

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ КОНДОМИНИЈУМА СТАМБЕНО ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКАТА НА
КАТ.П.БР. 13873/6 КО ШАБАЦ
- КЊИГА 1: ТЕКСТУАЛНИ ДЕО, ГРАФИЧКИ ДЕО УП И ДОКУМЕНТАЦИОНИ
ДЕО**



Инвеститор: [] [] [] [] [] [] [] [] d.o.o. Шабац

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

Одговорни урбаниста: Ксенија Лукић Марковић, маг.инж.арх.

Одговорно лице:

□ □

Ксенија Лукић Марковић, маст.инж.арх.

КСЕНИЈА
ЛУКИЋ
МАРКОВИЋ
015511222
Sign

Digitally signed
by КСЕНИЈА
ЛУКИЋ
МАРКОВИЋ
015511222 Sign
Date: 2026.08.27
22:01:23 +02'00'

Шабат, август 0 .год.

ИНВЕСТИТОР:

”Barrio” d.o.o. Шабац
Ул. Николе Тесле 19, 15000 Шабац

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:

Elixir Engineering d.o.o. Шабац
Хајдук Вељкова улица, бр. 1, 15000 Шабац

ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Студио за урбанизам, архитектуру и инжењеринг "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац
ул.Павла Јуришића Штурма 34/11, Шабац

СТРУЧНА ОБРАДА:

Ксенија Лукић Марковић, маг.инж.арх.
Мирослав Макевић, дипл.инж.грађ.
Драган Павловић, дипл.инж.ел.
Филип Богдановић, дипл.инж.саоб.
Ђурђица Ференц, маг.инж.пејз.арх.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

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

"ЛУМИС СТУДИО" Д.О.О:

Директор:

Ксенија Лукић Марковић маст.инж.арх.

САДРЖАЈ КЊИГЕ 1:**0. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- 0.1. Извод из АПР а и измена
- 0. . Регистрација ПИБ
- 0.3. Лиценца за израду урбанистичке документације
- 0. . Решење о одређивању одговорног урбанисте
- 0. . Изјава одговорног урбанисте
- 0. . Лиценца одговорног урбанисте
- 0. . Потврда ИКС одговорног урбанисте

1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- 1.1. УВОД - 1**
- 1.2. ЛОКАЦИЈА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - 1**
- 1.3. ВЛАСНИЧКИ СТАТУС - 3**
- 1.4. ПРИБАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - 3**
- 1.5. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ - 4**
- 1.6. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА - 4**
- 1.7. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ - 15**
- 1.8. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ - 16**

- 1. .1. Планирана намена 1
- 1. . . Регулација и нивелација 1
- 1. .3. Приступ локацији
- 1. . . Паркирање 3
- 1. . . Уређење слободних и зелених површина
- 1. . . Сакупљање и евакуација смећа 30

1.9. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ОСТВАРЕНИХ КАПАЦИТЕТА - 30**1.10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ - 31**

- 1.10.1. Хидротехничке инсталације 31
- 1.10. . Електроенергетика 3
- 1.10.3. Гасоводна мрежа и централно грејање
- 1.10. . Телекомуникације и сигналне инсталације

1.11. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА - 46**1.12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ - 47****1.13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА - 48****1.14. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА - 48****1.15. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ - 48****1.16. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА - 49****1.17. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА - 49****1.18. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - 57**

2. ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1 Постојеће стање.....P 1:1000
- План намене површина.....P 1:1000
- 3□ План саобраћаја, нивелације и регулације..... P 1:1000
- 3б Попречни профили P :100
- 4а План зелене инфраструктуре..... P 1:1000
- 4б План зелене инфраструктуре, приказ обрачуна ЕИ P 1:1000
- План водоводне и канализационе мреже..... P 1:1000
- План електроенергетске мреже ТК и гасоводне мреже P 1:1000

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА

• 3.1 ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

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

- Телеком Србија
- ЈП Инфраструктура Шабац
- ЕД Шабац
- ЈКП Водовод Шабац
- ЈКП Топлана Шабац, служба топлификације
- ЈКП Топлана Шабац служба гасификације

• 3.3 ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- КТП
- Катастарски план подземних вода
- Извод из катастра непокретности



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

0_ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000226143760

БД 43375/2024

Дана, 21.05.2024. године

Београд

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

Име и презиме: KSENJA LUKIĆ

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Lumis Studio DOO Šabac

са следећим подацима:

Пословно име: Lumis Studio DOO Šabac

Скраћено пословно име: Lumis Studio DOO

Регистарски број/Матични број: 22014021

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 114375155

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- ☐ Име и презиме: KSENJA LUKIĆ
Пол: Женски
ЈМБГ: 1008988777034
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 340,00 RSD
Удео: 34,00%
- ☐ Име и презиме: IVAN MUTAVDŽIĆ
Пол: Мушки
ЈМБГ: 2606991772041
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 660,00 RSD
Удео: 66,00%

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

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

Датум оснивачког акта: 17.05.2024 године

Адреса за пријем електронске поште: ksenijalukic@yahoo.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- ☐ Оснивачки акт од 17.05.2024 године.

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да уносе/премлађују печат у пословним писмима и другим документима

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

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписано
Стр Miladin Maglov
издавањем сертификата:
Posta CA 1
21.05.2024. 14:41:19



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000244238462

Регистар привредних субјеката

Број: 001211208 2026 59005 000 000 300 055

БД 22174/2026

Дана, 12.03.2026. 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 Lumis Studio DOO Šabac, матични број: 22014021, коју је поднео/ла:

Име и презиме: КСЕНИЈА ЛУКИЋ МАРКОВИЋ

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Lumis Studio DOO Šabac

Регистарски/матични број: 22014021

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

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

Уписује се:

Адреса: ПАВЛА ЈУРИШИЋА ШТУРМА 34, стан 11, ШАБАЦ, 15000 ШАБАЦ, Србија

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Уписује се:

☐ Име и презиме: МАРИЈА ЂУРГУЗ

Пол: Женски

ЈМБГ: 0707985777078

Функција у привредном субјекту: Директор

Начин заступања: самостално

Промена личних података регистрованих лица:

Брише се:

Име и презиме: KSENIJA LUKIĆ

Пол: Женски

ЈМБГ: 1008988777034

Уписује се:

Име и презиме: КСЕНИЈА ЛУКИЋ МАРКОВИЋ

Пол: Женски

ЈМБГ: 1008988777034

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 11.03.2026. године регистрациону пријаву промене података број БД 22174/2026 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. 95/2025).

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 610,00 динара и решење по жалби у износу од 720,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа снабдевен је квалификованим електронским печатом и потписом.

Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавањем сертификата:
Јавно предузеће Пошта Србије
12.03.2026. 14:03:41

Образац РЕГ

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

Број предмета: БП-2545745

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

ПОТВРДА
о извршеној регистрацији

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

У Београду, 21.05.2024. године



ПО ОВЛАШЋЕЊУ ДИРЕКТОРА
Александар Живковић



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 000789108 2026 14810 006 000 016 012
Датум: 03.03.2026.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) 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 Lumis Studio DOO Šabac, из Шапца, улица Љубе Стојановића број 30, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „Lumis Studio DOO Šabac“, из Шапца, улица Љубе Стојановића број 30, матични број: 22014021, ПИБ: 114375155, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „Lumis Studio DOO Šabac“, из Шапца, улица Љубе Стојановића број 30, матични број: 22014021, ПИБ: 114375155 **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: 118Г04/26 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 271.725,00 динара сноси „Lumis Studio 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 „Lumis Studio DOO Šabac“, из Шапца, улица Љубе Стојановића број 30, матични број: 22014021, ПИБ: 114375155, поднео је, дана 01.12.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања – „Г категорија“, као и допуну захтева дана 09.02.2026. 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 13.02.2026. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радно ангажовано лице (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. „**Lumis Studio DOO Šabac**“, из Шапца, улица Љубе Стојановића број 30, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 22014021, ПИБ: 114375155, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **271.725,00 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 „**Lumis Studio DOO Šabac**“, из Шапца, улица Љубе Стојановића број 30, матични број: 22014021, ПИБ: 114375155.

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 62. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 исправка, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 Одлука УС, 50/13 Одлука УС, 98/13 □ Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19 3 19 др.закон, 9/20, 52/21 3 и 91/25), директор Студија за урбанизам, архитектуру и инжењеринг ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац, ул.Павла Јуришића Штурма 34/11 1 000 Шабац, дана 1 .03. 0 . године, доноси следеће:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту архитектонске струке на изради **Урбанистичког пројекта за изградњу кондоминијума стамбено пословних објеката на кат.п.бр. 13893/6 КО Шабач** одређује се:

Ксенија Лукић Марковић, мастер инжењер архитектуре, бр.лиценце 00 1 11 1
издате од странеИнжењерске коморе Србије, у складу са Законом.

Директор:

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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.32/19и 47/25),

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. Да је **Урбанистички пројекат за изградњу кондоминијума стамбено пословних објеката на кат.п.бр. 13893/6 КО Шабац** урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 исправка, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 Одлука УС, 0 13 Одлука УС, 98/13 □ Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 др.закон, 9/20, 13/20, 14/20, 16/20, 17/20, 18/20, 19/20, 20/20, 21/20, 22/20, 23/20, 24/20, 25/20, 26/20, 27/20, 28/20, 29/20, 30/20, 31/20, 32/20, 33/20, 34/20, 35/20, 36/20, 37/20, 38/20, 39/20, 40/20, 41/20, 42/20, 43/20, 44/20, 45/20, 46/20, 47/20, 48/20, 49/20, 50/20, 51/20, 52/20, 53/20, 54/20, 55/20, 56/20, 57/20, 58/20, 59/20, 60/20, 61/20, 62/20, 63/20, 64/20, 65/20, 66/20, 67/20, 68/20, 69/20, 70/20, 71/20, 72/20, 73/20, 74/20, 75/20, 76/20, 77/20, 78/20, 79/20, 80/20, 81/20, 82/20, 83/20, 84/20, 85/20, 86/20, 87/20, 88/20, 89/20, 90/20, 91/20, 92/20, 93/20, 94/20, 95/20, 96/20, 97/20, 98/20, 99/20, 100/20, 101/20, 102/20, 103/20, 104/20, 105/20, 106/20, 107/20, 108/20, 109/20, 110/20, 111/20, 112/20, 113/20, 114/20, 115/20, 116/20, 117/20, 118/20, 119/20, 120/20, 121/20, 122/20, 123/20, 124/20, 125/20, 126/20, 127/20, 128/20, 129/20, 130/20, 131/20, 132/20, 133/20, 134/20, 135/20, 136/20, 137/20, 138/20, 139/20, 140/20, 141/20, 142/20, 143/20, 144/20, 145/20, 146/20, 147/20, 148/20, 149/20, 150/20, 151/20, 152/20, 153/20, 154/20, 155/20, 156/20, 157/20, 158/20, 159/20, 160/20, 161/20, 162/20, 163/20, 164/20, 165/20, 166/20, 167/20, 168/20, 169/20, 170/20, 171/20, 172/20, 173/20, 174/20, 175/20, 176/20, 177/20, 178/20, 179/20, 180/20, 181/20, 182/20, 183/20, 184/20, 185/20, 186/20, 187/20, 188/20, 189/20, 190/20, 191/20, 192/20, 193/20, 194/20, 195/20, 196/20, 197/20, 198/20, 199/20, 200/20, 201/20, 202/20, 203/20, 204/20, 205/20, 206/20, 207/20, 208/20, 209/20, 210/20, 211/20, 212/20, 213/20, 214/20, 215/20, 216/20, 217/20, 218/20, 219/20, 220/20, 221/20, 222/20, 223/20, 224/20, 225/20, 226/20, 227/20, 228/20, 229/20, 230/20, 231/20, 232/20, 233/20, 234/20, 235/20, 236/20, 237/20, 238/20, 239/20, 240/20, 241/20, 242/20, 243/20, 244/20, 245/20, 246/20, 247/20, 248/20, 249/20, 250/20, 251/20, 252/20, 253/20, 254/20, 255/20, 256/20, 257/20, 258/20, 259/20, 260/20, 261/20, 262/20, 263/20, 264/20, 265/20, 266/20, 267/20, 268/20, 269/20, 270/20, 271/20, 272/20, 273/20, 274/20, 275/20, 276/20, 277/20, 278/20, 279/20, 280/20, 281/20, 282/20, 283/20, 284/20, 285/20, 286/20, 287/20, 288/20, 289/20, 290/20, 291/20, 292/20, 293/20, 294/20, 295/20, 296/20, 297/20, 298/20, 299/20, 300/20, 301/20, 302/20, 303/20, 304/20, 305/20, 306/20, 307/20, 308/20, 309/20, 310/20, 311/20, 312/20, 313/20, 314/20, 315/20, 316/20, 317/20, 318/20, 319/20, 320/20, 321/20, 322/20, 323/20, 324/20, 325/20, 326/20, 327/20, 328/20, 329/20, 330/20, 331/20, 332/20, 333/20, 334/20, 335/20, 336/20, 337/20, 338/20, 339/20, 340/20, 341/20, 342/20, 343/20, 344/20, 345/20, 346/20, 347/20, 348/20, 349/20, 350/20, 351/20, 352/20, 353/20, 354/20, 355/20, 356/20, 357/20, 358/20, 359/20, 360/20, 361/20, 362/20, 363/20, 364/20, 365/20, 366/20, 367/20, 368/20, 369/20, 370/20, 371/20, 372/20, 373/20, 374/20, 375/20, 376/20, 377/20, 378/20, 379/20, 380/20, 381/20, 382/20, 383/20, 384/20, 385/20, 386/20, 387/20, 388/20, 389/20, 390/20, 391/20, 392/20, 393/20, 394/20, 395/20, 396/20, 397/20, 398/20, 399/20, 400/20, 401/20, 402/20, 403/20, 404/20, 405/20, 406/20, 407/20, 408/20, 409/20, 410/20, 411/20, 412/20, 413/20, 414/20, 415/20, 416/20, 417/20, 418/20, 419/20, 420/20, 421/20, 422/20, 423/20, 424/20, 425/20, 426/20, 427/20, 428/20, 429/20, 430/20, 431/20, 432/20, 433/20, 434/20, 435/20, 436/20, 437/20, 438/20, 439/20, 440/20, 441/20, 442/20, 443/20, 444/20, 445/20, 446/20, 447/20, 448/20, 449/20, 450/20, 451/20, 452/20, 453/20, 454/20, 455/20, 456/20, 457/20, 458/20, 459/20, 460/20, 461/20, 462/20, 463/20, 464/20, 465/20, 466/20, 467/20, 468/20, 469/20, 470/20, 471/20, 472/20, 473/20, 474/20, 475/20, 476/20, 477/20, 478/20, 479/20, 480/20, 481/20, 482/20, 483/20, 484/20, 485/20, 486/20, 487/20, 488/20, 489/20, 490/20, 491/20, 492/20, 493/20, 494/20, 495/20, 496/20, 497/20, 498/20, 499/20, 500/20, 501/20, 502/20, 503/20, 504/20, 505/20, 506/20, 507/20, 508

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

□ □

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

Шабак, август 2026.године



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Ксенија Д. Лукић Маровић

мастер инжењер архитектуре
ЛИБ 08588081101

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1611 18



У Београду,
18. маја 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА

Зорка З. Михајловић
проф. др
Зорка З. Михајловић

Број: IV-01/1-20/2026-14402
Датум: 17.07.2026. године



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

ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Ксенија (Драган) Лукић Маровић, маст. инж. арх., лиценца број

200161118

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 18.05.2027. 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

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.



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

1_ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.1. УВОД

- Инвеститор: "Barrio" d.o.o. Шабац
- Датум подношења захтева: јул 0 .године
- Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта:

Инвеститор израде Урбанистичког пројекта ☐ ☐ ☐ ☐ УП за изградњу к^ондоминијума стамбено-пословних објеката на кат.п.бр. 138 3/6 КО Шабац, (у даљем тексту УП) је "Barrio" d.o.o. из Поцерског Причиновића, који је и већински носилац права на земљишту.

Циљ израде УП: У складу са наменом Плана генералне регулације "Шабац" и позитивним законским прописима, урбанистичким пројектом се дефинишу услови за изградњу стамбено-пословних објеката и комплетно уређење локације, типа кондоминијума. Урбанистички пројекат такође дефинише начин прикључења кондоминијума на градску комуналну инфраструктуру.

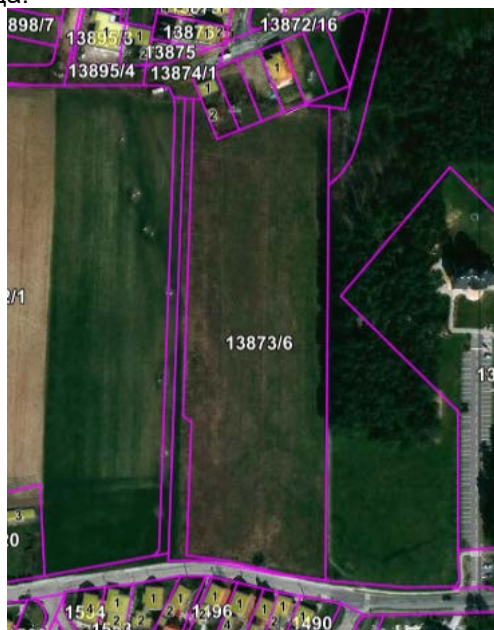
Израда Урбанистичког пројекта је поверена Студију за урбанизам, архитектуру и инжењеринг 'ЛУМИС СТУДИО' д.о.о. са адресом: Ул. Павла Јуришића Штурма 34/11, 15000 Шабац. Одговорни урбаниста је Ксенија Лукић Марковић, маст.инж.арх. (бр.лиценце 200 16 11 18).

Пројектант идејног решења је ☐ ☐ ☐ ☐ Engineering d.o.o. Шабац, Хајдук Вељкова улица, бр. 1, 15000 Шабац, а одговорни пројектант је Невена Ђурђевић маст.инж.арх.

1.2. ЛОКАЦИЈА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- Општина: град Шабац
- Катастарска општина: Шабац
- Број парцеле: у целости: 138 3/6 КО Шабац.

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи **1.71.07 ha**. Парцела се налази у грађевинском подручју града Шапца.



Слика 1: Позиција обухвата УП и катастарско стање [\[Слика 1. Позиција обухвата УП и катастарско стање\]](#)

Локација урбанистичког пројекта се налази у средишту планираног насељског центра насеља Летњиковачка коса. Терен је у благом паду, од Улице Николе Тесле према Церском ободном каналу.

Локација је правоугаоног облика са доминантном оријентацијом север-југ. Терен је у паду према северозападу, са висинском разликом од 4,50m (коте терена од +89,00 м.н.в. до +93,50 м.н.в.). Оваква конфигурација погодује каскадној организацији објеката и њиховом оптималном уклапању у природни рељеф.

Парцела се са источне стране граничи са парцелом парк шуме Летњиковац у оквиру које се налази парцела цркве Свете Тројице. Парк шума је парцела јавне намене.



Слике 2 и 3: Позиција кондоминијума према источној граници комплекса

Северно од парцеле се налази приступ из Каонске улице и зона породичног становања.



Слика 4: Позиција кондоминијума са северне стране, са приступом из Каонске улице

Јужно од границе парцеле, са друге стране регулације Улице Николе Тесле се налази комплекс јавних објеката и намена: основна школа, предшколска установа, Центар за стручно усавршавање са научно технолошким парком, здравствена амбуланта, месна заједница и велика зелена површина део Летњиковачке шуме.



Слика 5: Позиција кондоминијума са приказом објеката и површина јавне намене са источне и јужне стране

Западно од границе парцеле се налази земљиште које се тренутно користи као пољопривредно. На истом је планирана изградња кондоминијума "Панорама" (потврђен урбанистички пројекат). Између два планирана кондоминијума се налази планирана регулација саобраћајнице Новопроектована 10.2. Саобраћајница није изведена али је формирана парцела у складу са планираном регулацијом кат.п.бр. 13873/7 КО Шабац.



Слика 6: Извод из УП "Панорама", западно од комплекса Let Hill

1.3. ВЛАСНИЧКИ СТАТУС

Увидом у јавно доступан катастар земљишта и непокретности, прегледан је власнички статус:

Табела 1: Власнички статус

К.п. бр.	Површина (ha.a.m ²)	Облик својине Врста права	Ималац права на катастарској парцели	Начин коришћења земљишта
КАТ.ПАРЦЕЛЕ ОБУХВАЋЕНЕ У ЦЕЛОСТИ:				
13873/6	1. 1.0	Приватна својина	1 13 1 10 □□□□□ □□.о.Шабац	Градско грађевинско земљиште
		Јавна својина	9 0 1 10 Град Шабац	

Извор: □ □ □ .□□□□□□□□□□□□□□□□ □□

1.4. ПРИБАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Прибављена је следећа документација од значаја за израду Урбанистичког пројекта, односно, услови надлежних ималаца јавних овлашћења:

- Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу кондоминијума "□□□ □□□" на к.п.бр.13 3 КО Шабац, ЈКП "Водовод Шабац", Служба развоја и инвестиција
- Технички услови за израду Урбанистичког пројекта, Телеком Србија, Одељење за планирање и изградњу мреже Шабац

- Подаци и Технички услови за израду Урбанистичког пројекта ЈКП "Топлана Шабац", Одељење дистрибуције топлотне енергије
- Услови за израду Урбанистичког пројекта ЈКП "Топлана Шабац", Одељење дистрибуције гаса
- Сагласност и технички услови за израду Урбанистичког пројекта, ЈП "Инфраструктура Шабац"
- Услови за пројектовање и прикључење, Електродистрибуција Србије, Огранак ЕД Шабац

1.5. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 исправка, 64/10 Одлука УС, 11 1 1 1 13 Одлука УС, 50/13 Одлука УС, 98/13 □ Одлука УС 13 1 1 1 , 83/18 и 31 19 3 19 др.закон, 9/20, 1 3 и 91/25 □
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 3 19 и 47/25 □
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 1 □
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.105/20)□

Плански основ

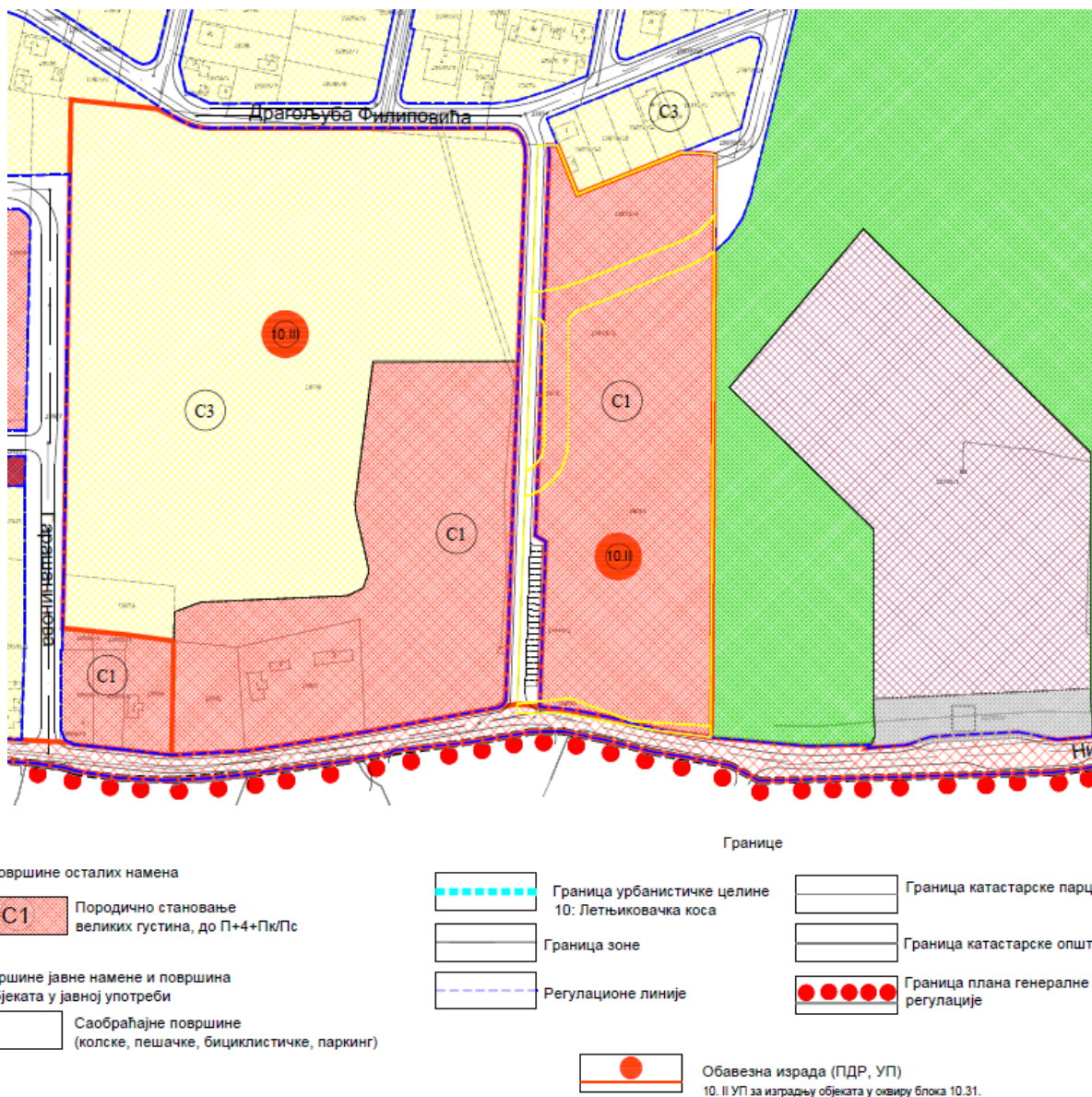
- План генералне регулације "Шабац"("Сл.лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева", бр. 1 .

1.6. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Плански основ за израду урбанистичког пројекта, у складу са Информацијом о локацији број 001 901 2026 07416 004 007 353 018 од 19.05.2026. године, чини План генералне регулације насеља Шабац ("Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" бр. 1). Информација о локацији је саставни део документационог дела урбанистичког пројекта.

