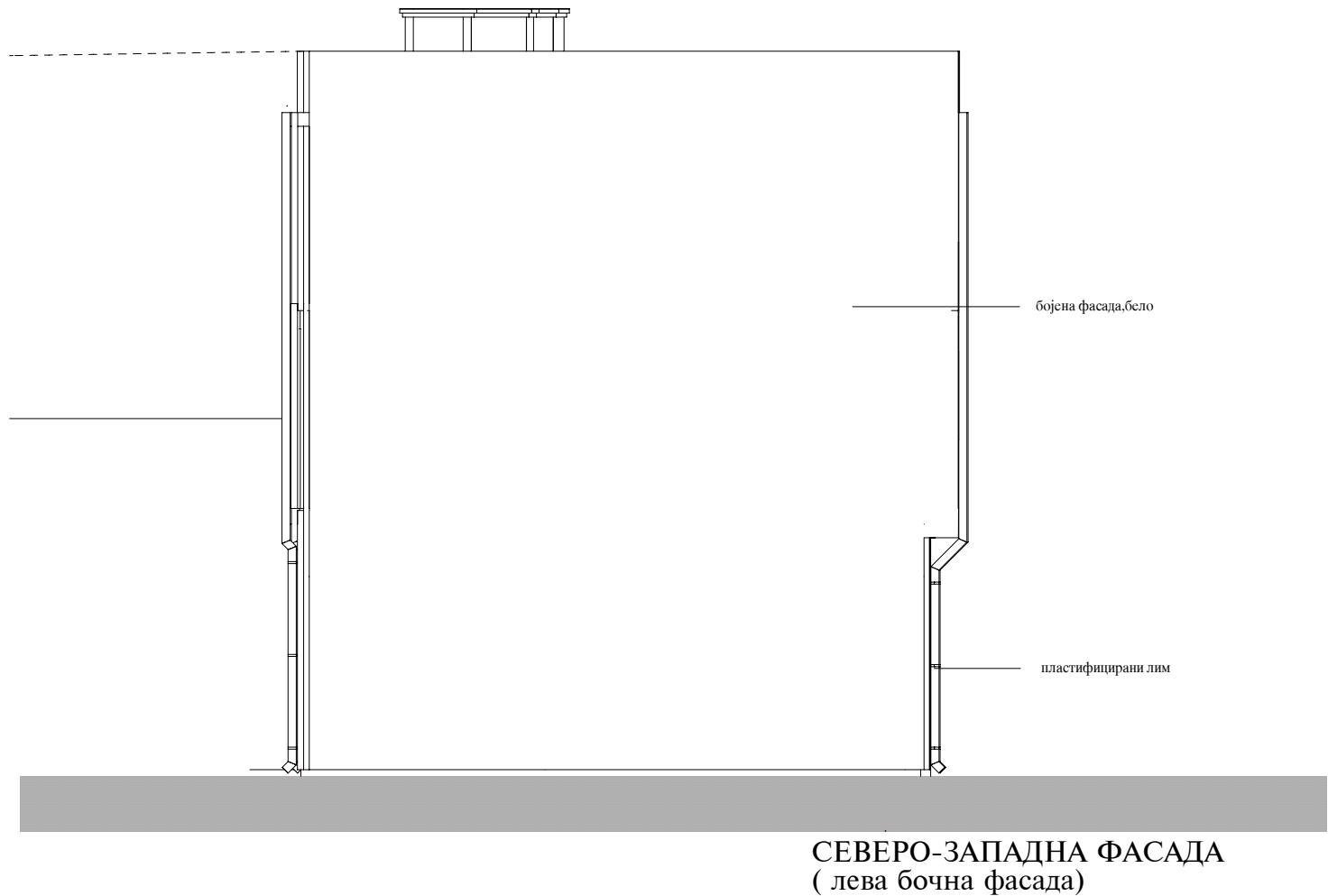
врста
тех.документације

ИДР

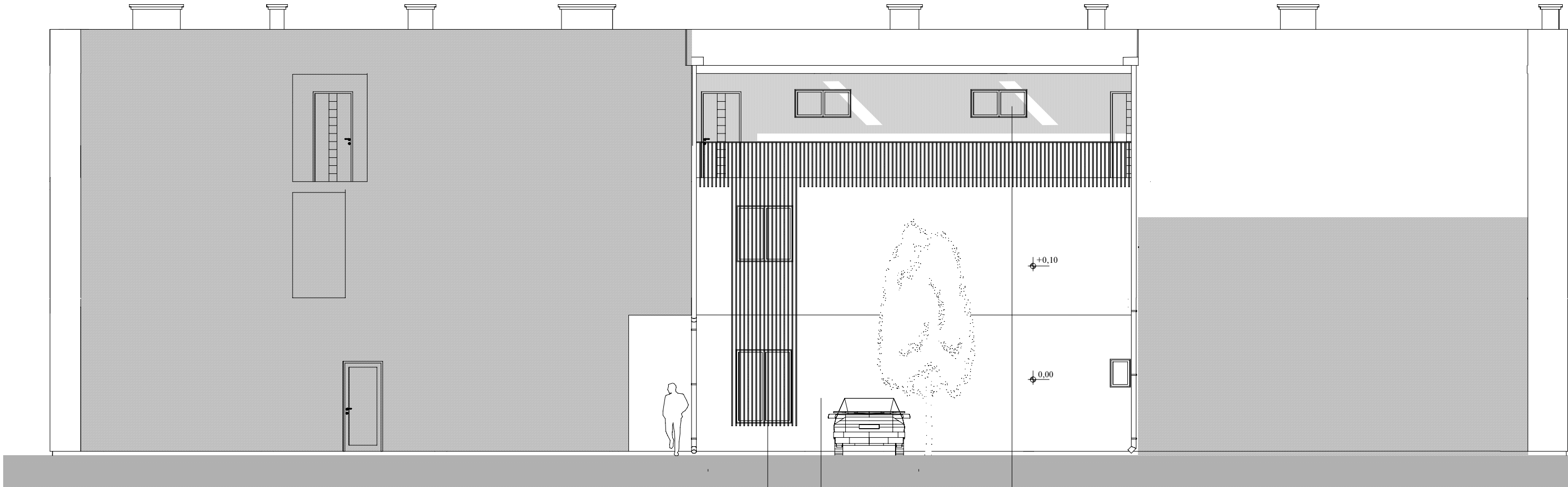
датум
јануар, 2026.г

размера
Р 1 100

бр.листа
33



 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Масарикова 8/2, Шабац 	ознака дела пројекта		1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	РЕКОНСТРУКЦИЈА, ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2,5245/4 и5245/6 КО Шабац		врста тех.документације
	одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	
		назив листа	ИЗГЛЕДИ 1 уличног дела објекта(обј.бр.2) - планирано стање -	
				датум јануар, 2026.г
				размера Р 1 100
				бр.листа 34