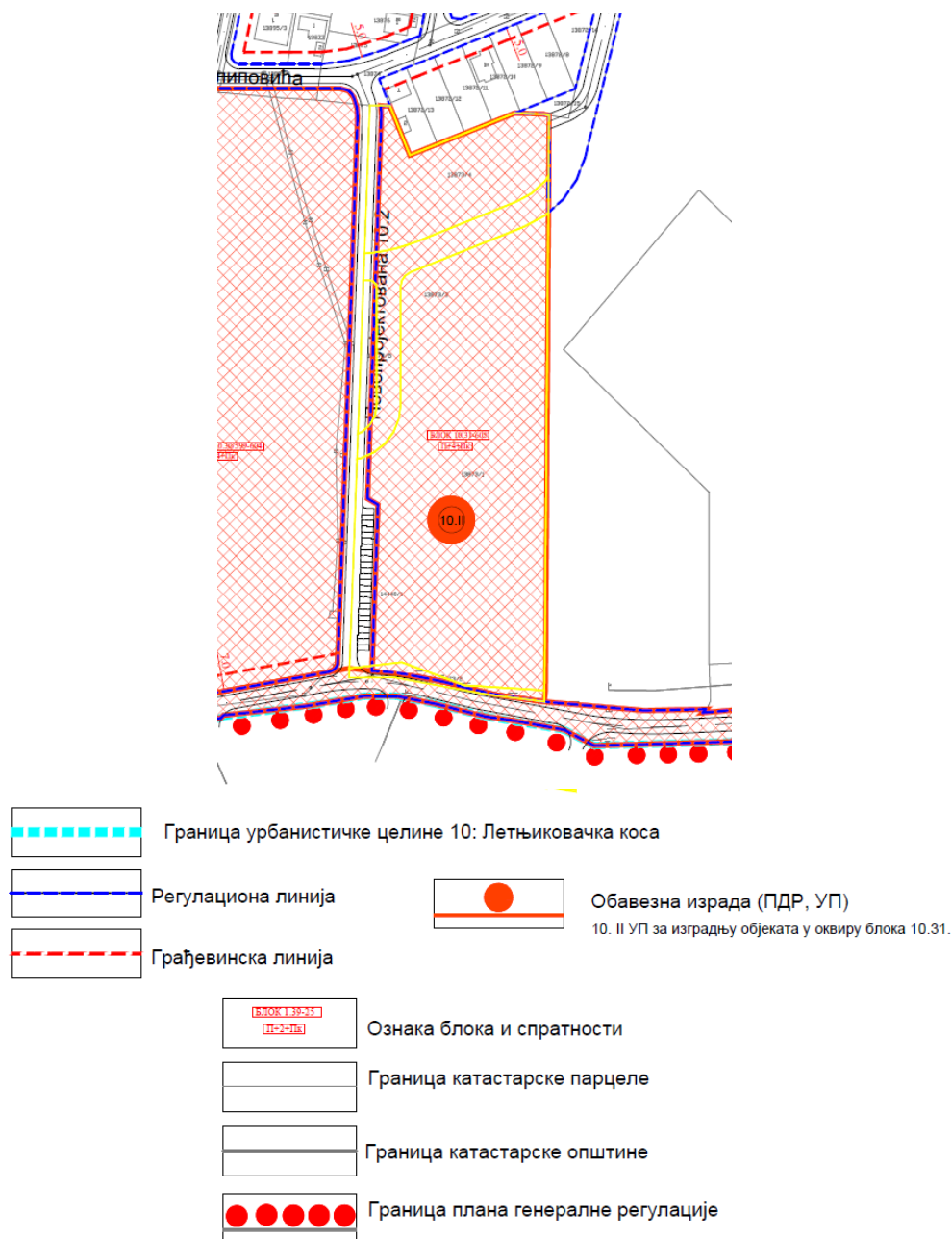
Предметна парцела се налази у **Целини 10: Летњиковачка коса, урбанистички блок 10.31.**

Намена површина: Парцела се налази у зони С1: Породично становање великих густина, спратности до П+4+Пк/Пс.



Слика 7: Извод из Извод из ПГР "Шабац", План намене површина

Регулација и нивелација: Планом је утврђена регулација улица Николе Тесле и Новопроектване 10.2. Границе парцеле су у складу са планираном регулацијом.



Слика 8: Извод из ПГР "Шабац", План урбанистичке регулације

Правила грађења - карактеристична правила грађења за локацију

Општа правила грађења

ОПГ1. Намена површина: Намена површина је дефинисана на графичком прилогу План намене површина и текстуалним делом овог плана, поглављем. 1. . Доминантна намена површина и могуће компатибилне намене и 1. . 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 1. . 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), услове за обезбеђење структуре и површине станова (у зонама С1, С1+, С2 и М1) и границе зона различитих спратности унутар урбанистичког блока.

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 објекта 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 3□ од коте тротоара) могу да прелазе грађевинску линију према регулационој линији до 0.9□ 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 1.5□ 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 0,6□. Елементи конструкције у оквиру сопствене парцеле који савлађују висину до 90□ 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. 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 објекта 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.

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 4m 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 1° , 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 0□ за три надземне етаже; +14,70□ за четири надземне етаже; +17,70□ за пет надземних етажа;

0 0□ 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, антенси стубови и др. не дефинишу спратност објекта већ се сматрају техничким елементима објекта. Услов је да од основе последње етаже морају бити увучени минимално 1,5□ 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.

ОПГ6. Обликовање фасаде: Грађење објекта 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 лакких 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 градитељских вредности и занатских вештина. Обавезно је архитектонски нагласити улаз у објекат, вертикалне акценте и углове објекта који излазе на две регулације. Отворене лође не могу да заузимају више од 1/4 површине уличне фасаде, осим да испред уличне фасаде постоји предбашта минималне ширине 4m. Избачене терасе нису дозвољене на уличној фасади. За објекте до 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 оријентисати на дворишне фасаде, а код станова који су једнострано оријентисани, прозори са високим парапетом морају имати маску на фасади (зидану, металну...). У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта. На фасади се не могу користити више од три боје и три текстуре. Није дозвољено извлачење инсталација на уличну фасаду. Уколико не постоји начин да се поставе на друго место, исте треба или маскирати или обликовати на начин да имају архитектонско уметничку форму. Спољне јединице клима уређаја се не могу качити на уличне фасаде, односно могу се поставити на начин да нису видљиве. Терасе, односно балкони, комплетно избочени у односу на фасадну раван нису дозвољени на уличној фасади. На фасадама је 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. Спољне степенице нису дозвољене сем ако се не ради о степеницама које су предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију.

ОПГ7. Ограђивање: Ограђивање парцела у зонама становања: Парцеле је потребно оградити дуж међних линија. Ограђивање према улици није обавезно, а ограђивање према суседима може бити предмет договора са суседом. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају парцели, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини

возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољашње оgrade. Висина уличне оgrade 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 оgrade. Договор се дефинише овереном сагласношћу. Уколико нема договора између суседа, висина непрозирне оgrade према суседу је 0,9m а висина транспарентне оgrade 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 објект 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 оgrade у односу на функцију и архитектуру објекта на парцели и/или уметнички изражај. Простор планиран за јавну намену грађење објекта трафо станица потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2m, постављеном на регулационој линији улице.

Посебна правила грађења

Табела 2: Основни урбанистички параметри за зону С1

С1	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА, ДО П+4+ПК
Минимална површина парцеле	10 ари У кондоминијумима, минимална површина парцеле је једнака површини објекта. Минимална површина парцеле кондоминијума је 50 ари.
Минимална ширина фронта парцеле	0m
Максимални индекс заузетости	0 У кондоминијумима: 100%, односно 50% за површину урбанистичког блока или кондоминијума.
Минимална спратност	(По)+П+2+ПК
Максимална спратност	(По)+П+4+ПК
Минимални еколошки индекс	Према правилима грађења ППГ 12/1 Правила грађења зелене инфраструктуре на грађевинским парцелама
Паркирање	Према правилима грађења ППГ12/2 2 Правила грађења инфраструктуре стационарног саобраћаја, уз препоруку да се примени параметар 1,3 1,5 паркинг места на један стан уколико се жели у потпуности обезбедити паркирање за дужи временски период. Обавезна бициклана у објекту минималне површине 30m .
Посебни услови	Сви објекти морају имати лифтове и приступе који су прилагођени кретању лица са тешкоћама у кретању. Обавезна изградња заједничке станарске просторије минималне површине 30m .

За објекте у зонама C1+ и C1 је обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Израда урбанистичког пројекта је обавезујућа за вишепородично становање у кондоминијумима. Формирање кондоминијума се уређује у складу са прописима који уређују ову област.

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

Положај објеката

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

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

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинским линијама на графичком прилогу плана (главним и максималним унутрашњим, које представљају линију до које се објекат може градити.

Предња и задња међа на угаоним парцелама се одређују у односу на позицију према регулацији површине јавне намене. Предњом међом се сматра међа до регулације саобраћајнице вишег ранга док је задња међа наспрамна предњој.

Приступ објекту

Објектима се мора обезбедити колски приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.гласник СРЈ“, бр. 8/95). Приступне рампе могу бити наткривене и ненакривене. Ако су ненакривене рампе грејане, могу имати нагиб као наткривене рампе.

Минимална ширина приступа за једносмерно кретање је 4,7□ (колски 3,5 и пешачки приступ 1,2□ . прикључак планирати са саобраћајне површине јавне намене водећи рачуна да се истим не угрози приступ суседима, нити да се предвиђа уклањање дрвореда; минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедно кретање возила која ће имати приступ комплексу; уколико је најудаљенија тачка коловоза даља од 25□ од габарита објекта, меродавно возило је противпожарно возило; ни један део прикључка, укључујући и лепезе, не сме да задире у путно земљиште које се налази испред суседних катастарских парцела; осовина прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину пута на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 10^0$ □ одводњавање прилагодити условима терена;

водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног приступног пута а у случају евентуалног оштећења, трошкове сноси инвеститор; нивелету прикључка и прилазног пута ускладити са нивелетом пута на који се прикључује; у случају да се на планираном саобраћајном прикључку налази стуб јавне расвете, трошкове измештања сноси инвеститор, односно финансијер, уз надзор надлежног јавног предузећа, Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу.

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

Изградња других објеката на парцели

На једној парцели у зони С1, С1+ и С2 планира се само један стамбени објекат, осим у случају изградње кондоминијума и ако је таква могућност дефинисана графичким прилогом плана. Изградња два стамбена објекта у случајевима када парцела излази на две регулације и да се оба објекта налазе у оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија овог плана.

Дозвољава се изградња објекта јавне гараже као посебног (пословног) објекта, спратности у складу са урбанистичким параметрима за зону, или платоа јавног паркинга и под условом да се не ремети функција становања у суседству. У случају изградње објекта јавне гараже, могу се прекорачити максимално дефинисане унутрашње грађевинске линије и линије разграничења спратности кроз поступак израде урбанистичког пројекта и сагледавање могућих штетних утицаја на суседство. У овом случају, становање на парцели није дозвољено, односно дозвољена је искључиво пословна намена.

Уколико се врши фазна изградња објеката у низу (ламеле) унутар дефинисаних грађевинских линија, подразумева се да се ради о једном објекту (габариту) на једној парцели.

Минимална међусобна удаљеност објекта

Слободностојећи објекти

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

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

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

Објекти у непрекинутом низу

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

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

У случају да је обавезна изградња непрекинутог низа а што је дефинисано ПГР или важећим ПДР, на

бочним фасадама се могу остављати светларници који би служили осветлењу и вентилацији помоћних просторија на објекту суседа. У случају када на суседном објекту постоји отвор стамбене просторије, изграђен у складу са добијеним одобрењем за изградњу, нови објект је потребно одмах према условима плана за слободностојећи или објект у прекинутом низу. Уколико је отвор стамбене просторије недефинисаног правног статуса или је статус стекао кроз процес озакоњења (легализације, уписа и сл), сматра се отвором помоћних просторија.

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

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

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

Уколико је планом условљена изградња објекта у непрекинутом низу а на суседним објектима нема правно обавезујућих отвора, објект се мора поставити према условима који су дефинисани овим планом, без могућности разраде кроз урбанистичке пројекте.

У случају да је потребна реконструкција кровних равни суседа, инвеститор је то дужан извести о сопственом трошку и уз сагласност суседа.

Објекти у прекинутом низу

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

Једном страном се поставља на једну бочну међу, претежно северне оријентације, односно оријентације која мање угрожава осунчаност суседног објекта;

Од друге бочне међе објект се удаљава половину висине вишег објекта а не мање од 4,7m (3,5m колски приступ и 1,2m пешачка стаза). Услов је да се обезбеди минимално трајање директног дневног осунчања дневних стамбених просторија других објекта (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Од друге бочне међе објект се удаљава четвртину висине вишег објекта али у том случају се на тим фасадама не могу формирати отвори стамбених просторија. Ово правило се не може примењивати ако на суседној парцели постоји објект са одобрењем за изградњу и са отворима стамбених просторија којима ће бити онемогућена инсолација, односно ако за примену правила не постоји сагласност суседа.

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

Изградња објекта на дубини већој од 17m, се изводи по правилима за слободностојећи објект.

Структура и организација стамбених јединица

За зоне С1, С1+ и С2, одређује се структура и површина станова: станови до 45m² корисне нето површине, не могу чинити више од 30 укупног броја станова у објекту. Одступање од структуре и површине станова у објекту је могуће у случајевима да се ради о објектима социјално угрожених категорија домаћинстава.

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

Сваки стан мора имати оставу у оквиру објекта а препоручује се и остава у самом стану. Остава у оквиру објекта може да се налази на било којој етажи. Остава у стану може да се налази у оквиру

балкона или лође стана али мора бити дефинисана техничком документацијом као саставни део стана и изгледа фасаде.

Посебни услови за формирање парцеле

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

Приликом препарцелације ради формирања парцеле намењене изградњи објеката C1+, C1 и C2, није дозвољено да остају делови парцела или целе парцеле нестандартне површине (парцеле на углу улица, у средини низа итд. на којима не могу да се граде објекти зоне у којој се парцела налази).

Посебни услови за формирање кондоминијума у зонама вишепородичног становања

Кондоминијум јесте посебна врста и облик организовања у затвореном стамбеном блоку, са заједничким садржајима у објектима и на грађевинском земљишту (парк, игралиште за децу и др), који су у заједничкој својини свих власника посебних делова у објектима изграђеним у том комплексу. право на упис заједничке својине на грађевинском земљишту око објекта стиче се по изградњи свих објеката у комплексу, односно по прибављању употребних дозвола за све објекте у комплексу, односно за све објекте у кондоминијуму.

Кондоминијуми у зонама вишепородичног становања се могу формирати у целинама: 3, 8, 9 и **10**.

Приликом изградње кондоминијума потребно је задовољити све услове који су дефинисани овим планом. Једина разлика у томе што комплекс кондоминијума може бити ограђен (у складу са ОПГ7) и може имати објекте и уређаје за контролу улаза. Уколико се поставља објекат за контролу улаза, исти је монтажно демонтажни, максималне површине 10m² и може се налазити испред грађевинске линије комплекса. Уређаји за контролу улаза могу бити: капије, рампе, покретни стубићи и сл. који се отварају корисницима/власницима објеката.

Еколошки индекс зоне у којој се кондоминијум налази се обезбеђује на нивоу комплекса кондоминијума. У оквиру комплекса су обавезни следећи садржаји: дечије игралиште за децу до 7 година, минимално један спортско рекреативни отворени терен и уређене зелене површине за пасивну рекреацију.

Инфраструктурне мреже и објекти - карактеристични изводи

Захтевани **еколошки индекс зелене инфраструктуре** за локацију вишепородичног становања великих густина у Целини 10 за зону C1 је 0,3.

Табела 3: 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
Вишепородично становање изузетно великих густина (C1)	0	0	0	0				0,3		0,3

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 објеката утврђује се норматив за обезбеђење неопходног минималног броја паркинг (ПМ) или паркинг гаражног места (ПГМ).

Табела 4: Нормативи за обезбеђење паркинг простора*, за доминантну и компатибилне намене УП-а

Намена	Број ПГМ**	Јединица
ЦЕЛИНЕ 4, 8, 9 И 10: Становање у зонама С1	1 1	стан
Банке и административне установе	1	0 □ корисног простора
Трговина на мало прехранбеним производима	1	0 □ корисног простора
Трговина на мало осталим производима	1	100 □ корисног простора
Ресторани и кафане	1	столица

* Напомена: сем ако другачије није наведено у тексту плана за појединачне локације и затечено стање

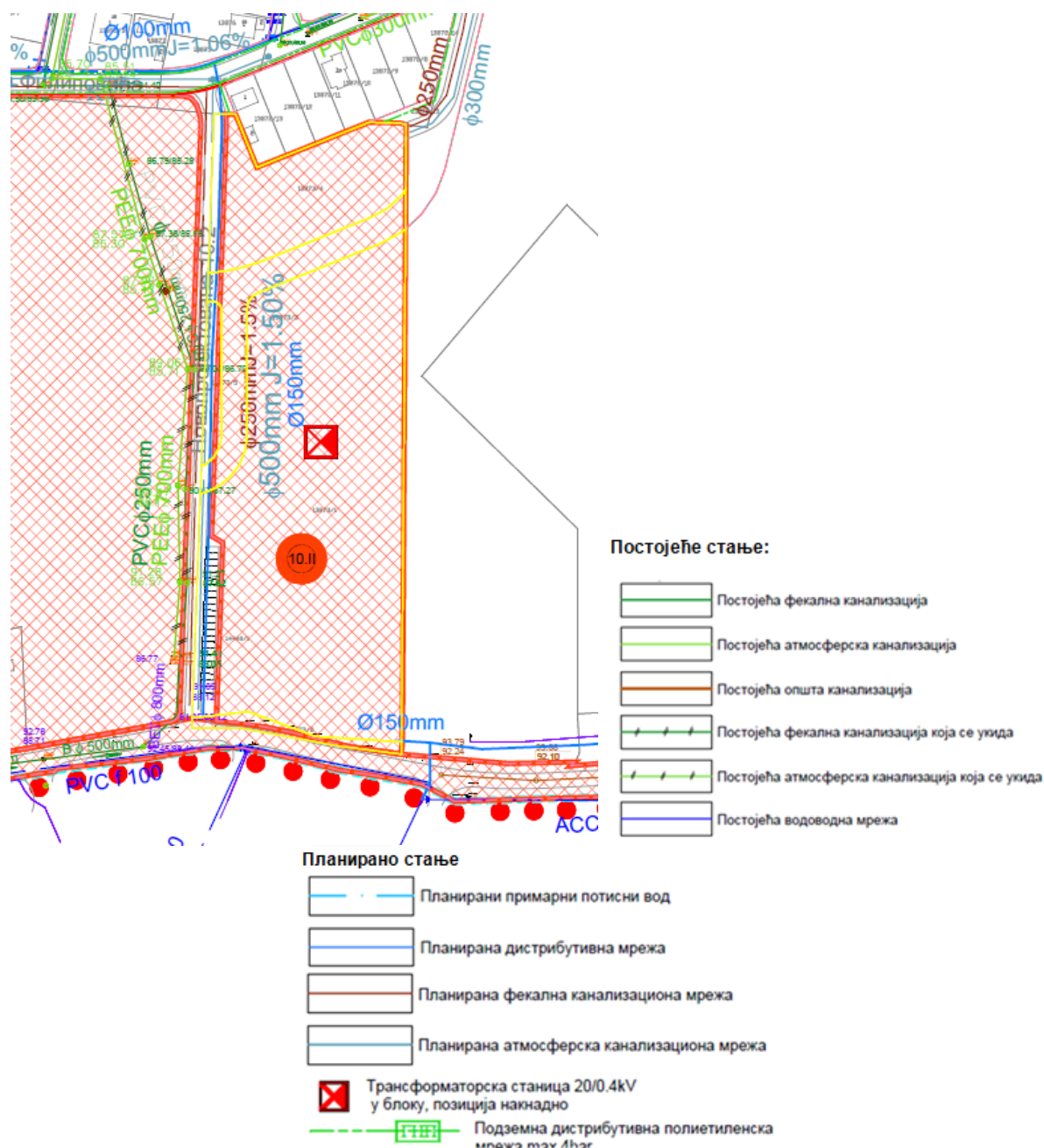
**Напомена: у случају добијања децималног броја код потребе обезбеђења паркинг места, примењује се математичко правило заокруживања, до 0,5 на мањи број а од 0.51 на већи број.

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

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 равнoг крова подрумске етаже гараже ван габарита објекта објекта је максимално +0.8m у односу на коту заштитног тротоара око објекта;
- Кровну раван приземних гаража у дворишном делу парцеле пројектовати са падом према парцели корисника;
- Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима;
- Равни кровови сутеренских гаража могу се користити за паркирање, хортикултурно уређење, дечија игралишта, теретане на отвореном и сл.
- обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода;
- Грађевинске линије гаража и остали елементи рампе, улази □ излази биће дефинисани Урбанистичким пројектом чији је саставни део урбанистичко архитектонско решење планиране изградње у складу са правилима саобраћајне струке;
- Приликом израде 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).

Све инфраструктурне мреже и објекти су дефинисани планом генералне регулације, у оквиру регулација постојеће и планиране саобраћајнице.



Слика 9: Извод из ПГР "Шабац", Синхрон план инсталација

Услови за спровођење: У складу са правилима спровођења плана, обавезна је израда урбанистичког пројекта локација 10.II: "Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичних објеката у блоку 10.31, и зони С1, на локацији која је контактна зона између подручја парк шуме и планиране нове централне зоне насеља Летњиковац. Дозвољене су све типологије објеката (слободностојећи, у низу, кондоминијум...). До доношења овог УП, забрањена је изградња на овом подручју".

1.7. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Границе парцеле комплекса су формиране према урбанистичком плану. Није предвиђена парцелација унутар комплекса кондоминијума.

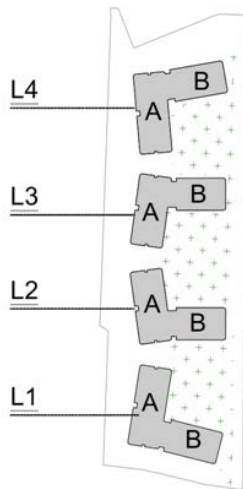
1.8. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

1.8.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Комплекс кондоминијума је планиран као вишепородични стамбени комплекс са припадајућим пратећим садржајима комерцијалног пословања, одмора и рекреације. Функционална организација је заснована на принципима савременог становања, са акцентом на високом степену удобности, природном осветљењу и максималној просторној ефикасности уз визуелно повезивање са главним атрактерима у суседству: црквом и парк шумом.

Конфигурација постојећег терена на парцели са благим падом ка северозападу, искоришћена је као полазни елемент обликовања комплекса кондоминијума „□□□ □□□“. Пратећи природни пад терена и коте планиране саобраћајнице комплекс је конципиран као низ **слободностојећих каскадно постављених надземних ламела, на заједничком постаменту** □ подземној етажи. Диспозицијом и габаритима новопроектованих ламела постиже се уклапање у микролокацију и динамична визуелна структура са отвореним визурама ка Летњиковачкој шуми.

Комплекс се састоји од четири надземне ламеле (**Л1, Л2, Л3 и Л4** пројектоване као физички и функционално засебне целине. Свака ламела функционише кроз два сегмента **А** и **Б**, са засебним улазима и вертикалним комуникацијама, повезаних системом хоризонталних комуникација на свакој етажи. **Сегменти А** су оријентисани паралелно у односу на приступну новопроектовану јавну саобраћајницу, максималне спратности По+П+4+Пс. **Сегменти Б** су оријентисани ка унутрашњости парцеле, максималне спратности По+П+4 (Ламеле 1 и 4) односно П+4 (Ламеле 2 и 3). Б сегменти су пројектовани са каскадним повлачењем од нивоа првог спрата ка вишим етажама (повлачење ка А сегментима). Каскадирање објекта доприноси разбијању кубатуре објекта и формирању степенасте форме прилагођене пејзажу.



Слика 10: Шематски приказ планираних ламела кондоминијума

Минимална **међусобна удаљеност објеката**, дефинисана одредбама ПГР а, износи половину висине вишег објекта. У конкретном случају, остварено растојање између објеката у најужем делу између А сегмента две ламеле, износи 10.70□, што је више од половине висине вишег објекта (Х□□□ 0. 0□).

Повучени спратови (предвиђени на А сегментима) су у односу на основну фасадну раван повучени за 1. □. Повлачење је предвиђено са свих страна.



Слика 11: Приказ планираних објеката - фасаде ламела А поред Новопројектоване 10.2

Ламеле су организоване тако да сегменти Б формирају три унутрашња дворишта намењена станарима кондоминијума. Простор унутрашњих дворишта конципиран је са разноврсним рекреативним садржајима, чиме се обезбеђује квалитетан допунски садржај становања унутар саме стамбене целине.



Слике 12 и 13: Приказ планираних објеката - фасаде ламела Б према Летњиковачкој шуми



Слике 14 и 15: Приказ планираних објеката - фасаде ламела Б према Летњиковачкој шуми

Испод нивоа приземне плоче пројектована је подземна етажа намењена паркирању возила. Приступ уздигнутом платоу обезбеђен је са северне, западне и јужне стране системом пешачких рампи и степеништа, чиме је омогућен несметан приступ особама са смањеном покретљивошћу. Са источне стране, визуелна и функционална веза комплекса остварена је кроз унутрашња заједничка дворишта која прате природну конфигурацију терена, чиме је наглашен „зелени“ карактер кондоминијума. Комплекс је дефинисан као затворена целина (кондоминијум) и у потпуности је ограђен ради осигурања приватности и безбедности корисника. На овај начин су сва места за паркирање смештена испод нивоа земље што омогућава боље уклапање нових објеката у суседство.

У оквиру кондоминијума је планирано **212 станова** распоређених у четири ламеле (Л1, Л2, Л3 и Л4). Структура је разноврсна и обухвата широк спектар јединица, од оних намењених самцима до луксузних вишечланих резиденција, према следећој дистрибуцији по ламелама:

- **Ламела Л1:** 56 стамбених јединица,
- **Ламела Л2:** 0 стамбених јединица,
- **Ламела Л3:** 0 стамбених јединица,
- **Ламела Л4:** стамбених јединица.

Сав пословни простор, распоређен у појединачне локале је оријентисан према Новопроектваној 10.2 са улазима са пешачког платоа који је формиран изнад подрума. Овим је обезбеђена максимална видљивост и приступачност комерцијалним садржајима, и формиран активни улични фронт. **Број јединица пословног простора је укупно 25**, односно по ламелама је следећи:

- **Ламела Л1:** 9 пословних јединица,
- **Ламела Л2:** 4 пословне јединице,
- **Ламела Л3:** 4 пословне јединице,
- **Ламела Л4:** 8 пословних јединица□

Форма и обликовање

Архитектонски концепт кондоминијума „LET HILL“ тежи формирању препознатљивог идентитета кроз савремену интерпретацију каскадне волуметрије и динамизацију фасадних платана. Форма објеката је резултат синхронизације унутрашњег функционисања и спољашњег визуелног утицаја, са посебним фокусом на однос према унутрашњим двориштима и Летњиковачкој шуми, односно стварање визура према њима из највећег броја станова.

Основни волумен сваке ламеле (А+Б) конципиран је са каскадним повлачењем етажа од нивоа првог спрата. Постепено повлачење етажа резултира формирањем пространих зелених тераса које служе као екстензија стамбеног простора и визуелни континуитет са унутрашњим парком. Кровна линија је прекинута и степенаста, што доприноси разбијању масе објеката и формирању динамичне силуете.



Слика 16: Приказ каскадног повлачења сегмената Б

Композиција фасада се заснива на снажном контрасту између пуних волумена и дубоких увучених равни. Овај ритам је појачан системом конзолно препуштених тераса које варирају по позицији на фасадном платну. Такав третман доприноси сенчењу унутрашњих простора и формира разиграну, скулптуралну форму.

У нивоу приземља, фасадна платна су третирана са већим степеном транспарентности, формирајући јасан контакт са пешачким платоом и унутрашњим двориштима.

Зеленило је интегрални обликовни елемент кондоминијума. Каскадне терасе објеката су планиране са уграђеним жардињерама које формирају вертикалне зелене баријере између станова и стварају визуелни континуитет са унутрашњим парком. Са друге стране, ентеријери станова се повезују са визурама према цркви и Летњиковачкој шуми.

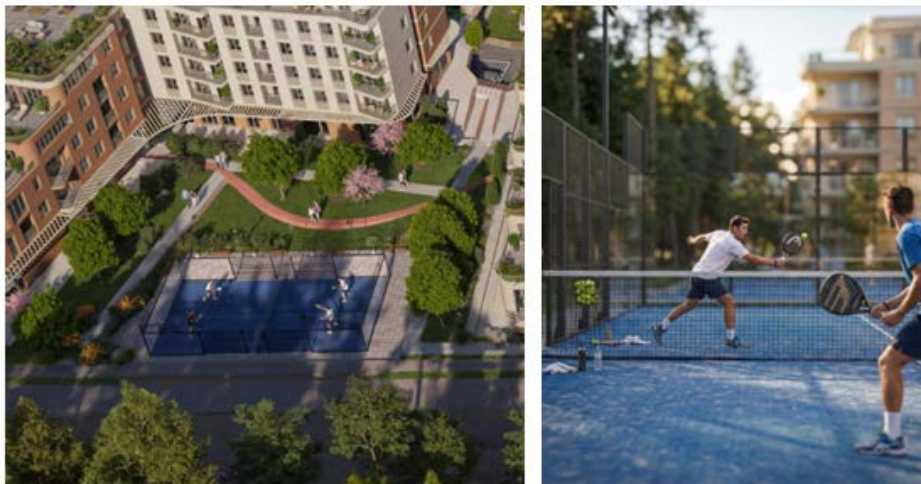
Унутрашња дворишта су каскадно денivelисана и уређена разноврсним рекреативним садржајима, доприносећи мекој, пејзажној артикулацији целог комплекса.

Равни кровови су третирали као пета фасада, са интегрисаним системом соларних панела на највишим етажама Ламела А. Остали делови кровних равни су пројектовани као екстензивни зелени кровови, доприносећи енергетској ефикасности, вишем еколошком индексу и визуелном континуитету каскадне форме.

Спољно уређење кондоминијума пројектовано је у потпуности у складу са обавезујућим нормативима Плана генералне регулације (ПГР), који налажу формирање дечијег игралишта за децу до 7 година, најмање једног отвореног спортско рекреативног терена и уређених зелених површина за пасивну рекреацију.

Комплекс је дефинисан као затворена целина, физички ограђена од окружења са контролисаним приступом, унутар које је партерно уређење организовано кроз три тематска унутрашња дворишта:

Активна зона (Јужно двориште): У оквиру ове зоне реализован је обавезни отворени спортско рекреативни терен. Простор је опремљен као мултифункционални терен (за падел или тенис), чиме се задовољава потреба за активном рекреацијом станара.



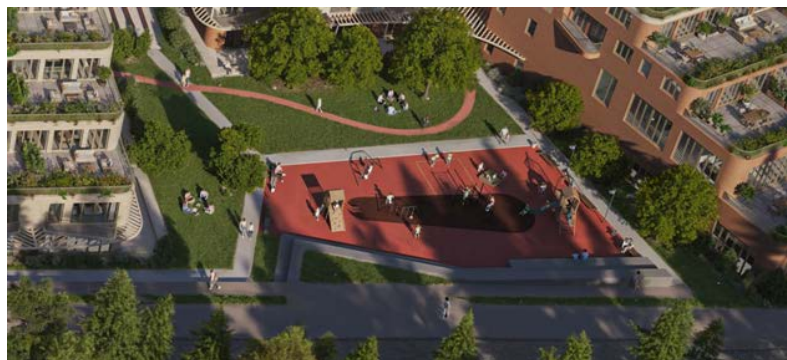
Слика 17: Визуелни приказ јужног дворишта - активна зона

Релакс зона (Централно двориште): Ова зона представља уређену зелену површину намењену пасивној рекреацији. Конципирана је као мирна оаза са централним воденим огледалом (фонтаном) и дискретно позиционираним просторима за одмор, окружена богатим и плански бираним зеленилом које доприноси повољној микроклими комплекса.



Слика 18: Визуелни приказ централног дворишта - релакс зона

Породична зона (Северно двориште): У овој зони позиционирано је обавезно дечије игралиште, димензионисано и опремљено према потребама деце старости до 7 година. Игралиште је опремљено савременим, сертификованим реквизитима и постављеном сигурносном гуменом подлогом, пружајући безбедан простор за игру у непосредној близини стамбених јединица.



Слика 19: Визуелни приказ северног дворишта - породична зона

Оваквом поделом унутрашњег простора постигнута је максимална функционалност партера, уз строго поштовање планских параметара и обезбеђивање високог стандарда становања.

Комплекс се делимично ограђује и то део према Летњиковачкој шуми, који је намењен искључиво станарима. Ограда може бити живица или транстарентна, висине до 220cm при чему зидани део не може бити виши од 90cm како се не би правио зид према шуми. Позиција ограде је приказана на графичком прилогу.

Део комплекса према улицама се не ограђује и обезбеђује јавни приступ пословном простору.

Ограда према кат.п.бр. 13872/13 може бити зидана до висине од 220cm како би се спречили евентуални негативни утицаји на суседство.

1.8.2. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Регулационе линије су дефинисане планом генералне регулације и исте су преузете из планског документа: регулационе линије са саобраћајницама и регулациона линија према парк шуми.

Грађевинске линије објеката су неправилне форме у складу са концептуалним решењем кондоминијума:

- грађевинска линија платоа, односно контура плоче изнад подрума представља најистуренију грађевинску линију према регулацији; минимално удаљење од регулационе линије је 5m, а максимална висина плоче у односу на коту терена је 0,9 m
- грађевинске линије приземља стамбено пословних објеката су од регулационих линија улица удаљене минимално 11m а од регулационе линије парк шуме 8,5m
- Грађевинска линија подрума; минимална удаљеност од регулационе линије је 0,5m
- Грађевинска линија пергола је линија коју дефинише конструкција пројектованог засенчења али је приказан с обзиром да представља елемент који утиче на обрачун заузетости (хоризонтална пројекција објекта).

Грађевинска линија објекта трансформаторске станице је постављена на 1 m од регулационе линије. Разлог за избор овакве грађевинске линије је заснован на потреби да се објекат трансформаторске станице, односно трансформатора унутар ње, поставе на повољном удаљењу од помоћног стамбеног објекта на суседној парцели. Како ПГР није експлицитно утврдио позицију грађевинске линије за овај блок и узимајући у обзир локацијске услове (кривину саобраћајнице, не ометање прегледности раскрснице, потребу лаког приступа електродистрибутивног предузећа и сл.), као и потребу да се обезбеди прописно удаљење трансформатора од постојећег стамбеног објекта на суседној парцели одабрано је да се трансформаторска станица постави на овој позицији).

Све грађевинске линије су приказане на графичком прилогу План нивелације и регулације. На графичком прилогу се налазе и линије које приказују разграничење спратности на Б деловима ламела. Приказ је шематски а тачне позиције су дефинисане идејним решењем.

У оквиру комплекса се дефинише и грађевинска линија ограде. Оградом су разграничени јавно доступни делови кондоминијума (пословни простор, противпожарни пут, део паркинг простора, платои за контејнере), од делова кондоминијума који су намењени искључиво станарима. У складу са противпожарним захтевима, могуће је поставити и зидану ограду према кат.п.бр. 13872/13 КО Шабац.

Узевши у обзир поставку комплекса и терен на предметној локацији, **нулте коте** су утврђене за сваку од ламела, као коте тротоара на местима приступа објекту (ламели).

- За нулту коту ламеле 1 одређена је кота 91. 7 м.н.в. и насловљена као „нулта кота 1“;
- За нулту коту ламеле 2 одређена је кота 90.18 м.н.в. и насловљена као „нулта кота 2“;
- За нулту коту ламеле 3 одређена је кота 89.20 м.н.в. и насловљена као „нулта кота 3“;
- За нулту коту ламеле 4 одређена је кота 88.68 м.н.в. и насловљена као „нулта кота 4“.

Услед нагиба терена коте приземља (± 0.00) новопроектованих ламела се међусобно разликују. Утврђене су у односу на нулту коту односно коту приступа свакој од ламела појединачно.

- Кота приземља (± 0.00) ламеле 1, налази се на 92.12 м.н.в. 0. □ изнад нулте коте 1. У односу на ову коту, приземље стамбеног дела објекта подигнуто је за 0.68 (кота 92.80 м.н.в.);
- Кота приземља (± 0.00) ламеле 2, налази се на 90.83 м.н.в. 0. □ изнад нулте коте 2. У односу на ову коту, приземље стамбеног дела објекта подигнуто је за 1.00 □ (кота 91.83 м.н.в.);
- Кота приземља (± 0.00) ламеле 3, налази се на 89.95 м.н.в. 0. □ изнад нулте коте 3. У односу на ову коту, приземље стамбеног дела објекта подигнуто је за 1.00 □ (кота 90.95 м.н.в.);
- Кота приземља (± 0.00) ламеле 4, налази се на 9. 3 м.н.в. 0.9 □ изнад нулте коте 4. У односу на ову коту, приземље стамбеног дела објекта подигнуто је за 1.00 □ (кота 90. 3 м.н.в.).

Коте слемена објекта су следеће:

- Слеме ламеле 1 налази се на коти 111.40 м.н.в., односно на 19.93 □ од нулте коте 1;
- Слеме ламеле 2 налази се на коти 110.43 м.н.в., односно на 0. □ од нулте коте 2;
- Слеме ламеле 3 налази се на коти 109.55 м.н.в., односно на 0.3 □ од нулте коте 3;
- Слеме ламеле 4 налази се на коти 109. 3 м.н.в, односно на 20. □ од нулте коте 4 □
- Слеме трансформаторске станице налази се на коти 91.05 м.н.в., односно на 3,00 □ од нулте коте.

Спратне висине стамбеног дела приземља у свим ламелама износе 3.00 □. У пословном делу приземља, спратна висина износи 3.68 □ у ламели 1, односно 4.00 □ у ламелама 2, 3 и 4.

Спратне висине на етажама изнад приземља износе 3.00 □ у свим ламелама, а кота слемена је на 3. 0 □ у односу на коту последње етаже.

Спратне висине подрумске етаже крећу се од 3.30 □ до 4.30 □, пратећи денivelацију приземља.

Спратна висина објекта трансформаторске станице је приземна, односно 3,3 □.

1.8.3. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Колски приступи парцели

Пројектом су предвиђена три колска приступа парцели. **Приступ 1** предвиђен је у југоисточном делу парцеле, из Улице Николе Тесле са коте 93.80 м.н.в. (кота јавне саобраћајнице). Овај приступ је уједно и приступ за ПП возила. **Други приступ** предвиђен је у западном делу парцеле, на средини уличног фронта, са улице Новопроектване 10.2. Овај приступ искључиво је у служби приступа подземној гаражи, са коте 89. 0 м.н.в. (кота јавне саобраћајнице). **Трећи приступ** предвиђен је у северозападном делу парцеле са коте 87. 0 м.н.в, одакле се приступа двосмерној интерној колској саобраћајници на парцели. У наставку интерне саобраћајнице налази се улаз у гаражу и паркинг простор у северном делу парцеле.

Додатно је у североисточном делу, преко двосмерне интерне саобраћајнице, омогућена веза са јавном саобраћајницом у продужетку Каонске улице. Nivelација интерне саобраћајнице на парцели дефинисана је у складу са котама јавних саобраћајница које повезује.

Приступни пут за ватрогасно возило

Ради обезбеђења противпожарне заштите на предметној парцели је формиран приступни пут за ватрогасна возила у виду једносмерне саобраћајнице минималне ширине 3.5 □, дуж источне границе парцеле. Приступни пут се у североисточном делу парцеле прикључује на интерну двосмерну колску саобраћајницу мин. ширине 6.0 □ и потом на јавну саобраћајницу (Новопроектвана 10.2). Обезбеђени су адекватни радијуси скретања приказани у графичкој документацији. Пројектом је предвиђено поплочање од бетонских плоча.

Колски приступи објекту

Пројектом је предвиђена реализација гараже у подрумској етажи у подземном делу објекта. Гаража је површине 5. 9 □² (НЕТО корисна површина) и сврстава се у категорију великих подземних гаража. Предвиђено је укупно три приступа гаражи (улаз излаз).

Приступ 1, из Улице Николе Тесле, одакле се путем двосмерне колске ненаткривене рампе приступа гаражи на коти 88.82м.н.в. Рампе (једна за улаз, друга за излаз) су максималног подужног нагиба од 15%, ширине 6.0□, уз предвиђено инсталисање грејних каблова испод завршног слоја, ради заштите од залеђивања. Други приступ гаражи предвиђен је из улице Новопроектване 10.2 одакле се путем двосмерне колске ненаткривене рампе приступа гаражи на коти 86.65м.н.в. Рампа је такође максималног подужног нагиба од 15%, ширине 6.0□, уз предвиђено инсталисање грејних каблова испод завршног слоја, ради заштите од залеђивања. Трећи приступ гаражи предвиђен је са интерне колске саобраћајнице у северном делу парцеле. Висинска разлика између коте на интерној саобраћајници (м.н.в.) и коте гараже 86.33м.н.в. савлађује се двосмерном колском, делимично наткривеном рампом максималног подужног нагиба од 15%, ширине 6.0□. Предвиђено је инсталисање грејних каблова испод завршног слоја рампе, ради заштите од залеђивања.

Главни пешачки приступи парцели предвиђени су са јавне новопроектване саобраћајнице, дуж западне стране комплекса. Са тротоара планиране саобраћајнице се приступа платоу испред објекта чије коте прате пад улице.

Висинска разлика између коте тротоара на месту приступа и самог платоа креће се између 15 и 9 □ и савлађује степеништима и пешачким рампама, постављеним у појасу између регулационе и грађевинске линије. Сва спољна степеништа и рампе димензионисани су у складу са правилником о приступачности.

Са платоа се даље директно приступа пословним просторима на приземљу (на истој коти), или стамбеном делу објекта који се налази на 0.68□ (Л1), односно 1.00□ (Л2, Л3 и Л4), у односу на коту приступног платоа.

У југоисточном углу парцеле предвиђен је пешачки приступ из Улице Николе Тесле, одакле се приступа локалима у приземљу ламеле 1, оријентисаним ка задњој граници парцеле, као и интегрисаној саобраћајници дуж источне границе комплекса.

На северној страни парцеле позиционирани су прилази дворишном Б сегменту ламеле 4, првенствено намењени приступу са паркинга и интегрисане саобраћајнице садржајима у приземљу.

Приступ заједничком дворишту у унутрашњости парцеле

Унутрашња дворишта, формирана између ламела у полеђини парцеле, конципирана су као допунски садржај становања са разноврсним рекреативним садржајима. Намењена су искључиво станарима кондоминијума, те је предвиђено оградивање са контролом приступа. Ограда дворишта је укупне висине 0.90□, са зиданим делом висине 0.30□ и транспарентним сегментом у остатку.

Капије за приступ ограђеном простору распоређене су на више места уз интерну ПП саобраћајницу. Додатно су улази омогућени са приступног платоа (у зонама између ламела) и из заједничких комуникација становања у приземљу (директно из објекта).

Све денивелације на приступима, као и у самом дворишту, савлађују се степеништима и рампама димензионисаним у складу са одредбама правилника о приступачности.

1.8.4. ПАРКИРАЊЕ

Прорачун потребног броја паркинг места извршен је у складу са важећим нормативима и планском документацијом за стамбену и пословну намену:

Стамбени сегмент: За укупно 212 станова, уз примену коефицијента од 1,1 ПМ по стамбеној јединици, потребно је обезбедити 234 ПМ.

Пословни сегмент: На укупну корисну површину пословних простора од 1,882.47□², према норми од 1 ПМ на 70 □² корисног простора, потребно је 27 ПМ.

Укупно потребно паркинг места (становање+пословање): 261

Укупно потребно паркинг места за особе са инвалидитетом (5% укупног броја ПМ): 14

Пројектом је предвиђена реализација укупно 261 паркинг места. Од укупног броја паркинг места, 22 се налазе у подземног гаражи (од тога 15 паркинг места предвиђено је за особе са инвалидитетом) док је преосталих 3 смештено на отвореном простору у партеру.

Димензије места за паркирање и простора за маневрисање возила пројектовани су у складу са стандардом СРПС У.С4.234 □ Обележавање места за паркирање □ ознаке на путу □ остале ознаке.

Простор за паркирање бицикала предвиђен је у оквиру подземне гараже. За сваку појединачну ламелу предвиђен је простор површине од 30 до 34 □² намењен за бициклану.

1.8.5. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планом зелене инфраструктуре предвиђено је уређење слободних и зелених површина у оквиру предметне парцеле, усклађено са наменом простора, архитектонско урбанистичким решењем будућег комплекса и природним карактеристикама непосредног окружења. У складу са тим зелене површине планиране су као интегрални део просторне структуре, са обликовном, функционалном и еколошком улогом где вегетациони склоп има заштитну, санитарно хигијенску и микроклиматску функцију.

У оквиру партерног уређења предвиђено је формирање травнатих површина, засада високе и средње високе вегетације, групација жбунастих врста, и осталих декоративних засада. Вегетационе композиције формиране су у складу са положајем објеката и положајем подземне инфраструктуре, уз уважавање крајњих димензија и просторних потреба биљака у фази пуне развијености. Распоред зеленила такође је усклађен са главним пешачким правцима, зонама боравка и задржавања, приступима објектима и просторном организацијом комплекса.

Посебан критеријум при планирању представља положај парцеле у непосредном контакту са постојећим шумским комплексом где се при избору биљног материјала сагледавају микроклиматских услова локације, експозиције, режима осунчаности и влаге, као и еколошких захтева појединачних врста. При томе је вођено рачуна о визуелном и функционалном повезивању планираног зеленила са постојећом вегетацијом у контактном подручју.

ПРЕДЛОГ САДНОГ МАТЕРИЈАЛА

Дендролошки материјал одабран је тако да представља комбиновање листопадних, зимзелених и четинарских врста, као и различитих форми жбунасте и травнате вегетације, формира се вишеслојан и сезонски динамичан вегетациони склоп. При избору су узети у обзир период и карактер цветања, текстура и боја листа, јесењи аспект, декоративност плодова и зимска постојаност биљака, чиме се обезбеђује континуирана декоративна вредност зелених површина током године.



Слика 20: Пример изабраних врста у различитим годишњим добима *Magnolia stellata* 'Royal Star', *Cornus alba* и *Pinus mugo*)

Врсте попут *Magnolia grandiflora*, *Cornus alba* и *Picea omorika*, *Pinus mugo*, *Magnolia stellata* 'Royal Star', *Acer rubrum* 'October Glory' имају значајну улогу у обликовању декоративне компоненте пројекта, захваљујући израженим морфолошким и сезонским карактеристикама и високој декоративној вредности током већег дела године.

Врсте већег раста и развијене крошње попут *Liriodendron tulipifera* 'Aureomarginatum' *Acer rubrum* 'October Glory' и *Acer negundo*, позициониране су у контактним зонама спортског терена и дечијег игралишта, ван непосредних површина активног коришћења, како би се минимизирало опадање листова, цветова и плодова на површине специфичне намене. Истовремено, њихова просторна структура и величина обезбеђују природну засену и доприносе формирању повољнијих микроклиматских услова у зонама боравка корисника.

Имајући у виду полујавни карактер простора и разноврсност потенцијалних корисника, избор садног материјала извршен је уз примену посебних критеријума безбедности и функционалне подобности. При томе су искључене врсте са израженим алергеним потенцијалом, токсичним плодовима или другим токсичним деловима биљке, као и врсте са трњем, бодљама или другим морфолошким карактеристикама које би могле представљати ризик при непосредном контакту корисника са вегетацијом.

Исти критеријуми примењени су и при формирању зеленила у зони паркинга, где је при избору врста посебно вођено рачуна о карактеристикама плода, опадању биљних делова и њиховом утицају на функционалност и одржавање партерних површина. Приликом избора дрвенастих врста сагледани су и њихов коренов систем, хабитус и просторни развој, како би се избегло подизање и деформација коловозних и поплочаних површина. У том смислу, врсте *Acer negundo* *Acer x rubrum* 'October Glory' и *Acer campestre* одабране су због одговарајућег хабитуса и развојних карактеристика, којима се омогућава формирање адекватне зелене структуре уз очување функционалности саобраћајнице и партерних површина.

Избор врста:

Мало лишћарско дрвеће:

Robinia hispida Црвени багрем

Salix integra 'Hakuro Nishiki' Шаренолисна лоптаста врба

Црвенолисна шљива

Мало четинарско дрвеће:

Picea omorika – Оморика

Pinus mugo – Патуљаста бор

Средње лишћарско дрвеће:

Acer campestre – Клен

Велико лишћарско дрвеће:

Acer negundo – Пајавац

Acer rubrum 'October Glory' – Црвени јавор

Magnolia grandiflora – Зимзелена магнолија

Liriodendron tulipifera 'Aureomarginatum' – Шарени тулипановац

Лишћарско жбуње:

Berberis thunbergii f. *atropurpurea* 'Nana' Берберис

Magnolia stellata 'Royal Star' Звездаста магнолија

Spiraea vanhouttei Ванхутеова суручица

Cornus alba 'Sibirica' Сибирски дрен

Euonymus 'Emerald Gold' Златни евонимус

Зимзелено жбуње:

Ilex crenata 'Golden Gem' – Илекс

Chamaecyparis lawsoniana 'Ellwoodii blue' – Лавсонов пачемпрес

План зелене инфраструктуре са позицијом изабраних врста је приказан на графичком прилогу "План зелене инфраструктуре" и приказује план зелених површина према њиховој намени и функционалној организацији у оквиру комплекса.

ЕКОЛОШКИ ИНДЕКС

Планом генералне регулације је захтевани еколошки индекс на локацији од 0.3. Обрачун биљних врста се вршио у складу са обликом крошње и у складу са Табелом обрачуна из плана генералне регулације.

Приказ обрачуна се налази на посебном графичком прилогу "План зелене инфраструктуре са приказом обрачуна еколошког индекса". Графички прилог приказује класификацију површина према категоријама дефинисаним за потребе обрачуна еколошког индекса, при чему су површине разврстане у складу са својим карактеристикама и еколошким потенцијалом.

Категоризација и концепт озелењавања

У оквиру рачунања еколошког индекса пројектованим решењем обухваћено је уређење зелених површина у директном контакту са тлом, озелењених површина изнад подземних делова објекта, кровног зеленила, као и садња у жардињерама различитих димензија и дубина. У обрачун еколошког индекса није узета у обрачун могућност да се комплекс ограда живицом.

ЕФП 1 - Компактне зелене површине у директном контакту са матичним супстратом

У оквиру ове категорије планиране су травнате површине и површине под декоративном вегетацијом, формиране непосредно на природном тлу. Ове површине представљају основну зелену матрицу комплекса и повезују остале елементе пејзажног уређења у јединствену просторну целину.

ЕФП 2 - Појединачни елементи вегетације у директном контакту са тлом

У оквиру компактних зелених површина и на другим местима у директном контакту са матичним тлом планирана је садња жбунастих врста *Berberis thunbergii* 'Atropurpurea Nana', *Magnolia stellata* 'Royal Star', *Spiraea* × *vanhouttei*, *Chamaecyparis lawsoniana* 'Ellwoodii Blue', *Ilex crenata* 'Golden Gem', *Cornus alba* 'Sibirica' и *Euonymus fortunei* 'Emerald 'n' Gold'. Жбуње је распоређено у групацијама, линеарно и као појединачна садња ради формирања декоративних акцената, визуелног повезивања зелених површина и повећања приватности станова у приземљу.

ЕФП 3 – Мало, средње и велико дрвеће

Посебан значај у еколошком и санитарно хигијенском смислу има избор врста са карактеристикама листова и лисне масе погодним за задржавање прашине и суспендованих честица из ваздуха. Морфологија листа, укључујући храпавост и текстуру површине, присуство трихома, жлебова, воскастог слоја, као и укупна сложеност лисне површине, може утицати на способност биљака да задрже честице из ваздуха. Истовремено, структура и густина вегетације имају значајну улогу у ефикасности задржавања честица, због чега је примена различитих спратова и типова вегетације од посебног значаја у урбаном простору.

У том смислу, посебно се издвајају врсте *Acer negundo* и *Acer campestre*. За *Acer negundo* је утврђена изражена способност задржавања атмосферске прашине и акумулације појединих загађујућих материја на површини листова, при чему значајну улогу има присуство трихома и структура лисне површине. Наведене врсте су **махом позициониране у зонама дуж саобраћајнице и паркинг површина**, где њихова еколошка и санитарно хигијенска функција има посебан значај.

У оквиру пројектног решења предвиђене су жардиње реразличитих дубина, димензија, положаја и режима коришћења. С обзиром на то да методологијом обрачуна еколошког индекса самосталне партерне жардињере нису здвојене као посебна категорија еколошко функционалног простора, њихово разврставање извршено је према дубини и запремини расположивог земљишног супстрата, положају у односу на објекат и подземне етажне, карактеру коришћења, као и реалном капацитету за развој планиране вегетације.

Површине жардињера нису додатно обрачунаване кроз категорије појединачних елемената вегетације у директном контакту са матичним тлом, јер вегетација у њима нема непосредан контакт са природним земљишним супстратом. На тај начин избегнуто је вишеструко вредновање исте озелењене површине.

ЕФП 5-1 – Озелењени простор изнад подземног објекта у земљишном супстрату дубине до 80 см

У категорију ЕФП 5.1 сврстане су озелењене површине формиране изнад конструкције подземног објекта, жардињере дубине од 50 до 70 см које су просторно или конструктивно повезане са

површинама изнад подземних етажа, као и жардињере приватног карактера одговарајуће дубине и вегетацијског капацитета.