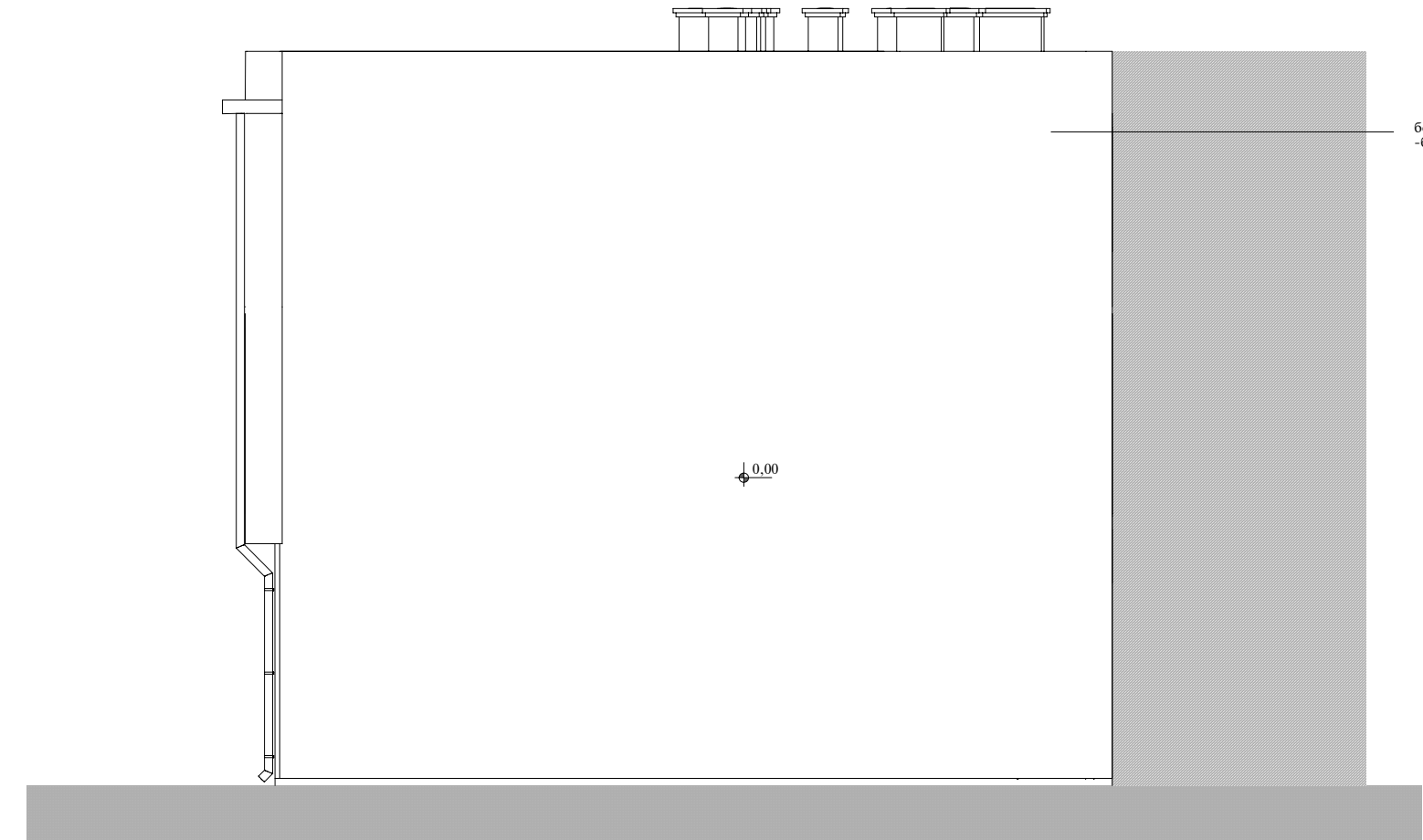


метална ограда
антрацит сива

бојена фасада
-бело

АЛ-у столарија

ЈУГО-ИСТОЧНА ФАСАДА



бојена фасада
-бело

ЈУГО-ЗАПАДНА ФАСАДА

 Друштво за пројектовање и урбанизам АРХЕРА доо, Масарикова 8/2, Шабац 	ознака дела пројекта	
	1АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ	
	назив објекта	врста тех.документације
	РЕКОНСТРУКЦИЈА,ДОГРАДЊА И ПРОМЕНА НАМЕНЕ из пословног у стамбено-пословни објекат П+1+Пс у оквиру комплекса на к.п.бр.5245/2,5245/4 и5245/6 КО Шабац	ИДР
одговорни пројектант Зорица Шимић, дипл.инг.арх. бр.л. 300 1489 03	Инвеститор	датум
	Раденко Ђукановић, Нови Београд ул.Недељка Гвозденовића бр.14/4	јануар, 2026.г
	назив листа	размера
	ИЗГЛЕДИ 2 уличног дела објекта(обј.бр.2) - планирано стање -	Р 1 100
		бр.листа 35