Поједине издужене жардињере својим положајем истовремено обухватају део површине изнад подземног објекта и део партерног уређења ван његове пројекције. Имајући у виду да представљају јединствене конструктивне и вегетацијске целине, са континуалним слојем супстрата, јединственим системом одводњавања и истим условима за развој кореновог система, њихове површине нису вештачки дељене према граници подземног објекта. Целокупна површина такве жардињере обрачуната је у оквиру исте категорије еколошко функционалног простора. Примењени начин обрачуна омогућава да се свака озелењена површина евидентира само једном, према доминантним конструктивним и станишним карактеристикама, уз очување континуитета пројектованих зелених целина.

ЕФП 11-2 – Озелењени кров у земљишном супстрату дубине 30 cm и више

У категорију ЕФП 11 2 сврстане су кровне жардињере са дубином супстрата до приближно 40 cm, као и жардињере јавног, односно заједничког карактера, дубине од 50 до 70 cm, које се налазе у оквиру партерног уређења.

Овакво разврставање извршено је имајући у виду да наведене жардињере, према дубини и запремини супстрата, представљају трајне и функционалне елементе зелене инфраструктуре. За разлику од плитких посуда намењених садњи сезонског цвећа и перена, предметне жардињере омогућавају формирање стабилних засада жбунастих и других дрвенастих врста, са развијенијим кореновим системом и већим еколошким, микроклиматским и амбијенталним учинком. По својим конструктивним и вегетацијским карактеристикама ове жардињере имају функционалну сродност са интензивнијим облицима кровног зеленила на супстрату дубине 30 cm и више. У обрачуну је обухваћена њихова стварна озелењена површина, односно површина расположивог земљишног супстрата.

ЕФП 11-1 - Озелењени кров у земљишном супстрату дубине до 30 cm

На кровним површинама са супстратом дубине до 20 cm планирано је екстензивно кровно зеленило. Садња је заснована на ниским, отпорним и слабо захтевним врстама, пре свега седумима, чиме се смањује загревање кровних површина, задржава део атмосферских вода и побољшава визуелни квалитет комплекса.

ЕФП 7 - Делимично пропусан застор

У оквиру ове категорије обухваћене су пешачке и друге партерне површине поплочане бехатон плочама и клинкер опеком на одговарајућој пропусној подлози. Избором овакве материјализације обезбеђени су функционални токови кретања, уз делимично процеђивање атмосферских вода кроз спојнице и подложне слојеве.

ЕФПБ 1 - Коришћење аутохтоних биљних врста

У оквиру пројектног решења предвиђена је садња аутохтоних врста *Acer campestre* и *Picea omorika*. Њиховим укључивањем подржава се локални биодиверзитет, остварује боља прилагођеност условима станишта и успоставља природнија веза између новопроектваног зеленила и непосредног шумског окружења.

ТАБЕЛА ОБРАЧУНА ЕКОЛОШКОГ ИНДЕКСА

Површина парцеле: 17.107m²

Целина: 10

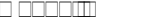
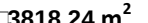
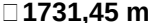
Зона (намена површина): С1

Захтевани ЕИ из ПГР: 0,3

Табела 5: План зелене инфраструктуре

	ЕКОЛОШКО ФУНКЦИОНАЛН И 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	Травнате површине и површине под декоративном вегетацијом	3 0 m ²	1	3456,02

	директном контакту са матичним супстратом – травњаци који се редовно косе				
	ЕФП 2 - Појединачни елементи вегетације у директном контакту са матичним супстратом (жбуње, живаограда, пузавице..) унутар или изван компактних зелених површина које су у директном контакту са тлом Обрачун се врши: дужина x ширина)	28 ком.                            			

	ЕФ3-3 - Велико дрвеће, пречник крошње>7,6 Пк ≤9,1m у доба зрелости	6 ком.  овални облик 19 ком.  овални облик 7ком.  овални облик 4ком.  овални облик	 1205,76 m ²  19  1 2 3818,24 m ²  1 2 2,198m ²  1 2 1519,76m ² Укупно 8741,76m ²	0.8	6993,40
	ЕФ5-1– Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине до 0,8m	Жардињера дубине 50 до 70cm, Кровно зеленило изнад подземног објекта и Жардињере приватно гкарактера које не спадају у простор изнад подземног објекта	13 0 m ²	0.4	854,48
1	ЕФП 7– Делимично пропусан застор (камене плоче, клинкер опека, мозаик поплочавање и др. на којима нема биљака на подлози од песка и шљунка)	Бехатон плоче Клинкер опека	 1731,45 m ² – 160,03 m ² Укупно 1891,48m ²	0.1	189,15
1	ЕФП 11-1– Озелењени кров у земљишном супстрату до 30cm	Екстензивни зелени кров дубине супстрата до 20cm	606,45 m ²	0.4	242,58
1	ЕФП11-2– Озелењени кров у земљишном супстрату 30cm и више	Кровна жардињера дубине до 40cm жардињере дубине од 50 до 70 cm јавног карактера које не спадају у простор у оквиру објекта	m ² 30 m ² Укупно 333,95m ²	0.7	233,76

БОНУС КОЕФИЦИЈЕНТИ					
0	ЕФПБ1– Коришћење аутохтоних биљних врста приликом пројектовања Сабира се са основним коефицијентомс табла.		730m² 840,84m² Укупно 333,95m²	0.1	157,08
	Укупно:				13.850,76

ЕИ – еколошки индекс је производ укупног збира ЕПФ и површине парцеле, у m^2

Формула: $EI = E\Phi\P : \Pi\P$ $EI = 13.850,76 : 17.107$

Планирани ЕИ на парцели	0,81
-------------------------	------

1.8.6. САКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА СМЕЋА

Управљање отпадом регулисано је актима Општине Шабац. Нови корисници услуга као власници, у обавези су да прибаве одговарајуће посуде у броју и типу који одреди давалац услуге и да их поставе у оквиру своје парцеле. Плато за контејнере Ламеле 1 је обезбеђен до Улице Николе Тесле док су платои за остале ламеле распоређени дуж Новопроектоване 10.2. У оквиру сваког појединачног платоа је могуће поставити до 6 контејнера за комунални отпад.

1.9. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ ОСТВАРЕНИХ КАПАЦИТЕТА

Табела 6: Упоредни приказ биланса површина

Намена:	Условљено урбанистичким планом:	Планирано урбанистичким пројектом:	
Индекс заузетости само ламеле Л1 Л4:	0	.1 9 9 □	30
Индекс заузетости ламеле Л1 Л4 са балустрадама:		.091 9 □	3 1
Индекс заузетости ламеле Л1 Л4 са подрумском етажом (испод 90□ од коте терена):		. 13 □	
Паркинг простор	1,1 п.м. на 1 стан од чега 5% за лица са посебним потребама и 1 п.м. на 70 □ пословног простора Укупно потребно: 23 п.м. за станове и п.м. за пословни простор, укупно 2 1п.м.	Остварено: 261 паркинг места	п.м. унутар подземне гараже и 3 п.м. на отвореном простору
Спратност објеката	П+4+Пк	П+1 до (По)+П+4+Пс	
Еколошки индекс:	0.3	13. 0 □	0 1

У погледу захтеваних структура и површина станова, пројекат прати смернице дефинисане планском документацијом:

Удео малих стамбених јединица: Према захтевима ПГР а, станови корисне нето површине до 10 m^2 не могу чинити више од 30% укупног броја станова у оквиру објекта. На нивоу целокупног комплекса, који обухвата укупно 212 стамбених јединица, удео ових станова износи 24.53%, чиме је испоштован задати параметар.

Минимална површина стана: Најмања пројектована површина стамбене јединице (гарсоњере) износи 28 m^2 корисне нето површине, што је у сагласности са прописаном минималном површином (26 m^2).

1.10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

1.10.1. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Увод

У обухвату предметног Урбанистичког пројекта, дефинисан је конкретан циљ који се односе на утврђивање услова за изградњу вишепородичних стамбено пословних објеката 100 m^2 на кат.п.бр. 13873/6 КО Шабац, усмеравање изградње у правцу подизања квалитета у складу са стандардима неопходним за развој зоне, а све према приложеном идејном решењу и важећим планским основама. У оквиру УП а спроведено је, између осталог, и дефинисање услова за инфраструктурно опремање предметног објекта инсталацијама водовода и канализације. У оквиру стабено пословног кондоминијума планирано је 212 станова распоређених у четири ламеле (Л1, Л2, Л3 и Л4). Број јединица пословног простора је укупно 25.

На предметној локацији, за парцелу 13 3 КО Шабац, не постоје већ изграђени кориснички прикључци на јавне инсталације водовода и канализације пошто се површина у постојећем стању користи као пољопривредна. Наспрам предметног комплекса у Улици Николе Тесле изграђене су следеће инсталације:

Водоводна мрежа профила $\varnothing 100\text{ mm}$, у супротном смеру тротоара и канализациони колектор $\varnothing 100\text{ mm}$ у осовини саобраћајнице.

На површини стамбеног комплекса, који је планиран са друге стране улице („Панорама“, који је по планском основу површина остале намене), у функцији су два колектора, фекални и кишни који су значајни за одводњавање шире зоне насеља Летњиковац и који гравитирају ка централним колекторима изграђеним уз Церски ободни канал. Важећим планским документом ПГР „Шабац“ планирано је њихово измештање у Улицу Новопроектвану 10.2, што подразумева обавезну израду пројектне документације за наведене улице и усклађивање са планском и пројектном документацијом израђеном за сваку стамбену целину.

Комплетна интерна мрежа која се дефинише Идејним пројектом условљена је изградњом уличне комуналне мреже, па је неопходно усагласити динамику изградње са стварањем услова за прикључење на јавну инфраструктуру.

Надлежно предузеће ЈКП „Водовод Шабац“ Шабац, упознато је са проблематиком везаном за недостајућу инфраструктуру и са тим у складу, издати су услови који налажу поновно обраћање у обједињеној процедури прибављања локацијских услова при чему се мора доставити и идејно решење које садржи разрађени део фазе водовода и канализације за предметни комплекс.

Планирани нацрт инсталација, кроз предметни урбанистички пројекат **конципиран је у форми предлога** и као такав, апсолутно је подложен промени у пројектној фази у којој је неопходно и обавезно прибављање више информација и детаљнија разрада фазе.

Водовод

Постојеће стање

У Улици Николе Тесле изграђене је водоводна мрежа профила $\square 100 \square \square \square \text{E}$, у супротном тротоару у односу на обухват и изграђени су дистрибутивни цевоводи у улицама северно од комплекса (Каонска, Кнеза Часлава, Твртка Првог).

Евидентно је да се за потребе будућег објекта морају обезбедити значајни капацитети на основу пројектног решења, 212 стамбене и 25 пословних јединица, што условљава израду плански дефинисане уличне мреже, измештање постојећих инсталација и изградњу нових водоводних прикључка min пречника $\varnothing \square \square$ (противпожарни услови). Коначни капацитет и очекивана потрошња биће преиспитани и усвојени у фази израде даље пројектно техничке документације (хидраулички прорачун).

Планирано стање

За потребе новог стамбено пословног комплекса, дефинисаног изградњом четири стамбено пословног објекта, у складу са планираном наменом и пројектованим капацитетима, извршиће се опремање парцеле инсталацијама водовода и канализације. Пројектним решењем дефинисаће се диспозиција нове мреже и прикључака, као и положај прикључних шахтова или цевовода у складу са условима ЈКП "Водовод Шабац" Шабац.

У самом објекту планирана је израда водоводних инсталација, засебно изведених за сваку посебну стамбену и пословну јединицу и појединачно мерење утроска воде у просторији која је пројектом опредељена за те потребе. Прикључак на воду у овом тренутку није могуће реализовати без претходне изградње уличне водоводне мреже $\square \square \square 1 \text{ O}$) у Улици Новопроектвана 10.2.

Снабдевање водом објекта, планирано је на начин да се за сваки објекат израђује независан прикључак са улице Новопроектвана 10.2, тј. са будуће водоводне мреже која ће се налазити у ближе тротоару. У улици је планирана је улична водоводна мрежа минималног пречника $\square 1 \text{ Omm}$, који мора задовољити све захтеване потребе и који се мора изградити пре изградње интерне мреже и прикључака. Изградња уличне мреже у надлежности је градског јавног предузећа и неће бити предмет ближе обраде овог УП а осим у погледу дефинисања позиције за израду прикључака.

Прикључци ће се реализовати преко нових цевовода, пречника који ће се потпуно дефинисати приликом израде пројектно техничке документације и прибављања локацијских услова. Планирана су четири појединачна прикључка за сваки објекат понаособ.

Прикључни цевовод неопходно је реализовати ортогонално на улични цевовод, што представља технички стандардизован и исправан начин прикључења. Према идејном предлогу пројектанта, независни прикључци за сваки стамбени објекат извешће се према условима ЈКП а што подразумева израду „главног“ шахта са пресечним вентилом и контролним водомером, након чега се инсталација уводи у објекат и у посебну просторију за мерење појединачних утросака. Унутар објекта налазиће се интерне инсталације санитарне воде и у складу са законском регулативом и на основу *Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара* одговарајућа хидрантска мрежа.

Санитарна водоводна мрежа се у адекватној просторији раздваја на појединачне доводне цевоводе који се надаље у објекту воде до сваке стамбене и пословне јединице.

Противпожарна заштита објекта конципирана је тако да се примара заштита споља обезбеђује преко уличне водоводне мреже док се са прикључка планира снабдевање само за унутрашњу хидрантску мрежу. Хидрантска вода се из просторије са водомерима уводи у просторију за повишење притиска, након чега се позиционира по пројектном решењу у објекту.

Пројектант фазе хидротехничких инсталација дефинисао је прелиминарне потребе за водом и са тим капацитетима прибављени су услови надлежног комуналног предузећа.

Прикључак на водоводну мрежу:

- Укупни капацитет: санитарни водовод: 9 ☐

Мрежа заштите од пожара:

- спринклер: 30 ☐
- спољна и унутрашња хидранска мрежа: 0 ☐

Потребни капацитети за различите намене (по улазима :

- санитарна потрошња L1 станова: ☐
- санитарна потрошња L1: 1 0 ☐
- санитарна потрошња станова L2: 3 ☐
- санитарна потрошња L2: 0 ☐
- санитарна потрошња L3 станова: 1 ☐
- санитарна потрошња L3: 0 ☐
- санитарна потрошња L4 станова: 3 ☐
- санитарна потрошња L4: 1 0 ☐

Капацитети потребни за заједничку потрошњу (сортирано по улазу):

- Потрошња унутрашње хидрантске мреже: 0 ☐
- за спољну хидрантску мрежу користе се планирани улични спољни хидранти на до 80m од објекта.

Атипични потрошачи: Заливање зелених површина 2,5 l/s

У односу на ове информације и податке, надлежни ЈКП „Водовод Шабац“, обавештава да капацитети постојеће мреже не могу да испуне испоруку захтеване количине воде. Неопходно је да инвеститор учествује у финасирању изградње новог водоводног ценовода од објекта водоторња до локације комплекса (до планирана четири места прикључења, која нису прецизирана достављеним ИДР). Планирани магистрално дистрибутивни ценовод налази се у зони обавезне израде ПДР према важећој планској поставци.

Израда хидрантске водоводне мреже (ако се у складу са законским условима покаже као неопходно), усмериће се ка томе да се противпожарне количине воде обезбеде са јавног система напајања чиме се обезбеђује апсолутна поузданост снабдевања, пошто се улична мрежа сматра неисцрпни извором водоснабдевања.

На самој парцели неће постојати прстен намењен спољном разводу хидрантске мреже. Постојаће само доводни вод за унутрашњу хидрантску мрежу.

Пројектном документацијом мора бити обезбеђена просторија са уређајем за повишење притиска на унутрашњем противпожарном систему која мора испунити захтеве у погледу временске отпорности на пожар. Снабдевање електричном енергијом постројења мора се реализовати са посебног двотарифног бројила у складу са законом.

Спринклер систем се мора снабдевати водом из интерног резервоара и није дозвољено директно прикључење на јавну водоводну мрежу.

У техничким условима ЈКП "Водовод Шабац" Шабац, 3202/CP 209/26 од 18.08.2026., који су и саставни део Урбанистичког пројекта наведено је следеће:

1. Пројектовање прикључака извршити на бази података са терена , важећих прописа и стандарда као и ових услова.
 - За потребе иригације неопходна изградња посебне мреже која ни у ком случају не сме имати везу са санитарном водоводном мрежом.
- На 1 0 ☐ унутар регулационе линије, на приступачном месту, саградити водомерно склониште (главни шахт) одговарајућих димензија. У склониште уградити пресечни вентил и главни водомер за мерење целокупног утрошка воде. Водомерни шахт мора бити изграђен од бетона, озидаан пуном опеком или бетонским блоковима, са армирано бетонском горњом и доњом плочом и одговарајућим ливено гвозденим поклопцем светлог отвора ☐ 00 ☐ ☐.
3. Просторију обезбедити од смрзавања, опремити је осветљењем, лавабом и сливником у поду и

која ће се закључавати.

Просторија за водомере мора бити на приступачном месту, , лоцирана према страни на којој се налази главни водомер за мерење целокупног утроска воде (главни шахт). Просторију обезбедити од смрзавања, опремити је осветљењем, лавабоом и сливником у поду и вратима која ће се закључавати.

Прикључке пројектовати искључиво у правој линији , управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера.

Водоводни прикључак извести на слоју песка мин. 5cm. Ако се просторија за водомере налази у приземљу новог објекта, неопходно је на планираном месту прикључења, у темељном зидз, оставити отвор (заштитна цев) кроз који ће се провући радна цев кућног прикључка. Обавезна је уградња вентила са штрас капом на вези са уличном мрежом.

На делу кућног прикључка испод саобраћајнице и тротоара затрпавање рова предвидети шљунком. Ако се просторија за водомере налази у приземљу новог објекта неопходно је на планираном месту прикључења, у темељном зиду, оставити отвор (заштитну цев) кроз који ће се провући радна водоводна цев кућног прикључка.

Уколико радни притисак, према хидрауличком прорачуну , не може да подмири потребе појединих делова објекта, обавезно пројектовати постројење за повећање притиска .

Уређаје за повишење притиска пројектовати посебно за санитарне потребе а посебно за противпожарну инсталацију. За смештај уређаја за повећање притиска мора се обезбедити посебна просторија одвојена од просторије за смештај водомера. Хидрофорска постројења су власништво власника стамбених јединица и они се старају о њиховој исправности

Евентуално недостајуће количине за против пожарне потребе обезбедити изградњом резервоара и пумпног постројења. Није дозвољено директно повезивање овог система са јавном водоводном мрежом.

Није дозвољено директно прикључење спринклерске мреже на јавну водоводну мрежу.

Димензионисање водоводне мреже извршити рачунајући са радним притиском у уличној мрежи од око 3 0 bara у нормалним условима водоснабдевања.

Број расподелних мерних уређаја вишепородичних стамбено пословних објекта зависи од броја независних функционалних јединица у оквиру објекта. За сваку независну функционалну јединицу, која се планира унутар зграде предвидети мерни уређај, односно посебну водоводну инсталацију која не сме ни на једном месту бити повезана за инсталације друге независне функционалне јединице.

Пројектном документацијом за изградњу предвидети уградњу разделних индивидуалних водомера са припремом за даљинско читавање.

Канализација

Постојеће стање

У улицама око предметног комплекса не постоје употребљиве инсталација канализације осим канализације □ 00 у Улици Николе Тесле која је због свог висинског положаја неусловна. Важећим планским документом планирано је измештања кишног колектора □□□ □ 00□□ и фекалног колектора □□□ □ 0□□, објекта раздвајања и прелива и пратећих шахова из парцеле суседног стамбеног комплекса са поновним лоцирањем у регулацију Улице Новопроектвана 10.2.

Планирано стање

Фекална канализација

Унутар к.п. 13 3 К.О. Шабац, (обухват УП а) планира се израда интерног одводног система санитарно фекалне канализације који ће отпадну воду евакуисати у планирани фекални канализациони колектор у улици Новопроектвана 10.2. Идејним предлогом, планирана је израда појединачних прикључака (5 комада) интерне фекалне канализације за сваки објект понаособ, на будући улични фекални канализациони колектор. Нивелациони увид у уличну канализацију не постоји, пошто није нивелационо дефинисан планским или неким другим документом. Планским документом је предвиђено да се фекална канализација из парцеле суседног комплекса остале намене измести у регулацију улице и даље прикључи на постојеће инсталације северно од обухвата. Улична мрежа није у обухвату предметног УП а, па је њена улога и нацрт информативног карактера.

Интерна фекална канализација се изводи из објекта, директно из подрумских етажа и води до гранично прикључних ревизионих шахтова према Улици Новопроектлована 10.2. Гранични ревизиони шахтови се налазе у зеленој површини и кроз њега је могућа интервенција на одржавању прикључка са улице.

Урбанистичким пројектом је усвојен предлог концепта који представља захтев инвеститора да се сваки објект независно прикључује, израдом кратких траса до границе парцеле. Унутар објекта хоризонтални разводи се изводе испод плафона подрума и приземља. Подплафонске инсталације у објекту усагласити са осталом инфраструктурном комуникацијом и избегавати спуштање цеви кроз коридоре проласка возила. Неопходно је испуњење и противпожарних услова о минималној висини слободног простора у приземљу.

Положај и дубина будућег уличног колектора нису познати па пројектним решењем не предвиђати претерано велико укопавање цеви на интерној мрежи, све док се не дефинишу коте уличне мреже. Зона парцеле је у фази коначне регулације и нивелације и није у претходном периоду имала дефинисане коте које су усаглашене са котама јавних површина па је неопходно кроз пројектну документацију проверити и анализирати све расположиве коте на терену.

Одвођење отпадних вода са предметне парцеле пројектује се по сепарационом систему канализације.

У техничким условима ЈКП "Водовод Шабац" Шабац, 3202/CP 209/26 од 18.08.2026., који су и саставни део Урбанистичког пројекта наведено је следеће:

1. Прикључак фекалне канализације пројектовати на будућу (измештену) фекалну канализацију у површини коловоза улице Новопроектлована 10.2. прецизирано да их има 5 у складу са важећим планским документом План генералне регулације Шабац и завршити га у ревизионом шахту на 1 0м од регулационе линије, на приступачном месту.

2. Пројектант инсталација канализације за планирани објект дужан је да у пројекту, хидрауличким прорачуном, искаже потребан пречник канализационог прикључка с тим што пречник цеви не може бити мањи од DN 1 0 □ □.

. Пројекат радити тако да се прикључак улива у улични ревизиони шахт и то не испод коте горње трећине канализационе цеви. Прикључак канализације пројектовати у паду од 2 до 6%, од ревизионог шахта према колектору. Прикључне цеви су ПВЦ или ПЕ. Минимална дубина укопавања канализационог прикључка је 0,80 m.

. Ревизиони шахт поставити тако да се омогући изградња канализационог прикључка управно на канализациону мрежу. Ревизиони шахт мора бити изграђен од бетона или озида пуном опеком, са армирано бетонском горњом и доњом плочом и одговарајућим ливеногвозденим поклопцем светлог отвора 600mm. Минималне димензије ревизионог шахта су 1,0m x 1,0m.

. Подрумске, сутеренске просторије као и базене није дозвољено гравитационо повезивати на јавну канализациону мрежу. Овакви објекти могу се прикључити на канализациони систем само преко аутономног система за препумпавање отпадних вода.

. Прикључење гаража и других објекта, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и сл., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача масти и уља).

. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, бр. 67/2011, 48/2012, 1/2016) као и одлукама Скупштине града Шапца: Одлуком о санитарно техничким условима за испуштања отпадних вода у јавну канализацију (бр. 020 10 00 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 9 01 14 од 28.03.2014. године).

ЈКП "Водовод Шабац" задржава право да корисника искључи са мреже уколико квалитет испуштене воде у улични колектор не прилагоди законској регулативи.

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

10.Обавеза Инвеститора је да обезбеди заштиту сопственог објекта од повратних вода преко прикључака и површинских вода изливених из канализације на површину терена.

Атмосферска канализација

Унутар к.п. бр. 13 3 К.О. Шабац, (обухват УП а) планира се израда интерног одводног система атмосферске канализације који ће отпадну воду евакуисати у планирани атмосферски канализациони колектор у Улици Новопроектована 10.2. поред предметног обухвата. Идејним решењем који је од инвеститора достављен као усмени захтев, планирана је израда појединачних прикључака (5 комада) интерне кишне канализације за сваки објект понаособ и заједничку површину, са прикључком на будући улични кишни канализациони колектор, који је као и фекални измештен са суседне парцеле. Нивелациони увид у уличну канализацију не постоји, пошто није нивелационо дефинисан планским документом. Планским документом је предвиђено да се кишна канализација изведе у коловозу Улице Новопроектована 10.2. и да се прикључи на изводне, постојеће линије кишне канализације. Улична мрежа није у обухвату предметног УП а, у надлежности је ЈП „Инфраструктура“ али је за функционисање интерног система к.п. бр. 13 3 К.О. Шабац, неопходна њена потпуна реализација. Идејним решењем, које је приложено, предвиђено је да се атмосферске воде са кровова, платоа, паркинга и саобраћајница сабирају, прикупљају и прихватају атмосферским колекторима који се изводи за сваки објект и упућују на прикључне шахтове. Све воде из објекта се третирају на посебном сепаратору у објекту. Посебно је дефинисан и прикључак атмосферских вода са саобраћајних површина који ће пре прикључења имати посебан сепаратор.

УП ом су предложени пречници колектора који се могу преиспитати у даљем пројектовању.

У техничким условима ЈКП "Водовод Шабац" Шабац, 3202/CP 209/26 од 18.08.2026., који су и саставни део Урбанистичког пројекта наведено је следеће:

Атмосферске воде са крова, бетонских или асфалтираних површина које служе за кретање и паркирање возила, утовар и истовар робе, није дозвољено упуштати у фекални колектор. Препорука је да се атмосферске воде са кровова објекта задрже на парцели, у доступним зеленим површинама. У супротном, треба их евакуисти интерном атмосферском канализацијом. Прикључке интерне атмосферске канализације пројектовати на будућу (измештену) атмосферску канализацију у површини Улице Новопроектована 10.2. у складу са достављеним Идејним решењем и у складу са важећим планским документом План генералне регулације "Шабац", и завршити га у ревизионом шахту на 1,0 м од регулационе линије, на приступачном месту. Све површине складишта, паркинга и сл. као и површине предвиђене за кретање и паркирање возила бетонирати и пројектовати са падом према водонепропусном шахту, лако доступном за контролу и редовно чишћење.

3. Прикључак атмосферске канализације завршити сепаратором, а сепаратор димензионисати у складу са хидрауличким прорачуном и пројектовати тако да се у њему исталоже све материје које могу зачепити атмосферску канализацију као што су песак, земља, камена ситнеж, цемент, малтер, креч и сл. Ове материје се не могу уносити ни у уситњеном стању. На улаз у затворену цев обавезно поставити грубу решетку.

Атмосферску воду са парцеле до сепаратора одвести отвореним каналима или цевима (у зависности од концепције уређења парцеле).

У прикључном шахту предвидети уградњу мерача протока на атмосферској канализацији.

Температура вода која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40° С.

Тачан положај, трасе, димензије и начин прикључења на уличне инсталације биће дефинисан пројектном документацијом, односно Пројектом за грађевинску дозволу. Положај прикључних колектора позиционирати управно на уличну мрежу и управно на фронт □ границу парцеле према улици.

У оквиру општих правила струке за изградњу водоводне и канализационе мреже неопходно је испунити и следеће:

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

- Пре почетка радова Инвеститор је обавезан да са представницима ЈКП "Водовод Шабац" изврши преглед ревизионих силаза и констатује стање. Такође по завршетку радова, неопходно је извршити преглед и уколико је у ревизионим силазима дошло до нагомилавања шљунка, асфалтне масе и других материјала непримерених овом систему, Инвеститор је у обавези да сноси трошкове чишћења истих.
- Уколико дође до евентуалних оштећења инсталација, Инвеститор је дужан да сноси насталу штету, као и штету насталу услед прекида у континуираном снабдевању потрошача водом за пиће.
- Пројекат водовода и канализације мора бити урађен у складу са прописима и стандардима из ове области, савременим стручним сазнањима уз обавезно поштовање *Техничких услова* надлежног предузећа. Ископ рова мора бити ручни и опрезан или са адекватним грађевинским машинама, у присуству овлашћених лица из јавних комуналних предузећа која поседују подземне инсталације и инфраструктуре дуж трасе (водовод и канализација, подземни ел.ен. каблови, ТТ каблови и прикључци на набројане инсталације). Ископу рова, мора претходити обележавање на терену траса постојећих комуналних инсталација од стране РГЗ Службе за катастар код које је потребно уснимити трасе и дубине полагања пре затрпавања рова. Такође, потребно је обратити пажњу и на будуће коридоре инсталација дефинисане важећом планском документацијом.

Трасе планираних интерних инсталација водовода и канализације (прикључних инсталација), дефинисане су у прилогу "План водовода и канализације" али је могућа њихова корекција у фази израде техничке документације и прецизног сагледавања техничког решења. Пројектовање прикључака водовода и канализације за стамбено пословни објекат који је планиран на предметној парцели извршити на бази података са терена, важећих прописа и стандарда, као и услова надлежног комуналног предузећа ЈКП "Водовод Шабац".

Напомена: За било какву реализацију инсталација у обухвату УП а, неопходни предуслов је израда техничке документације, прибављање дозвола и изградња инсталација јавне уличне инфраструктуре у улицама које окружују комплекс. То конкретно подразумева измештања кишног колектора 0000 фекалног колектора 0000, пратећих објеката канализације и изградња дистрибутивног водовода 00 мин 1000 у регулацију улице Новопроектвана 10.2 као и изградња новог магистралног водовода 3000 (претпостављени пречник) од водоторња до краја до краја суседног стамбеног комплекса у Улици Николе Тесле.

1.10.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Графички прилог: План електроенергетске, телекомуникационе и гасоводне мреже (Р 1:1000
Документација од значаја за израду урбанистичког пројекта:

1. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу кондоминијума „0000 0000 на кп 13873/6 КО Шабац издати од Електродистрибуција Србије д.о.о.Београд, Огранак ЕД Шабац (бр.09.

331 11 од 10.0 . 0 . :

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о. Београд, Огранак ЕД Шабац, поступајући по захтеву бр 09.

331 11 1 26 од 0 . 0 . 0 . године који је поднео Лумис студио доо Шабац, са адресом Шабац, Љубе Стојановић 30, у име наручиоца плана 0000 0000 Поцерски Причиновић, Николе Тесле бр.19, ПИБ 115563928 за издавање података од значаја и услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу кондоминијума 0000 0000 на кп 13873/6 КО Шабац, у ул. Николе Тесле бб, насеље Летњиковац, Шабац и услова за прикључак на ДССЕ за предметни објекат одређује:

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

1.Електроенергетски услови:

1.1. Очекивана инсталисана снага: 933500

1. . Очекивана вршна снага: 242600

1.3. Начин загревања у објекту: електрично, топлотне пумпе, након изградње гасовода грејање на гас

1. . Намена потрошње: за потребе стамбено пословног комплекса

.Технички услови:

.1. Потребно је урадити следеће електроенергетске објекте

.1.1. Изградити нову ТС Николџ Тесла 3 20/0.400 300000 са уграђеним ЗТР 100000 са распоредом СН опреме 2В+ЗТР, са НН блоком 30 10 извода) са спојним пољем на одговарајућој локацији (предлог према цртежу). Обезбедити слободан приступни пут до предметне ТС (дистрибутивна ТС у власништву ЕДС).

1. Изградити нов Ек 9 3 1 0 од ТС 20/0,4 Пioniрски Град до будуће ТС Николе Тесле 3 20/0,4, и даље до ТС 20/0,4 П.Причиновић 16 Летњиковачка шума одговарајућом трасом (орјентациона ознака Ц).
- 1.3. Изградити одговарајући број ЕК 0,4 0 0 0 од блокова НН унутар будуће ТС до будућих слободностојећих или узидних КПК тип ЕДШ2, ЕДШ3, КОР4, КОР6 који ће бити изграђени на одговарајућим локацијама непосредно уз будуће објекте или на спољашњем зиду објекта, одговарајућом трасом која ће бити усаглашена са предметним урбанистичким пројектом. Предвидети могући паралелан рад каблова помоћу краткоспојника на доводима осигурачких постоља унутар КПК.
1. Предвидети постављање КПК тип ЕДШ2, ЕДШ3, КОР4, КОР6 ормара на будућим објектима, или непосредно уз њих, за прикључење истих на ДСЕЕ, а за које за сваку појединачно тражити услове за прикључење у оквиру исходавања локацијских услова преко ЦЕОП а.
1. Изградити ИММ, МОММ за смештај бројила за прикључење објекта стамбено пословног, унутар објекта за групне прикључке или као слободностојећа и измештена поред или у непосредној близини будућег КПК (горе описан) за појединачне прикључке.
1. Постојећи коридори ЕЕО који се налазе у обухвату плана су нанети орјентационо, па је потребно приликом градње односно измештања ЕЕО правити пробне ровове за идентификовање постојећих ЕЕО који нису уцртани. У будућим улицама, предвидети коридоре за градњу будућих ЕЕО и дефинисати их.
- Извести заштиту од напона додиром применом ТТ система заштите са заштитним уређајем диференцијалне струје (ЗУДС), темељним уземљивачем и мерама изједначавања потенцијала и заштиту од напона корака.
3. Извести систем заштите од пренапона.
- Заштиту од струја кварова и ограничавање снаге струје извести применом нисконапонских прекидача, назначене струје, одговарајуће А.
- За мерење утрошене електричне енергије уградити електронска бројила: трофазна двотарифна бројила са ДЛМС протоколом, прекидачким модулом и НБиот модемом у категорији широка потрошња и трофазна двотарифна ДМГ и ПИМГ са ДЛМС протоколом, ЛТЕ модемом у категорији потрошње ниски напон. За управљање тарифама користити уређај: уклопни сат интегрисан у електронском бојилу.
- Место уградње мерних и заштитних уређаја: Мерне и заштитне уређаје уградити у мерни орман у складу са *Теничким условима за извођење прикључака на нисконапонску мрежу и мерно разводних ормана.
- Мерно разводни орман сместити МРО поставити на спољашњем делу предметног објекта или у унутрашњем заједничком простору за групне прикључке и на приступачном месту заштићеном од влаге и за индивидуалне (до 4 бројила) као измештена мерна места на граници парцеле на којој се налази објекат и парцеле јавне намене (улица и сл..) орјентисана тако да су погодна за читавања бројила ел енергије.
- Прикључни расклопни апарати, електрични и мерни уређаји морају бити декларисани за систем назначених напона 230 V /3x230/400 V. Могу се користити само мерни и управљачки уређаји који су одобрени од стране Завода за мере и драгоцене метале Београд.
9. Подаци потребни за прорачуне при изради техничке документације: Рачунати са снагом кратког споја на средњенапонским сабирницама у трафо станицима 20 10/0,4kV 500 MVA при напону 20kV, а на нисконапонским сабирницама у трафостаницима од 20/11 MVA. У трафостаницима је / ће бити енергетски трансформатори снаге 3x1000kVA, у ТС.

3. Остали услови

- 3.1. Објекат изградити на прописаном растојању од електроенергетских објеката испоручиоца.
3. Придржавати се у свему одредби из ПОСЕБНОГ ТЕКСТУАЛНОГ (заштитне мере) И ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА који је саставни део ових услова. Будуће објекте градити на прописаним удаљеностима и размацима и у складу са прописима и техничким нормативима који важе за ЕЕО.
- 3.3. Да подносилац захтева предвиди уградњу електричног агрегата за напајање електричних трошила која у случају квара на електроенергетским објектима испоручиоца не смеју остати без електричне енергије; обезбедити аутоматиком агрегата, да мрежа у агрегат директно или преко инсталације потрошача не дођу у електричну везу.
3. Да подносилац захтева обезбеди компензацију реактивне енергије, да би се поправио фактор снаге на 0.95.

Рок важења услова за прикључење:

Ови услови важе две године од дана издавања.

НАПОМЕНА:

Детаљна разрада прикључка са припадајућим уговорима за пружање услуге за прикључење објекта на ДСЕЕ ће бити обрађена у поступку е дозволе приликом подношења захтева за локацијске услове. Ови услови се не могу користити за добијање локацијских услова и грађевинске дозволе већ само у сврху израде урбанистичког пројекта.

Саставни део ових услова је скица која је приложена уз копију услова у документационом делу елабората.

2. Заштитне мере за прикључење на електроенергетску мрежу кондоминијума „□□□ □□□□ на кп 13873/6 КО Шабац, издати од Електродистрибуција Србије д.о.о.Београд, Огранак ЕД Шабац (бр.□.09. 331 11 26 од 10.08.2026.):

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о. Београд, Огранак ЕД Шабац, поступајући по захтеву бр □.09.

331 11 1 26 од 0 .0 . 0 . године који је поднео Лумис студио доо Шабац, са адресом Шабац, Љубе Стојановић 30, у име наручиоца плана □□□□ □□□ Поцерски Причиновић, Николе Тесле бр.19, ПИБ 115563928 за издавање података од значаја и услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу кондоминијума „□□□ □□□□ на кп 13873/6 КО Шабац, у ул. Николе Тесле бб, насеље Летњиковац, Шабац и услова за прикључак на ДССЕ за предметни објекат одређује:

□ЗАШТИТНЕ МЕРЕ

- 1.Трасе наших кабловских водова су оријентационо нанете на подлогу, па сте дужни пре почетка радова да се обратите Геодетској управи Шабац, која ће на лицу места извршити обележавање каблова.
.Пре почетка радова дужни сте да се обратите ЕД Шабац која ће Вам дати податке о нашим водовима за које имамо снимке траса. Дужни сте да ископате пробне ровове како би се утврдио тачан положај наших каблова.
- 3.Уколико буде потребно неке наше водове изместити или прилагодити а за то постоје технички услови, у том случају обратите се Техничкој служби ЕД Шабац за добијање услова за измештање. Ове трошкове, као и трошкове надзора сноси Инвеститор.
.Напомињемо да су приказани кабловски водови под напоном, те да свако евентуално оштећење истих иде на Ваш терет.Поред кабловских водова приказаних на ситуацијама постоји могућност да се на локацији траси Вашег будућег објекта налазе и водови за које ми немамо податке, као и да се у међувремену од издавања ове сагласности до почетка извођења радова поставе нови подземни водови, те је потребна крајња опрезност приликом извођења радова.
.Ваша обавеза је да пре почетка извођења радова ангажујете овлашћену институцију која ће својим мерним уређајима утврдити да ли се на Вашој локацији траси налази и неки кабл који није у нашој евиденцији.Трошкови испитивања падају на Ваш терет.
.Све радове на копању рова, у близини наших објеката, изводити СТРОГО РУЧНО , водећи при томе рачуна да не дође до оштећења наших водова, кабловских прикључака, уземљења радне нуле као и нарушавања статичке стабилности наших стубова.
.Уколико дође до оштећења наших водова, сву штету сноси Инвеститор, као и штету због прекида напајања потрошача.
.Код машинског копања рова дужни сте да водите рачуна да стрела радне машине не дохвати проводнике и тиме изазове хаварију, што значи да морате од ЕД Шабац тражити искључење нашег објекта који се налази у близини Вашег рова.
9. Машинско подбушивање није дозвољено због могућег киданга каблова и оштећења истих.
10. Трошкове предузимања напред наведених заштитних мера сноси Инвеститор као и насталу штету због прекида напајања потрошача.
11. Рок за предузимање заштитних мера почиње пријемом овог Акта, а да се изведу пре почетка радова, односно току радова за мере које су везане технолошки за ток градње.

□ДАЈЕ СЕ САГЛАСНОСТ на израду Урбанистичког пројекта за изградњу кондоминијума „LET HILL“ на кп 13873/6 КО Шабац, у ул Николе Тесле бб, насеље Летњиковац, Шабац уз поштовање горе наведених заштитних мера.

Образложење: У смислу одредбе закона о Електропривреди, других техничких прописа у складу са техничким могућностима овог предузећа, одређене су напред наведене заштитне мере и рок за испуњење истих. На основу предњег издата је сагласност.

Постојеће стање електроенергетске мреже

На обухвату урбанистичког пројекта нема изграђених електроенергетских објеката. Ваздушна нисконапонска дистрибутивна мрежа изграђена је у улицама Николе Тесле и Драгољуба Филиповића. У простору регулације улице Драгољуба Филиповића изграђен је подземни високонапонски кабл 20□□. Траса тог кабла није евидентирана код РГЗ Службе за катастар непокретности и на графичком прилогу је нанета оријентационо (преузета из плана генералне регулације насеља).

Не постоје резерва у капацитету постојеће нисконапонске мреже и постојећих трансформаторских станица у суседним блоковима, нити могућност за прикључак објекта који се планирају урбанистичким пројектом.

Планирано стање електроенергетске мреже

Решење за изградњу електроенергетске мреже и прикључка у обухвату урбанистичког пројекта урађено је у складу са планираном наменом простора и у складу са Условима за прикључење на електро мрежу ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Шабац (бр.□.09.331 11 26 од 10.08.2026.).год., цитирани на почетку поглавља, даље у тексту □Услови ЕДШ .

За све објекте на парцели (све четири ламеле) процењене су збирне вредности за инсталисану електричну снагу од □□□□ 933 □□ и за максималну једновремену ел. снагу од □□□□□□□□ □□ .

Структура потрошача по ламелама, број прикључака и вредности појединачних максималних једновремених електричних снага потрошача дати су у Идејном решењу које је саставни део овог урбанистичког пројекта.

Ради стварања могућности за поуздано и квалитетно напајање планираних потрошача ел.енергијом неопходно је реализовати следеће активности:

Изградити трансформаторску станицу 20/0.4□□ 3□1000□□□ „Николе Тесле 3“ као приземни, типски или зидани слободностојећи објекат, у габаритима и на позицији који су на графичком прилогу дефинисани координатама детаљних тачака у државном координатном систему. Високонапонски и нисконапонски блокови као и остала неопходна уклопна и заштитна опрема у ТС таксативно су наведени и описани у Условима ЕДШ. Око објекта ТС и у његовој близини изградити радно и заштитно уземљење. До границе са кат.парцелом бр. 13872/13 К.О.Шабац изградити противпожарни зид висине 2.5□ обзиром на присуство и близину стамбеног објекта на тој парцели). Изградња таквог зида се препоручује и на граници обухвата УП према кат.парцели бр.1387/12 К.О.Шабац, због положаја планираног дизел електричног агрегата; Изградити подземне високо(средње)напонске кабловске водове 0□□ типа □□□ 9□ 3□1□1 0□□ од трансформаторске станице 20/0.4□□ □Пионирски град“ до новопланиране ТС 20/0.4□□ „Николе Тесле 3“, на обухвату урбанистичког пројекта и даље до ТС 20/0.4□□ □Поцерски Причиновић 16 □ Летњиковачка шума“. На тај начин се обезбеђује двострано напајање ТС на старни напона 20□□. Траса подземних високонапонских кабловских водова је на обухвату урбанистичког пројекта, дефинисана координатама темених тачака рова у државном координатном систему. У простору регулације улице Новопроектване 10.2 траса је предложена на графичком прилогу у зони левог тротоара гледано од улице Николе Тесле у складу са Условима ЕДШ). Ван обухвата урбанистичког пројекта подземне високонапонске кабловске водове 20□□ градити по трасама и под условима који су дефинисани плановима генералне регулације за град Шабац и насеље Поцерски Причиновић.

Обзиром на проблеме који се односе на планирано измештање канализационих колектора са кат.парцеле 13922/1 К.О.Шабац укупно у простор регулације улице Новопроектвана 10.2 и неопходност њиховог физичког уклањања из зоне тротоара у којој су планирани висконапонски каблови, урбанистичким пројектом је остављена могућност алтернативне трасе за изградњу високонапонских кабловских водова 20□□ до новопланиране трансформаторске станице на обухвату урбанистичког пројекта. То је коридор уз границу обухвата УП, а преко кат.парцеле бр.13794/1 К.О.Шабац (Летњиковачка шума) који је предвиђен Планом генералне регулације града Шапца (Целина 10). Неопходно је прилагођавање трасе полагајима постојећих стабала, сеча стабала је забрањена, траса кабла мора бити удаљена од стабла 1.5□. Такође, Планом генералне регулације је дефинисана траса за изградњу подземних високонапонских кабловских водова 20□□ у простору регулације улице Каонске, продужетка улице Каонске и преко шуме уз улицу, од обухвата урбанистичког пројекта до трансформаторске станице „Поцерски Причиновић 1 □ Летњиковачка шума□ На обухвату урбанистичког пројекта, координатама темених тачака рова у државном координатном систему, дефинисан је коридор за изградњу подземних високонапонских кабловских водова 20□□ и нисконапонских) ка Летњиковачкој шуми.

За све ламеле, код израде Локацијских услова (у обједињеној процедури), од ЕДШ прибавити енергетско техничке услове за прикључак на дистрибутивну електро мрежу. Прикључење реализовати у складу са тим условима и са фазом електроенергетике из урбанистичког пројекта. Тим условима ће бити дефинисано напајање ТС на страни напона 20□□ а такође тип, број и положај кабловских прикључних ормана на објектима и положаји мерних ормана у објектима.

На графичком прилогу, дат је предлог положаја коридора за изградњу интерних, подземних нисконапонских кабловских водова □ са нисконапонских сабирница у трансформаторској станици

до прикључних ормана на објектима. Положај је дефинисан координатама темених тачака рова у државном координатном систему. Каблови су типа 00 0 0. Њихов број у рову до сваке ламеле ће бити дефинисан Пројектом за грађевинску дозволу у складу са максималним једновременим електричним снагама, дозвољеним струјним оптеретљивостима каблова и дозвољеним вредностима падова напона. Поменути пројектом ће бити дефинисани положаји кабловских прикључних ормана и кутија у складу са Енергетско техничким условима ЕДШ из ове ставке/активности. Поменути пројектом могу бити кориговани положаји коридора за изградњу интерних, подземних нисконапонских кабловских водова на комплексу а који су дати на графичком прилогу, уз услов да се испоштује планирана намена простора и коридори који су урбанистичким пројектом резервисани за изградњу других подземних инсталација на комплексу. Посебно, поменути пројектом ће бити дефинисан развод подземних нисконапонских кабловских водова кроз сутеренски и подрумски простор (одговарајући регали по зидовима и плафону) обзиром да су урбанистичким пројектом назначени само правци изградње нисконапонских каблова у том простору.

Мерне ормане у објектима у свему одабрати, опремити, заштитити и прикључити са кабловских прикључних ормана у складу са Условима ЕДШ и Енергетско техничким условима поменутог предузећа из Обједињене процедуре. Позиције мерних ормана дефинисати Пројектом за добијање грађевинске дозволе, у ходницима, на начин да не ометају комуникацију, За потрошаче који не смеју остати без напајања електричном енергијом предвидети њихово резервно напајање са дизел електричног агрегата, уз одговарајућу опрему која не дозвољава да напон са агрегата дође на било који елемент дистрибутивне мреже 0.4. Простор за дизел електрични агрегат је резервисан у близини објекта ТС. До таквих потрошача изградити засебне подземне нисконапонске каблове разводом који ће бити дефинисан Пројектом за грађевинску дозволу, укључујући тип и пресек проводника

Електроинсталације у новопланираним објектима у свему пројектовати, одабрати и изградити у складу са цитираним Условима ЕДШ, условима ЕДШ из обједињене процедуре и у складу са важећим прописима (правилницима, нормативима и стандардима).

На графичком прилогу дат је предлог спољњег осветљења заједничких површина (саобраћјница, паркинга, платоа, дечијег игралишта и пешачких стаза) и светилкама на прописно уземљеним металним канделаберским стубовима висине до 8.0 и декоративним светилкама на стубовима висине . Предлог положаја стубова је дефинисан координатама осовина у државном координатном систему. Број светилки, број и положај стубова могу бити кориговани Пројектом за грађевинску дозволу, на начин да се испоштује планирана намена површина и да се не угрозе коридори који су овим урбанистичким пројектом резервисани и опредељени за изградњу других подземних инсталација и прикључака. Исто се односи и на врсту светлосних извора, уз обавезу да извори имају вредности фотометријске и енергетске ефикасности једнаке или веће од сијалица. Додатни услов за избор типа/ типова светилки је да се на прозорима станова не сме јавити бљесак. Светилке ће се ел.енергијом напајати подземним ел.енергетским кабловима спољњег осветљења, а извесно је да ће део расвете простора бити реализован светилкама монтираним на објекте. Такође један број светилки биће изграђен изнад подрумске етаже и то мора бити узето у обзир код израде статичког прорачуна објекта.

Подземни електроенергетски каблови 0 и спољњег осветљења се постављају на дно земљаног рова дубине минимално 0. 1.0m, на слој ситнозрнасте земље или песка дебљине 0.1m. Изнад каблова, обавезно се постављају пластични штитници и траке за упозорење. Ископ рова мора бити ручни и опрезан. Ископу рова треба да претходи планирано нивелисање терена и обележавање на терену траса постојећих подземних инсталација од стране геодтеске службе са овлашћењем РГЗ и у присуству овлашћених лица из предузећа која поседују и одржавају комуналне инсталације инфраструктуре и прикључке. У зонама укрштања остварити минимално вертикално растојање од 0.3m између различитих подземних инсталација. Радове изводити са додатним опрезом, поготово кад се ради о изградњи подземних кабловских водова у заједничком рову са постојећим ел.енергетским кабловима. Светло растојање од високонапонског кабла мора бити минимално 0.2 а од нисконапонског 0.07. У заједничком рову са нисконапонским кабловима могуће је постављати уземљивачку траку за уземљење канделаберских стубова са осветљењем.

У зонама коловоза саобраћајница, колских присутпа и паркинга подземни ел. каблови се провлаче кроз заштитне или РЕ цеви (110 1 mm) које се постављају тако да је дубина горње ивице цеви

минимално 1.0m од пројектоване коте асвалтног или другог коловозног застора. Крајеве слободних цеви заштити од продора земље и влаге гуемним заптивкама. Ров засути шљунком, кога треба набити до задате носивости. Преко зелених површина ров засути земљом, са надвишавањем због накнадног слегања. У зони тротоара ров засути набијањем слојева шљунка.

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

Свим радовима у зони постојећих подземних електроенергетских каблова треба да присуствује овлашћено лице из електродистрибутивног предузећа, а које, на лицу места, може дефинисати додатне заштитне мере или наложити измештање ел.каблова.

За сваку изградњу у заштитном појасу и у близини електроенергетских објеката неопходно је испоштовати Заштитне мере ЕДШ (бр.□.09. 331 11 26 од 10.08.2026 . које су цитиране на почетку овог поглавља.

Позиције планираних електроенергетских објеката су представљене (делом као предлог) на графичком прилогу.

1.10.3. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ЦЕНТРАЛНО ГРЕЈАЊЕ

Графички прилог: План електроенергетске, телекомуникационе и гасоводне мреже (Р 1:1000

Документација од значаја за израду урбанистичког пројекта:

1. Подаци и услови за израду Урбанистичког пројекта □□□□ □□□□ЈКП „Топлана Шабац“ Шабац, Одељења дистрибуције гаса (бр.01 1 10 0 од 1 .0 . 0 . године :

На основу Захтева за издавање података и услова од значаја за израду урбанистичког пројекта „□□□□ □□□□ □ УП за изградњу кондоминијума стамбено пословних објеката на. к.п.бр.13873/6 К.О.Шабац који је код ЈКП „Топлана Шабац“ Шабац заведен под бројем 1 0 од 0 .0 . 0 . године, обавештавамо о следећем:

- У близини предметне катастарске парцеле нема изграђених објеката гасне инфраструктуре у надлежности ЈКП „Топлана Шабац“ Шабац као дистрибутера природног гаса;
- Планом генералне регулације за град Шабац, предвиђена је изградња полиетиленске дистрибутивне гасне мреже за притиске до 4□□□ и одговарајуће мернорегулационе станице за потребе гасификације дела града где се налази предметна катастарска парцела;
- Рокови за изградњу предметне гасне инфраструктуре из претходне тачке овог документа нису прецизно дефинисани;
- Сви послови у вези са развојем система за дистрибуцију природног гаса у смислу планирања и изградње нових дистрибутивних мрежа и мернорегулационих станица на подручју Шапца су у надлежности ЈП „Инфраструктура“ те ближе информације у вези са плановима за изградњу можете добити од представника поменутог предузећа;
- Прикључење предметних објеката на будућу дистрибутивну гасну мрежу ће бити реализовано у складу са позитивном законском и другом регулативом у тренутку стицања услова за прикључење.

- Одговор на захтев за прибављање Услова и података за израду Урбанистичког пројекта „□□□□ □□□□□ УП “ за изградњу кондоминијума стамбено пословних објеката на кат.парц. бр.13 3 КО Шабац, ЈКП „Топлана Шабац“ Шабац, Одељења дистрибуције топлотне енергије (бр.01 1668/26 од 07,082026.год. :

На основу захтева који је код ЈКП “ Топлана Шабац ” Шабац заведен под бр. 1 од 0 .0 . 0 . год., којим се тражи издавање података и услова од значаја за израду Урбанистичког пројекта за изградњу кондоминијума □□□□ □□□□ на кат.парцели бр.13873/6 К.О.Шабац у улици Николе Тесле (насеље Летњиковац) у Шапцу и по условима Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 1 1 1 13 одлука УС, 50/13 одлука УС, 98/13 одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 др. закон, 9/2020, 52/2021 и и 62/23□ у даљем тексту Закон), Одељење дистрибуције топлотне енергије ЈКП „Топлана Шабац“ (у даљем тексту Енергетски субјект) констатује:

У близини кат. парц. бр..13873/6 К.О.Шабац у улици Николе Тесле (насеље Летњиковац) у Шапцу, Енергетски субјект нема мрежу система даљинског грејања.

Предлогом Урбанистичког пројекта предвиђено је да ће кондоминијум „□□□□ □□□□ за грејање објеката користити топлотне пумпе "вода ваздух" и намерама које се односе на накнадно прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу (по њеној изградњи у насељу) и да се исти неће прикључивати на систем даљинског грејања Енергетског субјекта.

Везано за варијанту накнадног прикључења на будућу дистрибутивну гасоводну мрежу у насељу дајемо услове који се односе на гасне котларнице и секундарне (кућне инсталације централног грејања .

Подаци о условима за пројектовање гасне котларнице и секундарне (кућне) инсталације централног грејања

1. За загревање објекта предвидети инсталацију централног грејања са гасном котларницом као топлотним извором која би се прикључила на ДГМ Енергетског субјекта. Предвидети да се од гасне котларнице топлотна енергија до сваке етаже води успонским водовима кроз заједнички степенишни простор. Затим би се у степенишним просторима изградили прикључци за сваку стамбену јединицу засебно. Планирати да прикључна места стамбених јединица имају затварајућу и регулациону арматуру као и ултразвучна мерила утроска топлотне енергије. Од прикључних места би се изводио засебан цевовод до сваке јединице, а у свакој јединици цевна мрежа и грејна тела.

Везано за опрему у гасној котларници обавезна је уградња високоефикасних кондензационих гасних котлова.

Поред овога, гасна котларница мора испунити следеће услове:

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

Предвидети збирни димовод за одвод продуката сагоревања са могућношћу уградње аутоматских димоводних клапни за сваки котло.

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

Обавезна је уградња термички изоловане хидрауличне скретнице;

Предвидети сет за неутрализацију кондензата са пумпом за кондензат;

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

Предвидети централно аутоматско вођење рада гасне котларнице;

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

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

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

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

3. Гасна котларница, као извор топлотне енергије, мора задовољити услове да буде опремљена прикључцима за воду, канализацију и електричну енергију, као и захтеве наведене у документима:

"Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (" Службени лист СФРЈ '1 , број 10/90 и 52/90)".

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

Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије енергетског субјекта ЈКП "Топлана Шабац" Шабац (одлука Управног одбора ЈКП "Топлана Шабац" на седници од 15.07.2009.г. а уз прибављену сагласност Градског већа града Шапца бр.06 009 15 од 16.09.2009.год. у даљем тексту Правила о раду).

Везано за секундарну (кућну) инсталацију централног грејања, поред поштовања свих закона, правилника и одлука, обавезно је пројектовање и уградња опреме према документу ЈКП "Топлана Шабац" Шабац под називом "Посебни технички и други услови за израду инвестиционо техничке документације и извођење радова" и основних захтева:

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

Секундарну инсталацију пројектовати за температурни режим 70/50° С.

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

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

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

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

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

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

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

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

Појединачни мерачи (калориметри) у циљу даљинског читавања морају бити ултразвучног типа са М бус интерфејсом.

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

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

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

Цевна mreža koja se izrađuje od čeličnih ili tvrdih bakarnih cevi, ne sme se ugrađivati u pod.

1. Израду документације извршити на основу Закона, Закона о енергетици ("Службени гласник РС", број 101/90, 101/00, 130/01, 30/03, 62/2023 и 94/2024), Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр.10/90 и 52/90), Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", број 96/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), Одлуке, Правила о раду, као и документа "Посебни технички и други услови за израду инвестиционо техничке документације и извођења радова" енергетског субјекта ЈКП „Топлана Шабац“, свих важећих стандарда и осталих позитивних прописа и норматива.

Топловодна мрежа

На обухвату урбанистичког пројекта и на блоковима уз обухват нема изграђеног система за даљинско загревање. Планом генералне регулације „Шабац“ није изградња планирана изградња топловодне мреже у улицама уз обухват. ЈКП Топлана Шабац, као надлежни енергетски субјект, дефинисало је да се објекти прикључе на дистрибутивну гасоводну мрежу по њеној изградњи у насељу. ЈКП Топлана Шабац Шабац је прихватило информацију да се, до изградње дистрибутивне гасоводне мреже и прикључка на исту, објекти у обухвату урбанистичког пројекта загревају топлотним пумпама Вода ваздух

Постојеће стање гасоводне мреже

На обухвату урбанистичког пројекта и на блоковима уз обухват и у читавом насељу Летњиковац нема изграђене дистрибутивне гасоводне мреже. Планом генералне регулације града Шапца планирана је изградња дистрибутивне гасоводне мреже у насељу и уз обухват урбанистичког пројекта, уз предуслов да се, на локацији уз Церски ободни канал изгради мерно регулациона станица □□□1 □□□□□□. Динамика изградње гасовода није позната у овом тренутку, ЈКП □Топлана Шабац□ као надлежни оператер одлуку о динамици изградње препушта предузећу ЈКП □Инфраструктура Шабац□.

Планирано стање гасоводне мреже

Потребно је изградити недостајућу дистрибутивну гасоводну мрежу у складу са цитираним Условима Одељења за дистрибуцију гаса ЈКП „Топлана Шабац“ Шабац и под условима и по трасама који су дефинисане Планом генералне регулације „Шабац“, накнадном урбанистичко техничком документацијом и овим урбанистичким пројектом. На обухвату УП трасе гасоводне мреже и прикључака су дефинисане предложене координатама темених тачака рова у државном координатном систему. Исто се односи и на положаје прикључних мерно регулационих станица МРС). Обзиром да ЈКП „Топлана Шабац“ Шабац, Одељење за дистрибуцију гаса, као надлежни оператер не издаје техничке услове за прикључак на ДГМ пре њене изградње у насељу, трасе гасовода на обухвату урбанистичког пројекта и у улицама уз обухват, дате су као предлог.

Пројектом за грађевинску дозволу могуће су корекције решења (трасе гасовода, положаји MPC) уколико исте буду захтеване Техничким условима за прикључак ЈКП „Топлана Шабац“ из обједињене процедуре. То се односи и не пресеке подземних прикључака на ДГМ. Код евентуалне корекције положаја прикључака и MPC, обавеза пројектанта је да испоштује положаје осталих надземних и подземних инсталација и прикључака на обухвату урбанистичког пројекта и посебно противпожарне услове. Технички оквир за изградњу дистрибутивне гасоводне мреже и прикључака (закључно са мерно регулационим станицама) садржан је у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 $\square\square\square$ [Сл.гласник РС“ бр.86/015).

Општи услови за изградњу подземне гасоводне мреже на обухвату урбанистичког пројекта идентични су условима за изградњу подземних електроенергетских каблова, а који су утврђени у поглављу Планирано стање електроенергетске мреже.

Планирано стање гасне котларнице и секундарне инсталације централног грејања

Обзиром да у насељу нема изграђеног система даљинског грејања, нити дистрибутивне гасоводне мреже, да је плановима вишег реда превиђена изградња гасоводне мреже, за објекте у обухвату урбанистичког пројекта предвиђен је прикључак на дистрибутивну гасоводну мрежу □ □ □ □ по њеној изградњи, у складу са условима за прикључак ЈКП □ Топлана Шабац □ који ће то предузеће као оператер издати по изградњи мреже.

До изградње гасоводне мреже, загревање објеката планирано системом подног грејања. Припрема топле воде за систем подног грејања обезбеђује се топлотним пумпама □ Вода ваздух □ са температуром полазне воде од 60 °C. Свака ламела има засебан систем топлотних пумпи који ће се градити на крову објекта, а чији ће положај бити дефинисан Пројектом за грађевинску дозволу.

По изградњи дистрибутивне гасоводне мреже и прикључка, неопходно је загревање објекта организовати и изградити са гасне котларнице на крову сваке ламеле. Просторији са котларницом треба обезбедити засебне прикључке на дистрибутивну нисконапонску електро мрежу, водоводну и канализациону мрежу. Положај котларнице биће дефинисан Пројектом за грађевинску дозволу.

Препоручује се пројектовање флексибилног решења за прелазак на загревање са котларнице уз што мање накнадних интервенција, или изградња два потпуно независна система загревања, који могу радити засебно и у паралели.

Услови за изградњу секундарних инсталација централног грејања и гасне котларнице таксативно су наведени у Одговору на захтев за достављање услова и података од значаја за израду урбанистичког пројекта Одељења дистрибуције топлотне енергије ЈКП „Топлана Шабац“ □ Шабац, а који је цитиран на почетку овог поглавља. Тај документ садржи услове, попис неопходне опреме, материјале, процедуре, правни и технички оквир за изградњу централног грејања и гасних котларница и као такав је саставни део овог урбанистичког пројекта.

Корекције решења из урбанистичког пројекта могуће су Пројектом за грађевинску дозволу уколико то буде захтевано условима ЈКП „Топлана Шабац“ из обједињене процедуре (код издавања Локацијских услова или одобрења за градњу) и, евентуално, код исходавања противпожарних сагласности.

1.10.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ И СИГНАЛНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Графички прилог: План електроенергетске, телекомуникационе и гасоводне мреже (Р 1:1000

Документација од значаја за израду урбанистичког пројекта:

Услови и подаци за израду Урбанистичког пројекта издати од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељења за планирање и изградњу мреже Шабац (бр. Д 09 3 9 1 од 0 .0 . 0 .) који следе:

На основу захтева од 04.08.2026.године у име инвеститора □ □ □ □ □ Шабац, којим се траже услови и подаци од значаја за израду Урбанистичког пројекта □ □ □ □ □ УП за изградњу кондоминијума стамбено пословних објеката на кат.парцели бр.13873/6 К.О.Шабац „Телеком Србија“ ИЈ Шабац даје сагласност на Урбанистички пројекат 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 дефинисани у обједињеној процедури за добијање грађевинске дозволе.

Постојеће стање телекомуникационе мреже

На обухвату урбанистичког пројекта, уз улицу Николе Тесле, присутан је подземни, оптички телекомуникациони кабл, чија је траса евидентирана на катастарско топографском плану и на графичком прилогу

Планирано стање телекомуникационе мреже

У складу са цитираним Условима Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ „Шабац“, услови за прикључење новопланираних објеката на телекомуникациону мрежу, биће утврђени у обједињеној процедури, код прибављања грађевинске дозволе. Урбанистичким пројектом је

предложен положај увода Тк прикључка у објекте Тк кабловска канализација са две $\varnothing 100$ цеви, између ревизионих окана $\square$ координатама темених тачака рова и осовина шахтова у државном координатном систему. Положај може бити коригован Пројектом за грађевинску дозволу, уз услов да се уваже коридори који су овим пројектом резервисани за изградњу осталих подземних инсталација и прикључака.

Изградњи подрумско сутренског простора у зони ламеле 1, мора претходити измештање деонице постојећег подземног, оптичког телекомуникационог кабла (Т1 Т4) на новоопредељену трасу, по решењу које је дефинисано на графичком прилогу.

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

1.11. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Предметн $\square$ катастарск $\square$ парцел $\square$ се налаз $\square$ у III инжењерско-геолошком рејону, који има следеће карактеристике и услове за изградњу:

Рејон III

Инжењерско геолошки рејон III обухвата централни део Града, са изузетком алувијалних равни водотока припадајућих овом простору. Терен је на надморској висини од 100 200m, претежно брежуљкастог типа, са благим косинама, без посебно изражених ерозионих прецеса, са присутним уобичајеним физичко хемијским распадањем кварцарног тла.

Функционална ограничења терена

- Терен је брежуљкаст, са уједначеним падом од 5 10 $\square$ на крајњем северу рејона потпун $\square$ заравњ $\square$
- Изградња се реализује у терасним песковима и шљунковима прослојеним глинама и прашинама; седименти су неједнако, претежно добро носиви, спорадично јако стишљиви меки водом засићени, са нивоом подземне воде н $\square$ 1 2m дубин $\square$
- У подручју пролувијума изградња се обавља у средње стишљивом тлу, средњ $\square$ носивости које $\square$ најчешће водозасићен $\square$ испод прве подземне етаже;
- Терен је претежно стабилан, али су могуће појаве нестабилности у усецима водотока и саобраћајница.

Неопходни услови коришћења терена

- Израда хидротехничких објеката регулације кишних, површинских и подземних вода;
- Израда система фекалне канализације ради санитације простора и загађења;
- Локална нивелација терена насипањем шљунковито песковитим гранулатом;
- Дренирање терена код уређења и изградње објеката;
- Пројектовање објеката у сеизмичким условима за 7⁰ и 0⁰ MCS.

Услови изградње

- Хидротехнички објекти регулације, кишни и фекални колектори и цевоводи, граде се са оптималним нагибима до 3%, а ослањају се на добро носиво и средње стишљиво тло; код дубоких ископа потребна је заштита разупирањем, јер је тло у ископима склоно обурвавању; свуда се појављују подземне воде, па је за извођење радова неопходно гравитационо одвођење или црпљење; у пролувијалним глинама, углавном су услови ископа повољни, носивост тла за објекте овог типа је задовољавајућа, а појава вода могућа је на дубини испод два метра, често и плиће;
- Крупни објекти хидротехничке инфраструктуре, шахте, растеретне и црпне станице, изводиће се у слабо до средње стишљивом, средње носивом тлу; фундаирање се може изводити директно, уз евентуалне лаке санације тампонима од шљунка при напонима већим од 200 $\square$ $\square$; обавезна је хидротехничка заштита подова најнижих етажа на стални водени ниво уколико су укопане најмање за једну подземну етажу, као и израда ободних дренажа; нарочито је важно дренирати залеже потпорних зидова и других заштитних објеката;

- Нивелација терена насипањем може се изводити грубозрним гранулатима; у зони сталног или повремених нивоа подземних вода, неопходне су подлоге од "иберлауфа", крупних блокова камена или грађевинских блокова;
- Објекти становања, комуналних услуга, индустрије, јавних и спортских намена, граде се директним темељењем у шљунковито песковитим материјалима, или пролувијалним глинама, уз евентуалну санацију темељног тла, у складу са напонима на тлу;
- Углавном је неопходна заштита подова објеката од влаге или сталног или повремених нивоа подземних вода, изградом ободних дренажа или "дренажних тепиха" од шљунка који имају функцију и мелиоративних тампона;
- У свим материјалима могуће је извести директно темељење на тракама, самцима или плочи; изузетно, уколико су подински седименти прашинаста тла, водом засићена, велике дебљине и ниске конзистенције, неопходно је темељење на бушеним шиповима који се ослањају на шљунковите слојеве;
- у земљаним ископима дубљим од два метра, појављује се вода из плитких издани, са неједнаким константним приливом; може се одстранити гравитационим одвођењем или црпљењем пумпама снаге до 3 □□□
- Саобраћајнице се граде у шљунковито песковитом, прашинастом или глиненом тлу, планирањем насипа и тампона од грубозрних гранулата; у глиненом и прашинастом тлу карактеристике постељице су неповољне и неопходна су мешања локалног тла са другим повољним врстама, просејавања и просушивања;
- Објекти гробља могу се градити у кварталном тлу, где су нивои вода испод санитарне дубине сахрањивања; погодна су пролувијална и невезана песковита тла; неопходно је површинско одводњавање терена од падавинских вода;
- Депоније не треба планирати у овом рејону због високог нивоа вода и високе водопропусности тла.
- Водоснабдевање у овом рејону могуће је из пескова и шљункова језерских тераса, где су водоносни слојеви на различитим дубинама, таложени у више нивоа, дебљине 1-3 □.

1.12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС" БР.114/08), за изградњу кондоминијума стамбених и пословних објеката на к.п.бр 13-93 КО Шабац није потребно подносити захтев за процену утицаја пројекта на животну средину.

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

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, приликом даље разраде пројектно техничке документације за изградњу предметних објеката потребно је придржавати се Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС" бр.61/2011). Објекти у кондоминијуму имају независан систем грејања и хлађења путем топлотних пумпи, што спада у еколошки повољније опције.

Чврсти комунални отпад који настаје од стране корисника тј. станара се прикупља и одлаже у контејнер□, који се даље одвози са локације једном недељно ангажовањем јавног комуналног предузећа. Урбанистичким пројектом је предвиђено неколико локација у оквиру кондоминијума са груписаним контејнерима поред приступних саобраћајница.

Кондоминијум "□□□ □□□" је пројектован као зелено насеље, са великим учешћем заједничких зелених површина и индивидуалних зелених површина, уз велику пажњу посвећену екстерном озелењавању и пажљивим одабиром садница лишћара и четинара. Еколошки индекс постигнут на локацији значајно превазилази прописани минимум, што уз велики број стабала јако повољно утиче на квалитет ваздуха.

1.13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према подацима из планског документа вишег реда, на предметној локацији нема регистрованих заштићених природних објеката, непокретних културних добара, ни истражених археолошких локалитета.

Уколико би се током радова наишло на археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува и у положају у коме је откривен.

1.14. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

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

Када је урбанистички пројекат основ за издавања локацијских услова, потребно је у току обједињене процедуре од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, у складу са одредбама члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", БР. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42 13 0 13 9 13 13 1 1 1 3 1 31 19 9 0 1 и 62/23) и члана 20 Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.115/20).

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

У комплексу су предвиђени системи који омогућавају аутоматску детекцију пожара у објектима и повећану концентрацију гаса CO у гаражама као и сигнализацију и иницирање потребних радњи.

Током израде идејног решења, које је саставни део овог урбанистичког пројекта, за изградњу објекта Кондоминијума  , што се тиче архитектонских и других мера заштите од пожара испоштовано је следеће:

У подземној гаражи као и надземним етажама стамбено пословних објеката спратности По+П+4+Пс, потребно је пројектовати унутрашњу хидрантску мрежу, док је на комплексу изградње потребно пројектовати прстенасту спољњу хидрантску мрежу заједничку за све објекте на парцели, све у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за инсталација хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/2018).

У надземним етажама стамбено пословних објеката спратности По+П+4+Пс, испоштоване су одредбе члана 20, чланова 29 40 и 43 Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних и објекта јавне намене („Сл. гласник РС“, бр. 22/2016), које ће бити конкретизоване и разрађене у току израде пројектно техничке документација за грађевинску дозволу.

Обзиром да се кондоминијум налази у VIII зони сеизмичности, ради заштите од потреса, објекти морају бити проејктовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сезимичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 90 .

У даљем току разраде техничке документације, треба сагледати примену одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Сл. гласник РС“, бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019).

1.15. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода, и опасности у миру и рату, укупно уређење и изградња објекта биће реализовани уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

1.16. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања и изградње површине јавне намене и објекта који је у јавној употреби, неопходно је применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Сл. гласник РС бр. 1 као и Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом Србије Сл. гласник РС бр. 33/0 и 13/16.

1.17. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ОПШТИ ПОДАЦИ

Пројектна документација је урађена на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/ 009 1 009 □ исправка, 64/ 010 □ одлука УС, 24/ 011 1 1 01 013 □ одлука УС, 50/ 013 □ одлука УС, 98/ 013 □ одлука УС, 132/ 01 1 01 3 01 31 019 3 019 □ др. закон, 9/ 0 0 021 и 62/ 0 3 и 91/2025 и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС”, бр. 96/2023), као и на основу Плана генералне регулације Шабац („Службени лист града Шапца”, бр 18/25)

Идејно решење је доставио инвеститор и оно је саставни део графичког дела урбанистичког пројекта. Одговорни пројектант је Невена Ђурђевић, маст. инж. арх., предузеће Elixir Engineering d.o.o. Шабац.

Класификација објекта

Према Правилнику о класификацији објекта („Сл.гласник РС“ бр. 22/15) пројектовани објекат спада у објекте категорије "В" ћирилично :

- □ласификациони број 11 издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или повремене боравак / преко 2.000□² и П+4+Пк (Пс). Учешће у укупној површини објекта: 1. 0 □
- □ласификациони број 1 01 □ зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др) / преко 400□² или П+2. Учешће у укупној површини објекта: .0 □
- □ласификациони број 1 10 □ самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта. Учешће у укупној површини објекта: .33 .

Објекат трансформаторске станице објекат категорије "Г":

- класификациони број 222420 локалне трансформаторске станице, П, учешће у укупној површини објекта: 100%.

Функционална организација објекта

Организација приземља

Приземна етажа комплекса пројектована је као динамична зона која мири јавни карактер саобраћајнице и строго приватност стамбеног кондоминијума. Унутар сваке ламеле, простор приземља је јасно зониран:

Пословни простори: Сви локали и пословни простори груписани су ка западној страни, директно оријентисани ка издигнутом пешачком платоу. Овим је обезбеђена максимална видљивост и приступачност комерцијалним садржајима, формирајући активни улични фронт.

Стамбене јединице у приземљу: Станови су искључиво оријентисани ка унутрашњим двориштима. Сваки стан у приземљу поседује сопствену ограђену башту (двориште), која представља тампон зону између стамбеног простора и заједничког парка, чиме је створен амбијент породичног становања са директним контактом са тереном.

Заједничке просторије станара: У складу са захтевима ПГР а, у приземљу сваке ламеле пројектована је заједничка просторија за станаре површине сса 30m². Ове просторије су позициониране тако да буду лако доступне из улазних холова и служе за потребе скупштине станара или заједничке активности.

Пројектом су предвиђени независни улази за сегменте А и Б у свакој ламели, чиме се смањује фреквенција кретања унутар једног ходника и повећава приватност. Улазни портали су јасно маркирани и обезбеђени контролом приступа.

Организација типске етаже

Основа сваке ламеле конципирана је око централног језгра вертикалних комуникација (лифт и степениште), које служи као примарна тачка приступа свим стамбеним јединицама. Просторна организација је подељена на два кључна сегмента:

Сегмент А: Обухвата стамбене јединице организоване линеарно дуж ходника. Пројектован је тако да се постигне оптимална инсолација свих просторија. Посебан фокус стављен је на груписање сервисних зона, чиме се ослобађа простор за простране дневне боравке са директним излазом на спољне просторе.

Сегмент Б: Представља каскадни део ламеле, где сукцесивно повлачење етажа омогућава формирање великих отворених кровних тераса. Ове терасе функционишу као визуелни и функционални продужетак дневних зона, пружајући станарима јединствен контакт са окружењем и „Летњиковачком шумом“.

Комплекс обухвата укупно **212 станова** распоређених у четири ламеле (Л1, Л2, Л3 и Л4):

- **Ламела Л1:** 56 стамбених јединица
- **Ламела Л2:** 0 стамбених јединица
- **Ламела Л3:** 0 стамбених јединица
- **Ламела Л4:** стамбених јединица.

Табела 7: Преглед структуре стамбених јединица

Структура станова	Број јединица у комплексу
0. Гарсоњера	3
1.0 Једноособан	3
1. Једноипособан	3
.0 Двособан	9
. Двоипособан	
3.0 Трособан	3
3. Троипособан	1
.0 Четворособан	1
. Четвороипособан	3
.0 Петособан	
Укупно	212

Преглед структуре и појединачног броја станова по етажама у оквиру сваке ламеле, дат је у наставку у табелама које следе:

Табеле 8: Преглед структуре стамбених јединица по ламелама

Zbirno po lamelama																	
			0.	1.0	1.0	1.	0	1.	0	.	3.0	3.	Četvorosoban - 4.0	Četvoroiiposoban -	.0	ZBIRNO PO LAMELAMA	
L1	L1A										1	1					
		1.		1		1	1		3								
		.		1		1	1		3								
		3.		1		1	1		3								
		.		1		1	1		3								
				1					1		1			1			
	L1B																
		1.												1			
		.												1			
		3.												1			
		.														1	
				0		0			1	1		9	0	1	0		40
L1B																	
	1.												1				
	.												1				
	3.												1				
	.														1		
			0		0	0	0	0		0	0	3	0	1		16	
UKUPNO L1			0	11	0			1	0		9	3	1	1		56	
L2	L2A			1								1					
		1.		1		1	1		1	1							
		.		1		1	1		1	1							
		3.		1		1	1		1	1							
		.		1		1	1		1	1							
			1	1			1							1			
	L2B		1		1			0			9	0	1	0		36	
		1.															
		.														1	
		3.		1												1	
		.											1				
UKUPNO L2			1		1						9		1			50	

0.5	1.0	1.0+ >45m ²	1.5	1.5+ >45m ²	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5+
Број малих станова (30% мах по ПГР у, мах 64 стана)					Број средњих станова			Број великих станова			
52					116			44			

Број јединица пословног простора по ламелама је следећи:

- Ламела Л1: 9 пословних јединица
- Ламела Л2: 4 пословне јединице
- Ламела Л3: 4 пословне јединице
- Ламела Л4: 8 пословних јединица.

Табеле 9: Преглед структуре јединица пословног простора

	LAMELA 1	BROJ	M2
1	1B-L1		83,25
2	1B-L2		118,08
3	1B-L3		194,53
4	1A-L1		53,01
5	1A-L2		43,2
6	1A-L3		64,05
7	1A-L4		46,77
8	1A-L5		36,47
9	1A-L6		43,49
	UKUPNO LAMELA 1	9	682,85
	LAMELA 2	BROJ	M2
1	2A-L1		53,01
2	2A-L2		64,21
3	2A-L3		46,72
4	2A-L4		98,51
	UKUPNO LAMELA 2	4	262,45
	LAMELA 3	BROJ	M2
1	3A-L1		47,72
2	3A-L2		73,47
3	3A-L3		46,77
4	3A-L4		91,51
	UKUPNO LAMELA 3	4	259,47
	LAMELA 4	BROJ	M2
1	4B-L1		92,27
2	4B-L2		95,3
3	4B-L3		92,27
4	4B-L4		113,41
5	4A-L1		74,72
6	4A-L2		46,73
7	4A-L3		44,81
8	4A-L4		118,19
	UKUPNO LAMELA 4	8	677,7
UKUPNO		25	1882,47

Минимално потребан број паркинг места за пословни простор је 27.

Функционална организација и квалитет простора

Организација сваке појединачне јединице базирана је на принципу максималне искористивости квадратуре и јасне поделе на дневну (јавну) и ноћну (приватну) зону:

Дневна зона: Конципирана као отворен и светао простор који интегрише дневни боравак, трпезарију и кухињу, са директним излазом на терасу или лођу.

Ноћна зона: Спаваће собе су груписане у мирнијим деловима стана, са непосредним приступом санитарним чворовима.

Сервисне просторије: Сви станovi поседују функционално димензионисана купатила и кухиње. Осветљење и вентилација кухиња решени су примарно посредно, преко отворених дневних и трпезаријских зона, док је код одређених јединица обезбеђено директно осветљење путем фасадних отвора. За потребе купатила пројектован је систем вештачке вентилације. Додатна функционалност стамбеног простора остварена је позиционирањем станарских остава у угловима објекта на свакој етажи, чиме је корисна површина стана растеређена од помоћних функција.

Кроз овакву структуру од 21 јединица, кондоминијум „LET HILL” нуди висок стандард становања који одговара савременим еколошким и функционалним захтевима, уз строго поштовање правила струке и планских основа.

Комуникације и природна вентилација

Хоризонталне комуникације (ходници) су пројектовани тако да омогућавају директно природно проветравање, чиме се обезбеђује стална циркулација свежег ваздуха и оптимални микроклиматски услови унутар зграде.

Вертикалне комуникације, укључујући централна степеништа и лифтове, смештене су унутар застакљених фасадних површина, чиме се додатно унапређује природно осветљење и визуелни квалитет простора (Слика 15). Димензионисане су у складу са важећим стандардима, омогућавајући несметан, безбедан и комфоран приступ свим етажама.



Слика 18: Позиција комуникација у типској ламели

Станарске оставе и помоћни простори

У циљу максималне рационализације простора, на свакој етажи су предвиђене станарске оставе. Оне су стратешки позициониране у угловима зграде, чиме су функционално искоришћене зоне које би иначе остале неупотребљиве (Слика 16).

Оваквом поставком омогућено је да сваки корисник има приступ додатном складишном простору на истом нивоу на ком се налази и стамбена јединица, што значајно доприноси практичности свакодневног коришћења.



Слика 19: Позиција станарских остава у типској ламели

Конструкција

Сви објекти у оквиру комплекса „LET HILL” (ламеле Л1□Л4) пројектовани су као армирано бетонске скелетне конструкције. Вертикални носиви елементи, стубови и сеизмички зидови, димензионисани су у складу са архитектонском формом и прорачунским оптерећењима. Распоред крутости ових елемената осигурава адекватан пријем сеизмичких утицаја, док су пресеци оптимизовани да задовоље напоне притиска услед гравитационог оптерећења. Међусpratне конструкције су пуне АБ плоче дебљине $d=20\text{cm}$ (надземне етаже и кров).

Конструкција је подељена на заједнички подземни део и надземне сегменте (А и Б). Док подрумска етажа чини јединствену конструктивну целину, надземни сегменти ламела су међусобно дилатирани, што омогућава независно динамичко понашање објеката.

Вертикална комуникација унутар објеката остварена је преко армирано бетонских степеништа и лифтовских окана, која уједно служе као укрућења конструкције.

Изнад нивоа приземља, у зонама пешачког платоа и приватних башти станова, као и на повученим спратовима, пројектоване су линеарне перголе од лаких челичних профила. Ове структуре су анкерисане у основну АБ конструкцију објекта и имају двоструку функцију: обезбеђују делимичну заштиту од сунца (сенчење) стамбених и пословних простора у приземљу и на повученом спрату, и визуелно дефинишу базу објекта, дају ритам фасади и служе као потпорна структура за контролисано вертикално зеленило.

Материјализација

Фасадни зидови и кровови

Сви објекти у кондоминијуму граде се у комбинацији армирано бетонских елемената и фасадног термо блока, са слојем термоизолације од минералне вуне. Фасада је пројектована као контактни систем са два доминантна завршна материјала: опекарске листеле у топлим тоновима, које се постављају на фасаду приземља свих објеката и одређене фасадне планове ради наглашавања текстуре, и фасадни декоративни малтер високог квалитета на преосталим површинама.

Непроходни делови кровова пројектовани су са завршним слојем од шљунка, који се поставља преко свих неопходних слојева термо и хидроизолације, чиме се осигурава максимална заштита изолационих слојева и дуговечност конструкције. Делови кровова изнад гаража и каскадне терасе ламела Б изведени су као зелени кровови са екстензивним седумом. Проходне терасе намењене станарима обложене су противклизном керамиком.

Унутрашњи зидови и облоге

Зидови између различитих функционалних целина и стамбених јединица изводе се од армираног бетона или блокова са високим степеном звучне изолације. Преградни зидови унутар стамбених јединица пројектовани су као зидани зидови дебљине 10 или 12cm, чиме се обезбеђује боља термичка и звучна изолованост унутар самог стана. Сви зидови су обострано малтерисани и завршно бојени полудисперзивним бојама, док су у купатилима и кухињама предвиђене облоге од керамике.

Подови

Завршни слој у сутеренској гаражи чини феробетон са противпрашном обрадом. У заједничким деловима објеката, степеништима и ходницима, подови су од гранитне керамике. Подови у стамбеним јединицама су пројектовани према намени: вишеслојни паркет у дневним и спаваћим собама, док је у улазним зонама, кухињама и купатилима предвиђена керамика.

Столарија и браварија

Фасадна столарија (прозори и врата) израђује се од висококвалитетних ПВЦ профила са термо прекидом и енергетски ефикасним стаклом. Све терасе и каскаде ограђене су лаком челичном оградом,

усклађеном са дизајном фасаде. Изнад приземља су позициониране челичне перголе које доприносе сенчењу и визуелном дефинисању базе објекта.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Хидротехничке инсталације

Предвиђени су системи унутрашњег водовода, фекалне и кишне канализације, са прикључењем на планирану градску хидротехничку инфраструктуру. Водоснабдевање објекта обезбеђено је преко прикључака на јавну водоводну мрежу, док је одвођење отпадних и атмосферских вода решено засебним системима фекалне и кишне канализације са прикључењем на одговарајућу уличну мрежу.

Електроенергетске инсталације

У северозападном углу парцеле комплекса је позициониран типски објекат трансформаторске станице, према примеру стандардне ЕДБ станице за струју. Предвиђена су 3 трансформатора снаге 3 □ 1000 □□. Приступ објекту је предвиђен са интерне саобраћајнице (угао Новопроектване 10.2 и интерне). Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода од новопроектване ТС до КПК које је потребно поставити на фасади сваке ламеле.

За прикључење два лифта и хидроцила поставити посебну КПК у сваком објекту. На приступачном месту у улазима сваке ламеле предвидети слободан простот (отвор на зиду) за смештај МРО. На погодном месту на делу фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу у објекат, обезбедити потребан простор за КПК. Димензије КПК и потребног простора према техничкој препоруци ЕПС дирекције.

У оквиру комплекса предвиђен је и резервни извор напајања путем дизел агрегата смештен на отвореном простору, у северозападном делу парцеле.

Термотехничке инсталације

Као основни вид грејања у становима предвиђају се системи подног грејања са припремом топлотне енергије помоћу топлотних пумпи ваздух вода. Свака ламела има засебан систем топлотних пумпи смештених на крову припадајуће ламеле.

Хлађење станова и пословних простора предвиђено је индивидуалним мулти сплит системима климатизације, са спољним јединицама позиционираним у складу са архитектонским решењем. Вентилација санитарних просторија остварује се принудним путем преко вентилационих канала и локалних вентилатора, док је за кухињске просторе предвиђена могућност прикључења кухињских аспиратора на систем вентилационих канала.

Након изградње гасне инфраструктуре и обезбеђења услова за прикључење, планира се пребацивање комплетног система грејања на коришћење природног гаса као енергента.

Системи у гаражи

Подземна гаража опремљена је системима вентилације и одимљавања у складу са важећим прописима. Предвиђена је принудна вентилација простора гараже, систем за одвођење дима и топлоте у случају пожара, као и систем натпритисне вентилације за заштиту евакуационих комуникација.

Позиционирање **дизел агрегата** планира се на отвореном простору у партеру, у северозападном углу парцеле.

1.16. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

РС, Град Шабац, Градска управа, Одељење за урбанизам, спровешће процедуру и потврдиће овај Урбанистички пројекат у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 109 исправка, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 Одлука УС, 50/13 Одлука УС, 98/13 □ Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19 3 19 др.закон, 9/20, 1 3и 91/25) по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове.

Одговорни урбаниста:

□ □

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

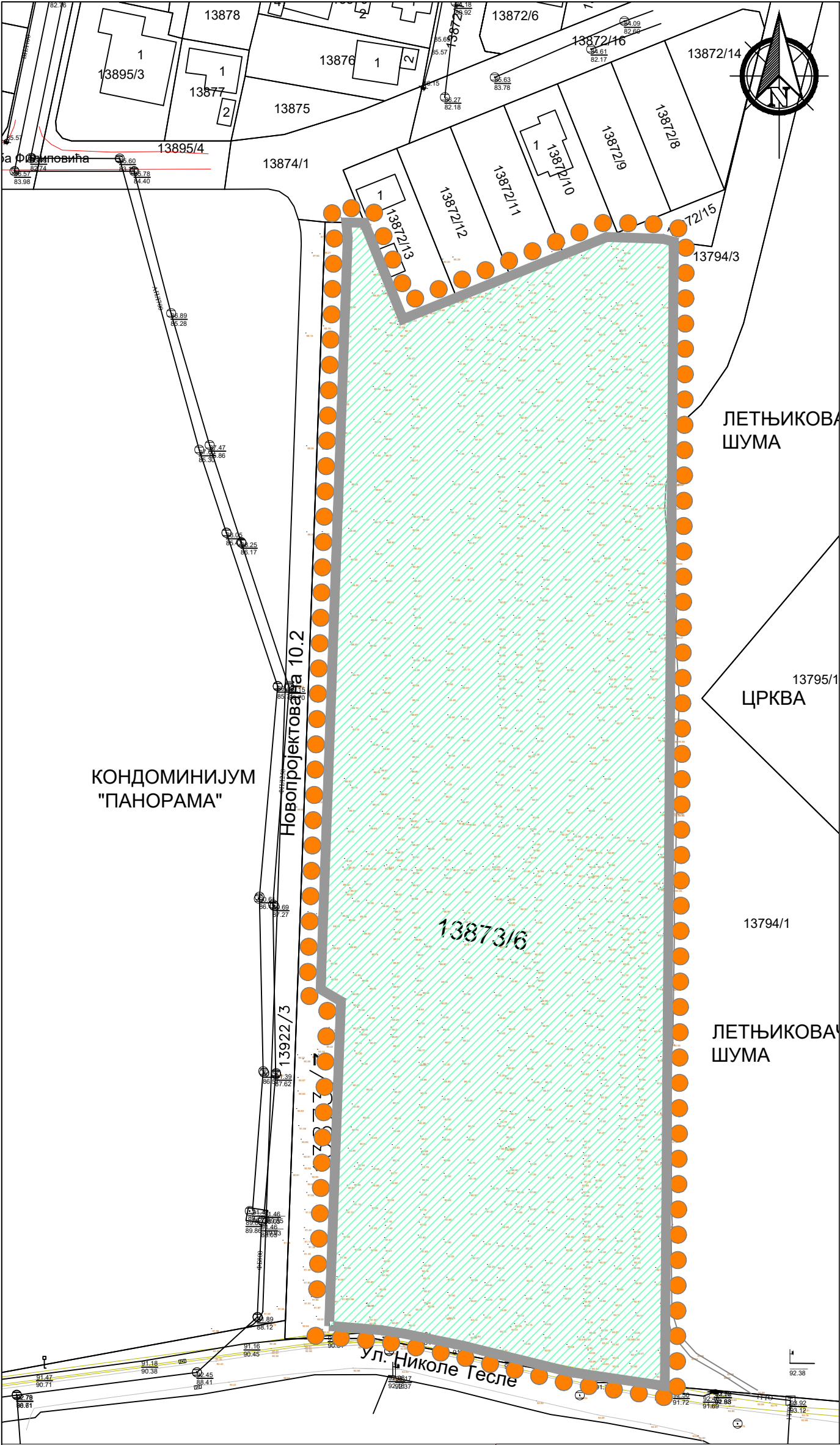
"ЛУМИС СТУДИО" Д.О.О.
Овлашћено лице

□ □

Ксенија Лукић Марковић маст.инж.арх.

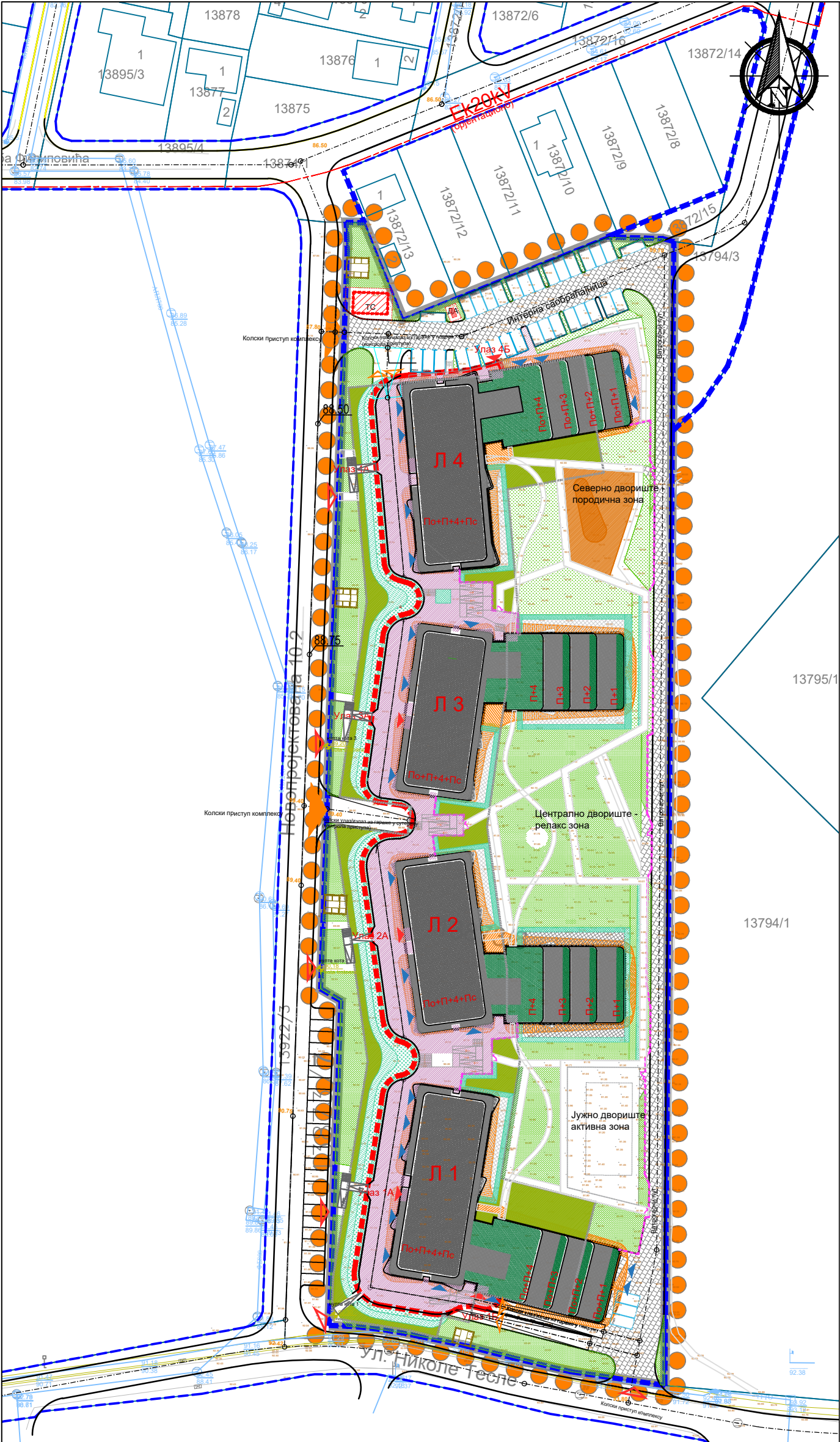
2_ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- Постојеће стање.....P 1:1000
- План намене површина.....P 1:1000
- План саобраћаја, нивелације и регулације..... P 1:1000
- План зелене инфраструктуре..... P 1:1000
- План зелене инфраструктуре, приказ обрачуна ЕИ P 1:1000
- План водоводне и канализационе мреже..... P 1:1000
- План електроенергетске мреже и ТК..... P 1:1000



- ЛЕГЕНДА
- Неизграђено земљиште у грађевинском подручју
 - Граница обухвата УП

LUMIS Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com				
Инвеститор: BARRIO DOO, Поцерски Причиновић		Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац		
Локација: кат.п.бр. 13893/6 КО Шабац		Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ "LET HILL " - УП за изградњу кондоминијума стамбених и пословних објеката		
Одговорни урбаниста: Лиценца: Ксенија Лукић Марковић, маст.инж.арх. 200 1611 18				
		Назив цртежа: ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА		
Сарадник:		размера: 1:1000	лист број: 1	датум: август 2026. год.



- ЛЕГЕНДА
- Л1-Л4

Стамбено пословни објекти

ТС

Трансформаторска станица

Терасе станова у приземљу

Терасе станова на спратним етажама
(раван проходни кров)

Раван непроходни кров)

Саобраћајне површине

Паркинг простор

Пешачки платои - партер

Пешачке стазе

Пешачке рампе и степенице

Зелене површине

Жардињере

Кровно зеленило изнад гараже

Кровно зеленило спратних етажа
(екстензивни зелени кров)

Водена површина

Спортско игралиште

Дечије игралиште

Позиција дизел агрегата

Контејнери за комунални отпад

Регулациона линија

Грађевинска линија приземља (контура плоче
изнад подрума)

Грађевинска линија приземља објеката

Грађевинска линија подрума

Грађевинска линија пергола

Грађевинска линија трансформаторске станице

Граница различите спратности

Ограда

Граница катастарске парцеле

Колски приступ комплексу

Колски улаз/излаз из гараже - контрола улаза

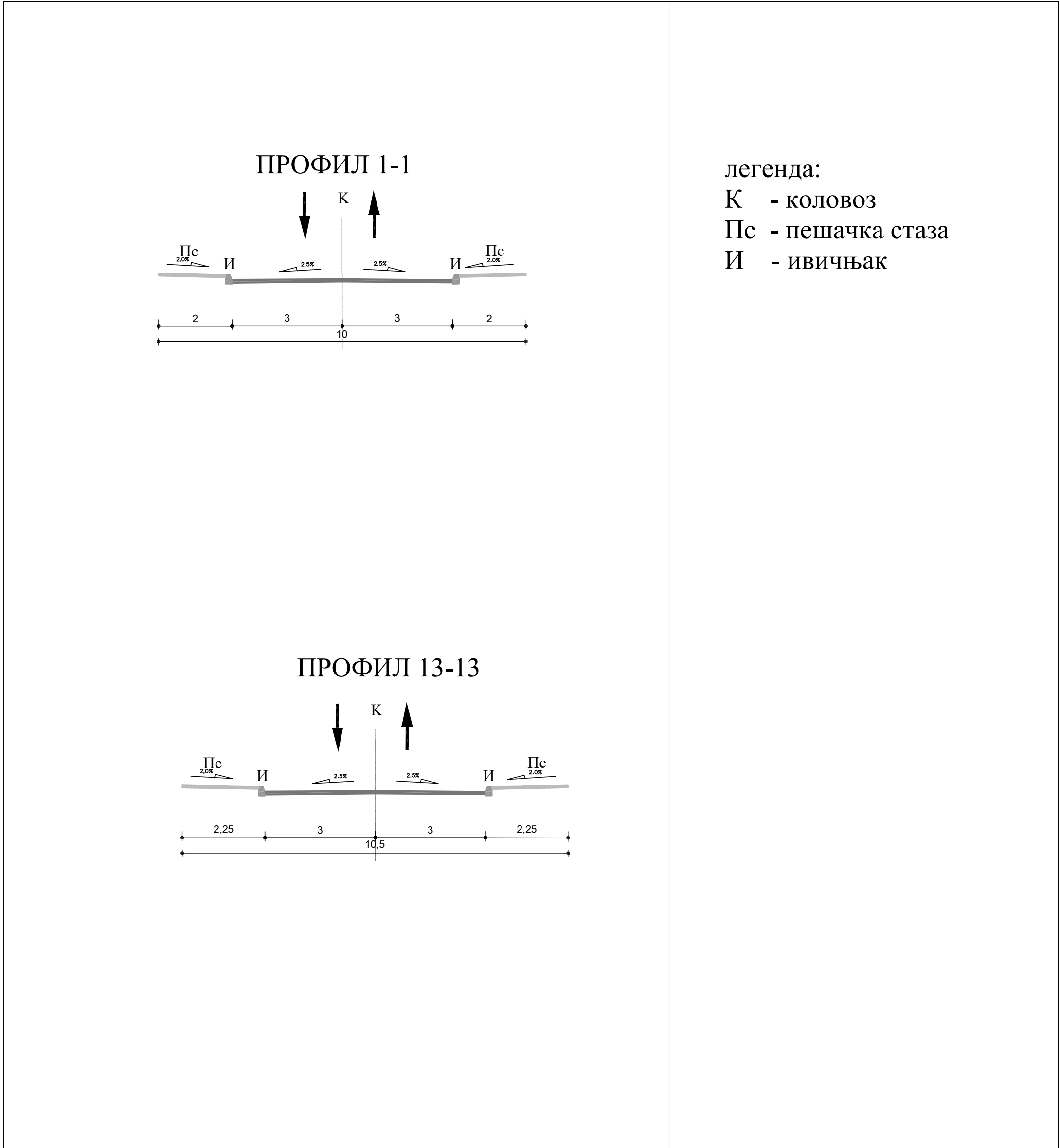
Пешачки приступ комплексу

Улаз у стамбени део објекта

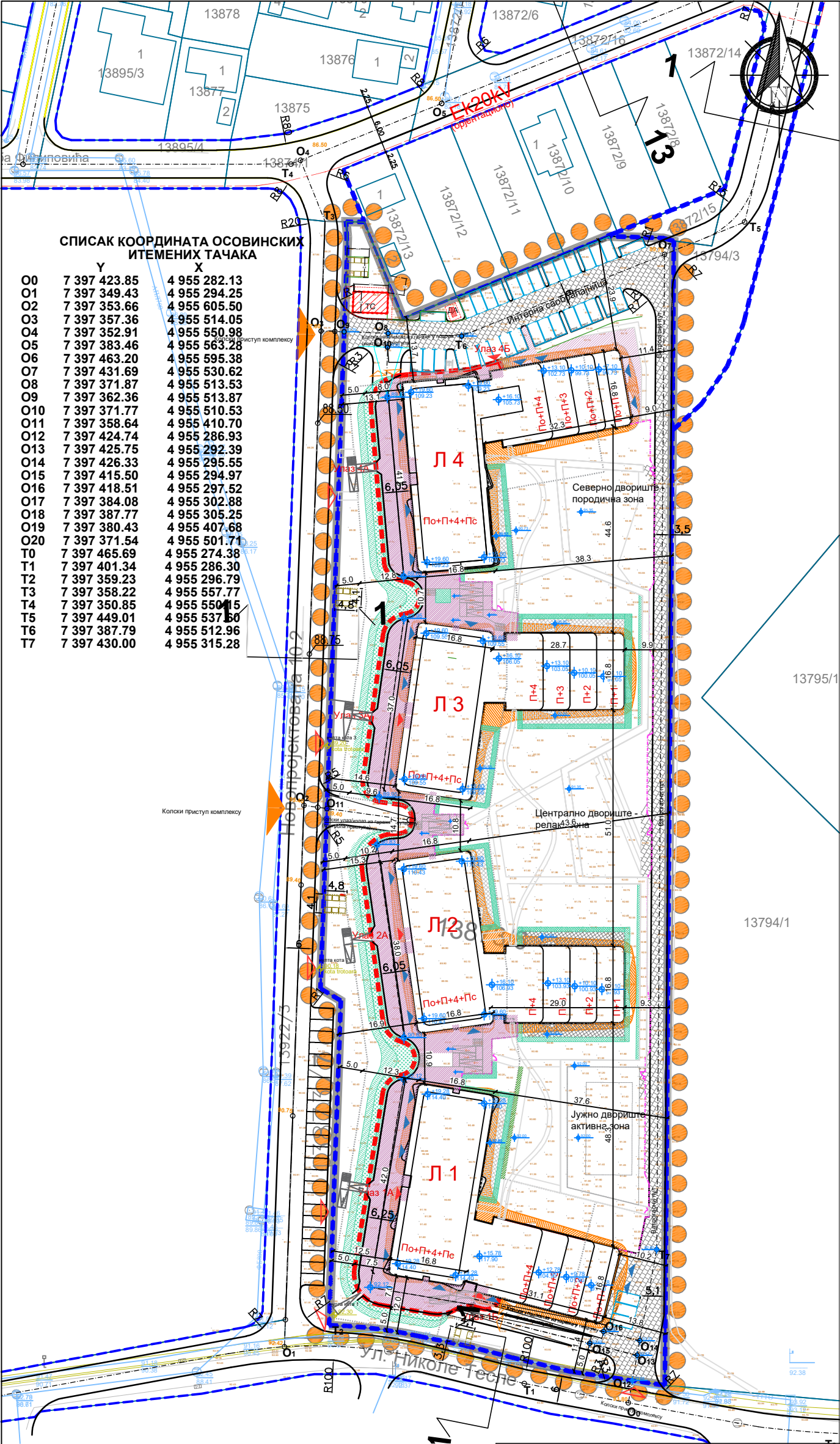
Улаз у пословни део објекта

Граница обухвата УП

	LUMIS Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com			
	Инвеститор: BARRIO DOO, Поцерски Причиновић		Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац	
	Локација: кат.п.бр. 13893/6 КО Шабац		Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ "LET HILL " - УП за изградњу кондоминијума стамбених и пословних објеката	
	Одговорни урбаниста: Лиценца: Ксенија Лукић Марковић, маст.инж.арх. 200 1611 18			
			Назив цртежа: ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА	
	Сарадник:		размера: 1:1000	лист број: 2



LUMIS STUDIO Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com			
Инвеститор: BARRIO DOO, Поцерски Причиновић		Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац	
Локација: кат.п.бр. 13893/6 КО Шабац		Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ "LET HILL" - УП за изградњу кондоминијума стамбених и пословних објеката	
Одговорни урбаниста: Лиценца: Ксенија Лукић Марковић, маст.инж.арх. 200 1611 18			
		Назив цртежа: ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ	
Сарадник: Филип Богдановић, дипл.инж.саоб.		размера: 1:100	лист број: 3 б
		датум: август 2026. год.	



- ЛЕГЕНДА
- Л1-Л4 Стамбено пословни објекти
 - ТТ Трансформаторска станица
 - Терасе станова у приземљу
 - Терасе станова на спратним етажама (раван проходни кров)
 - Раван непроходни кров)
 - Саобраћајне површине
 - Паркинг простор
 - Пешачки платои - партер
 - Пешачке стазе
 - Пешачке рампе и степенице
 - Жардињере
 - Водена површина
 - Спортско игралиште
 - Позиција дизел агрегата
 - Контејнери за комунални отпад
 - Регулациона линија
 - Грађевинска линија приземља (контура плоче изнад подрума)
 - Грађевинска линија приземља објекта
 - Грађевинска линија подрума
 - Грађевинска линија пергола
 - Грађевинска линија трансформаторске станице
 - Граница различите спратности
 - Ограда
 - Граница катастарске парцеле
 - Колски приступ комплексу
 - Колски улаз/излаз из гараже - контрола улаза
 - Пешачки приступ комплексу
 - Улаз у стамбени део објекта
 - Улаз у пословни део објекта
 - Граница обухвата УП

LUMIS

STUDIO ZA URBANIZAM, ARHITEKTURU I INŽENJERING

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

Инвеститор: BARRIO DOO, Поцерски Причиновић		Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац		
Локација: кат.п.бр. 13893/6 КО Шабац		Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ "LET HILL" - УП за изградњу кондоминијума стамбених и пословних објеката		
Одговорни урбаниста: Лиценца: 200 1611 18				
		Назив цртежа: ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ		
Сарадник: Филип Богдановић, дипл.инж.саоб.		размера: 1:1000	лист број: 3 а	датум: август 2026. год.



ЛЕГЕНДА

- Л1-Л4

Стамбено пословни објекти
- Трансформаторска станица
- Терасе станова у приземљу
- Терасе станова на спратним етажама (раван проходни кров)
- Раван непроходни кров
- Саобраћајне површине
- Паркинг простор

- Позиција дизел агрегата
- Контејнери за комунални отпад
- Регулациона линија

- Грађевинска линија приземља објеката
- Грађевинска линија подрума
- Грађевинска линија трансформаторске станице
- Граница различите спратности
- Ограда

- Граница катастарске парцеле
- Колски приступ комплексу
- Колски улаз/излаз из гараже - контрола улаза
- Пешачки приступ комплексу
- Улаз у стамбени део објекта
- Улаз у пословни део објекта
- Граница обухвата УП

- ЕФП 1 - Зеленило - незастрто - Компактна зелена површина
- ЕФП 11-1 Озелењени кров у земљишном супстрату до 30цм (Екстензивни зелени кров дубине супстрата до 20цм)
- ЕФП 11-2 - Озелењен кров у земљишном супстрату 30цм и више - (Кровна жардињера дубине до 40цм и жардињере дубине од 50 до 70 цм **јавног карактера** које не спадају у простор у оквиру објекта)
- ЕФП 5-1 - Озелењен простор изнад подземног објекта дубине до 80цм - (жардињера дубине 50 до 70цм, кровно зеленило изнад подземног објекта и жардињере **приватног карактера** које не спадају у простор изнад подземног објекта)
- ЕФП 7 - Бехатон плоче - Интерна саобраћајница и ватрогасни пут
- ЕФП 7 - Клинкер опека - пешачка стаза

СПЕЦИФИКАЦИЈА БИЉНОГ МАТЕРИЈАЛА			
РБ.	ЛАТИНСКИ НАЗИВ	НАРОДНИ НАЗИВ	КОЛ.

ЕФП 3 - МАЛО ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ (≤6,1m) - 55 КОМ.

1.	Robinia hispida	Црвени багрем	24
2.	Salix integra 'Hakuro Nishiki'	Шаренолисна лоптаста врба	15
3.	Prunus cerasifera 'Pissardii'	Црвенолисна шљива	16

ЕФП 3 - СРЕДЊЕ ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ (>6,1m ≤7,6m) - 19 КОМ.

4.	Acer campestre (+ ЕФПБ 1)	Клен	19
----	---------------------------	------	----

ЕФП 3 - ВЕЛИКО ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ (>7,6m ≤ 9,1m) - 36 КОМ.

5.	Acer negundo	Пајавац	6
6.	Acer rubrum 'October Glory'	Црвени јавор	19
7.	Magnolia grandiflora	Зимзелена магнолија	7
8.	Liriodendron tulipifera 'Aureomarginatum'	Шарени тулипановац	4

ЕФП 3 - МАЛО ЧЕТИНАРСКО ДРВЕЋЕ (≤6,1m) - 14 КОМ.

9.	Picea omorika (+ ЕФПБ 1)	Оморика	7
10.	Pinus mugo	Патуљаста бор	7

ЕФП 2 - ЛИШЋАРСКО ЖБУЊЕ - 97 КОМ.

11.	Berberis thunbergii f. atropurpurea 'Nana'	Берберис 'Нана'	28
12.	Magnolia stellata 'Royal Star'	Звездаста магнолија	8
13.	Spiraea vanhouttei	Ванхутеова суручица	5
14.	Cornus alba 'Sibirica'	Сибирски дрен	7
15.	Euonymus 'Emerald Gold'	Златни евонимус	49

ЕФП 2 - ЗИМЗЕЛЕНО ЖБУЊЕ - 142 КОМ.

16.	Ilex crenata 'Golden Gem'	Илекс 'Голден гем'	42
17.	Chamaecyparis lawsoniana 'Ellwoodii blue'	Лавсонов пачемпрес 'Елвуди'	100

LUMIS

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

Инвеститор:
BARRIO DOO, Поцерски Причиновић

Локација:
кат.п.бр. 13893/6 КО Шабац

Одговорни урбаниста:
Лиценца: Ксенија Лукић Марковић, маст.инж.арх.
200 1611 18

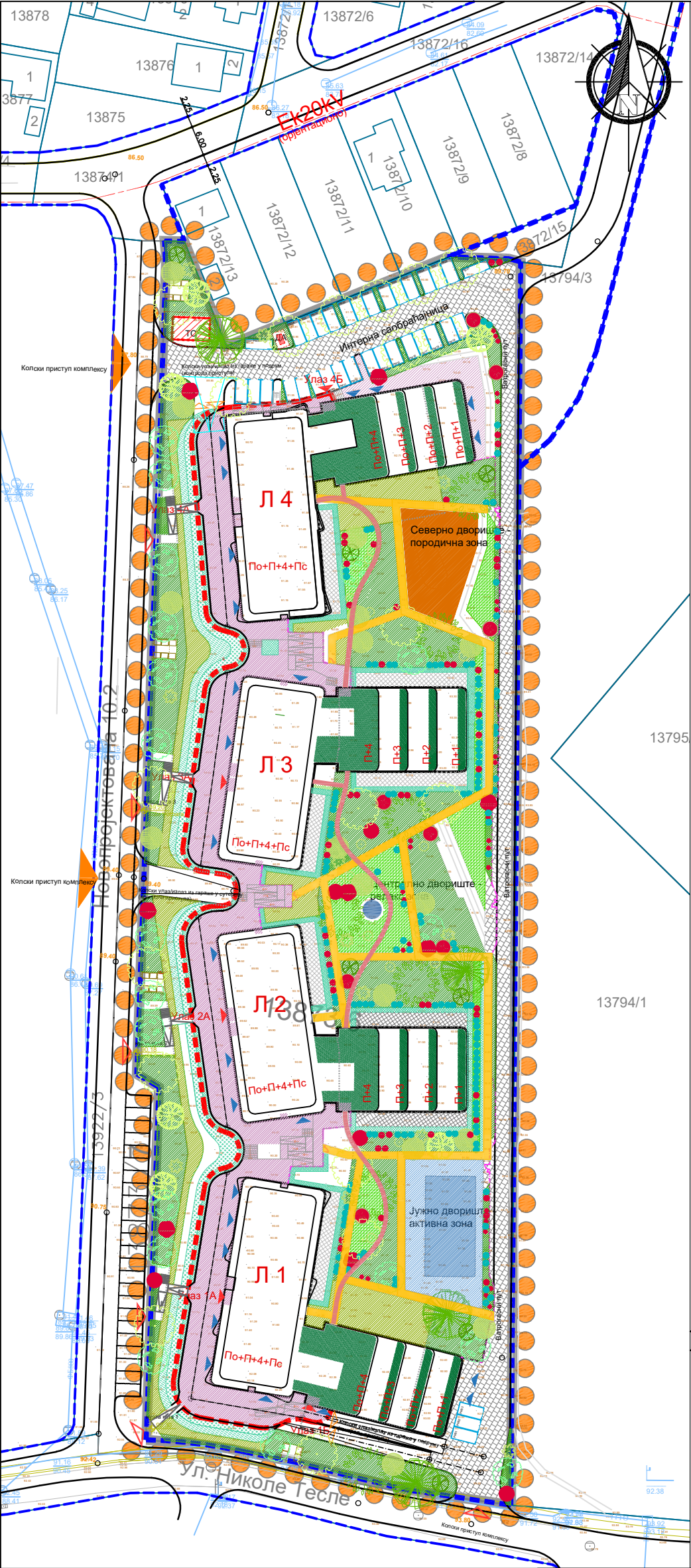
Сарадник: Ђурђица Ференц, маст.инж.пејз.арх.

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

Врста плана или пројекта:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ "LET HILL" - УП за изградњу кондоминијума стамбених и пословних објеката

Назив цртежа:
ПЛАН ЗЕЛЕНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА ПРИКАЗОМ ОБРАЧУНА ЕИ

размера: 1:1000
лист број: 4 6
датум: август 2026. год.



ЛЕГЕНДА

- Л1-Л4 Стамбено пословни објекти
- Трансформаторска станица
- Терасе станова у приземљу
- Терасе станова на спратним етажама (раван проходни кров)
- Раван непроходни кров)
- Саобраћајне површине
- Паркинг простор

- Позиција дизел агрегата
- Контејнери за комунални отпад
- Регулациона линија
- Грађевинска линија приземља (контура плоче изнад подрума)
- Грађевинска линија приземља објекта
- Грађевинска линија подрума
- Грађевинска линија трансформаторске станице
- Граница различите спратности
- Ограда

- Граница катастарске парцеле
- Колски приступ комплексу
- Колски улаз/излаз из гараже - контрола улаза
- Пешачки приступ комплексу
- Улаз у стамбени део објекта
- Улаз у пословни део објекта

- Граница обухвата УП

- Бехатон плоче - Интерна саобраћајница и ватрогасни пут
- Декоративна бетонска завршна обрада противклизних карактеристика - пешачки пут
- Кулир терацо плоче - пешачка стаза
- Клинкер опека - пешачка стаза
- Керамичке плоче - Терасе станова у приземљу
- УВ стабилна дренажа текстурирана вештачка трава за спортско игралиште - падел
- Игралиште за децу
- Водопропусна полиуретанска подлога - тартан
- Зеленило - незасрто
- Кровно зеленило
- Зеленило-травнате површине и декоративни засади
- Жардињера за жбунасто растиње (дубина 50-70cm)
- Жардињере за ниско растиње (дубина до 40cm)
- Декоративно водено огледало (плитка водена површина)
- Екстензивни зелени кров (дубина супстрата до 20cm)
- Кровна жардињера (дубина до 40cm)

СПЕЦИФИКАЦИЈА БИЉНОГ МАТЕРИЈАЛА			
РБ.	ЛАТИНСКИ НАЗИВ	НАРОДНИ НАЗИВ	КОЛ.
МАЛО ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ (≤6,1m) - 55 КОМ.			
1.	Robinia hispida	Црвени багрем	24
2.	Salix integra 'Hakuro Nishiki'	Шаренолисна лоптаста врба	15
3.	Prunus cerasifera 'Pissardii'	Црвенолисна шљива	16
СРЕДЊЕ ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ (>6,1m ≤7,6m) - 19 КОМ.			
4.	Acer campestre	Клен	19
ВЕЛИКО ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ (>7,6m ≤9,1m) - 36 КОМ.			
5.	Acer negundo	Пајавац	6
6.	Acer rubrum 'October Glory'	Црвени јавор	19
7.	Magnolia grandiflora	Зимзелена магнолија	7
8.	Liriodendron tulipifera 'Aureomarginatum'	Шарени тулипанаоц	4
МАЛО ЧЕТИНАРСКО ДРВЕЋЕ (≤6,1m) - 14 КОМ.			
9.	Picea omorika	Оморика	7
10.	Pinus mugo	Патуљаста бор	7
ЛИШЋАРСКО ЖБУЊЕ - 97 КОМ.			
11.	Berberis thunbergii f. atropurpurea 'Nana'	Берберис 'Нана'	28
12.	Magnolia stellata 'Royal Star'	Звездаста магнолија	8
13.	Spiraea vanhouttei	Ванхутеова суручица	5
14.	Cornus alba 'Sibirica'	Сибирски дрен	7
15.	Euonymus 'Emerald Gold'	Златни евонимус	49
ЗИМЗЕЛЕНО ЖБУЊЕ - 142 КОМ.			
16.	Ilex crenata 'Golden Gem'	Илекс 'Голден гем'	42
17.	Chamaecyparis lawsoniana 'Ellwoodii blue'	Лавсонов пачемпрес 'Елвуди'	100

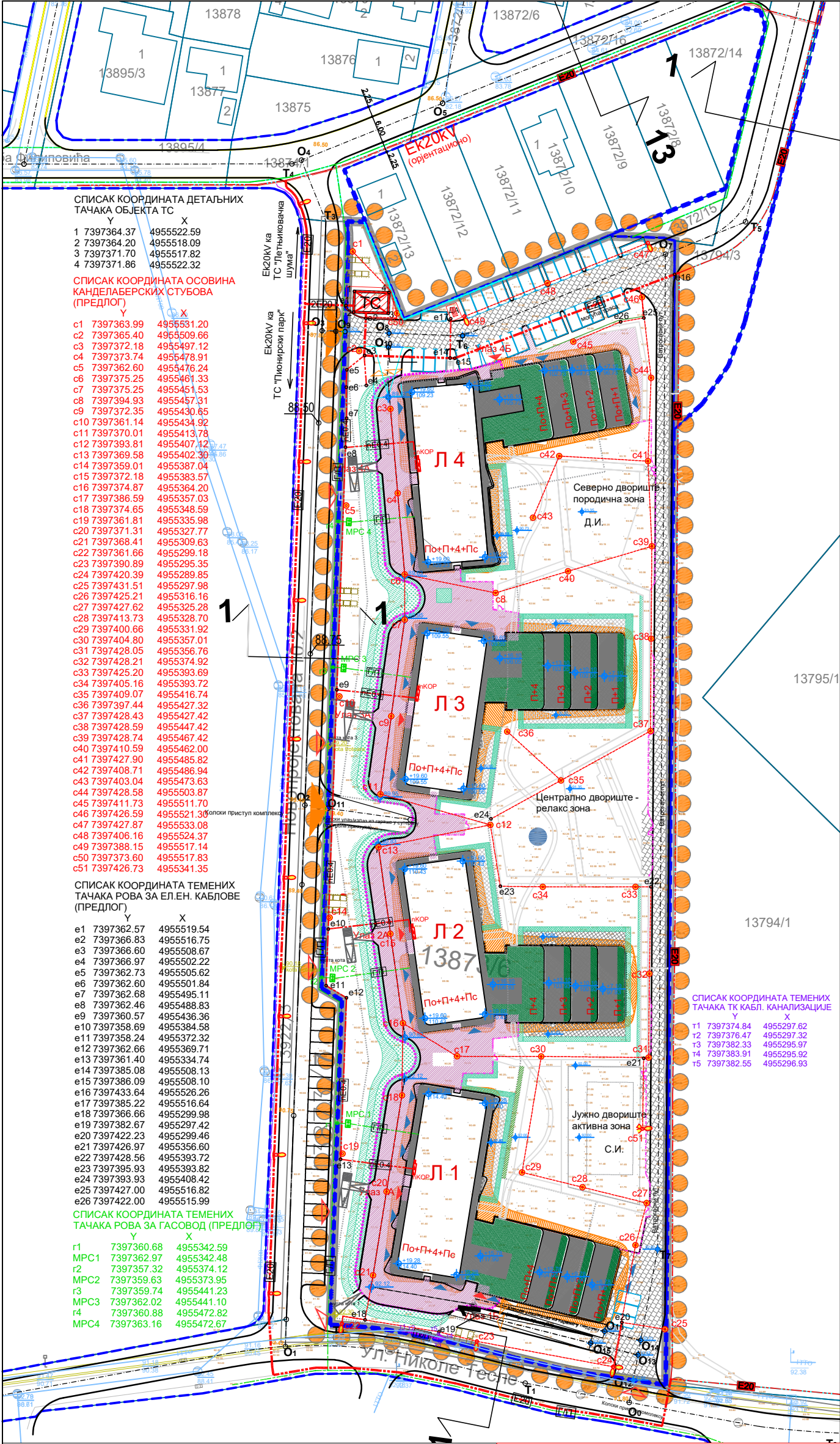
LUMIS

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

Инвеститор: BARRIO DOO, Поцерски Причиновић	Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац		
Локација: кат.п.бр. 13893/6 КО Шабац	Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ "LET HILL" - УП за изградњу кондоминијума стамбених и пословних објеката		
Одговорни урбаниста: Лиценца: Ксенија Лукић Марковић, маст.инж.арх. 200 1611 18			
Сарадник: Ђурђица Ференц, маст.инж.пејз.арх.	Назив цртежа: ПЛАН ЗЕЛЕНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ		
	размера: 1:1000	лист број: 4 а	датум: август 2026. год.



LUMIS Studio za urbanizam, arhitekturu i inženjering "Lumis Studio" d.o.o. Šabac, adresa: ul.Ljube Stojanovića 30, Šabac, PIB 114375155; MB: 22014021, mejl: office.lumis@gmail.com				
Инвеститор: BARRIO DOO, Поцерски Причиновић		Израда урбанистичког пројекта: "ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац		
Локација: кат.п.бр. 13893/6 КО Шабац		Врста плана или пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ "LET HILL" - УП за изградњу кондоминијума стамбених и пословних објеката		
Одговорни урбаниста: Ксенија Лукић Марковић, маг.инж.арх. Лиценца: 200 1611 18				
		Назив цртежа: ПЛАН ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ		
Сарадник: Мирослав Макевић, дипл.грађ.инж.		размера: 1:1000	лист број: 1	датум: јул 2026.год.



СПИСАК КООРДИНАТА ДЕТАЉНИХ ТАЧАКА ОБЈЕКТА ТС

Y	X
1 7397364.37	4955522.59
2 7397364.20	4955518.09
3 7397371.70	4955517.82
4 7397371.86	4955522.32

СПИСАК КООРДИНАТА ОСОВИНА КАНДЕЛАБЕРСКИХ СТУБОВА (ПРЕДЛОГ)

Y	X
c1 7397363.99	4955531.20
c2 7397365.40	4955509.66
c3 7397372.18	4955497.12
c4 7397373.74	4955478.91
c5 7397362.60	4955476.24
c6 7397375.25	4955461.33
c7 7397375.25	4955451.53
c8 7397394.93	4955457.31
c9 7397372.35	4955430.65
c10 7397361.14	4955434.92
c11 7397370.01	4955413.78
c12 7397393.81	4955407.12
c13 7397369.58	4955402.30
c14 7397359.01	4955387.04
c15 7397372.18	4955383.57
c16 7397374.87	4955364.20
c17 7397366.59	4955357.03
c18 7397374.65	4955348.59
c19 7397361.81	4955335.98
c20 7397371.31	4955327.77
c21 7397368.41	4955309.63
c22 7397361.66	4955299.18
c23 7397390.89	4955295.35
c24 7397420.39	4955289.85
c25 7397431.51	4955297.98
c26 7397425.21	4955316.16
c27 7397427.62	4955325.28
c28 7397413.73	4955328.70
c29 7397400.66	4955331.92
c30 7397404.80	4955357.01
c31 7397428.05	4955356.76
c32 7397428.21	4955374.92
c33 7397425.20	4955393.69
c34 7397405.16	4955393.72
c35 7397409.07	4955416.74
c36 7397397.44	4955427.32
c37 7397428.43	4955427.42
c38 7397428.59	4955447.42
c39 7397428.74	4955467.42
c40 7397410.59	4955462.00
c41 7397427.90	4955485.82
c42 7397408.71	4955486.94
c43 7397403.04	4955473.63
c44 7397428.58	4955503.87
c45 7397411.73	4955511.70
c46 7397426.59	4955521.30
c47 7397427.87	4955533.08
c48 7397406.16	4955524.37
c49 7397388.15	4955517.14
c50 7397373.60	4955517.83
c51 7397426.73	4955341.35

СПИСАК КООРДИНАТА ТЕМЕНИХ ТАЧАКА РОВА ЗА ЕЛ.ЕН. КАБЛОВЕ (ПРЕДЛОГ)

Y	X
e1 7397362.57	4955519.54
e2 7397366.83	4955516.75
e3 7397366.60	4955508.67
e4 7397366.97	4955502.22
e5 7397362.73	4955505.62
e6 7397362.60	4955501.84
e7 7397362.68	4955495.11
e8 7397362.46	4955488.83
e9 7397360.57	4955436.36
e10 7397358.69	4955384.58
e11 7397358.24	4955372.32
e12 7397362.66	4955369.71
e13 7397361.40	4955334.74
e14 7397385.08	4955508.13
e15 7397386.09	4955508.10
e16 7397433.64	4955526.26
e17 7397385.22	4955516.64
e18 7397366.66	4955299.98
e19 7397382.67	4955297.42
e20 7397422.23	4955299.46
e21 7397426.97	4955356.60
e22 7397428.56	4955393.72
e23 7397395.93	4955393.82
e24 7397393.93	4955408.42
e25 7397427.00	4955516.82
e26 7397422.00	4955515.99

СПИСАК КООРДИНАТА ТЕМЕНИХ ТАЧАКА РОВА ЗА ГАСОВОД (ПРЕДЛОГ)

Y	X
r1 7397360.68	4955342.59
MP1 7397362.97	4955342.48
r2 7397357.32	4955374.12
MP2 7397359.63	4955373.95
r3 7397359.74	4955441.23
MP3 7397362.02	4955441.10
r4 7397360.88	4955472.82
MP4 7397363.16	4955472.67

СПИСАК КООРДИНАТА ТЕМЕНИХ ТАЧАКА ТК КАБЛ. КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Y	X
t1 7397374.84	4955297.62
t2 7397376.47	4955297.32
t3 7397382.33	4955295.97
t4 7397383.91	4955295.92
t5 7397382.55	4955296.93

ЛЕГЕНДА

- Л1-Л4** Стамбено пословни објекти
- ТС** Трансформаторска станица
- Терасе станова у приземљу
- Терасе станова на спратним етажама (раван проходни кров)
- Раван непроходни кров
- Саобраћајне површине
- Паркинг простор
- Пешачки платои - партер
- Пешачке стазе
- Пешачке рампе и степенице
- Жардињере
- Кровно зеленило спратних етажа (екстензивни зелени кров)
- Водена површина
- С.И.
- Д.И.
- Позиција дизел агрегата
- Контејнери за комунални отпад
- Регулациона линија
- Грађевинска линија приземља (контура плоче изнад подрума)
- Грађевинска линија приземља објекта
- Грађевинска линија подрума
- Грађевинска линија трансформаторске станице
- Граница различите спратности
- Ограда
- Граница катастарске парцеле
- Колски приступ комплексу
- Колски улаз/излаз из гараже - контрола улаза
- Пешачки приступ комплексу
- Улаз у стамбени део и у пословни део објекта
- Граница обухвата УП

Постојеће стање ел.енергетске, Тк и гасоводне мреже (ПГР)

- ЕК20кV** подземни високонапонски кабл 20кV ојентационо
- подземни телекомуникациони кабл/канализација
- стуб ваздушне ТК мреже

Планирано стање ел.енергетске, Тк и гасоводне мреже (ПГР)

- коридор подземних ел.енергетских каблова 20кV и 0.4кV
- коридор подземних телекомуникационих каблова
- коридор подземне дистриб. гасоводне мреже max4bar

Планирано стање ел.енергетске, Тк и гасоводне мреже (УП)

- ТС** трансформаторска станица ТС 20/0,4кVА 3x1000кVА "Николе Тесле 3"
- плато за дизел електрични агрегат
- противпожарни зид висине 2.5m
- ЕК20** коридор подземних ел.ен. каблова 20кV и 0.4кV (предлог трасе)
- ЕК0.4** коридор интерних подземних ел.ен каблова 0.4кV (предлог трасе)
- ЕК0.4** правац интерних ел.ен каблова 0.4кV кроз подрум/сутерен објекта
- подземни кабл спољњег осветљења (предлог трасе)
- ПКОР** прикључни кабловски ормани и кутије (предлог позиције)
- светилка спољњег осветљења на канделаберском стубу висине 8.0m (предлог позиције)
- декоративна светилка спољњег осветљења на кандел.стубу висине max 4.5m (предлог позиције)
- деоница оптичког Тк кабла за измештање
- кабловска канализација за оптичке Тк каблове са min 3цеви (предлог позиције)
- подземна гасоводна мрежа max 4bar (предлог трасе)
- прикључна мернорегулациона станица (предлог позиције)

LUMIS

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

Инвеститор:	Израда урбанистичког пројекта:
BARRIO DOO, Поцерски Причиновић	"ЛУМИС СТУДИО" д.о.о. Шабац
Локација:	Врста плана или пројекта:
кат.п.бр. 13893/6 КО Шабац	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ "LET HILL" - УП за изградњу кондоминијума стамбених и пословних објеката
Одговорни урбаниста:	Назив цртежа:
Лиценца: 200 1611 18	ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ И ГАСНЕ МРЕЖЕ
Сарадник:	размера:
Драган Павловић, дипл.инж.ел.	1:1000
	лист број:
	датум:
	јул 2026.год.

3.1_ ДОКУМЕНТАЦИЈА

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ*

* НАПОМЕНА: Информација о локацији се односи на катастарске парцеле бр. 13873/1, 13873/2, 13873/3, 13873/4 и 13873/5, односно парцеле и делове катастарских парцела од којих је предходно формирана кат.п.бр. 13873/6



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ШАБАЦ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам

Број предмета: 001254901 2026 07416 004 007 353 018

Датум: 19.05.2026. године

Карађорђева улица бр. 27

Ш а б а ц

Одељење за урбанизам Градске управе града Шапца, поступајући по захтеву Ђорђа Чеивановића, Првوماјска 47, Шабац, а на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за катастарске парцеле бр.13873/1, 13873/2, 13873/3, 13873/4, 13873/5 КО Шабац

-изградња стамбено – пословног објекта на предметним парцелама

-препарцелација и парцелација-

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Кат парцеле бр.13873/1, 13873/2, 13873/3, 13873/4, 13873/5 КО Шабац налазе се у обухвату Плана генералне регулације "Шабац" („Сл. Гласник града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" бр. 16/25) у Целини 10: Летњиковачка коса, у зони за коју је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Према Плану генералне регулације "Шабац" катастарска парцела број 13873/1 КО Шабац у укупној површини од 1.31.19 ха, катастарска парцела број 13873/2 КО Шабац у укупној површини од 0.03.60 ха, катастарска парцела број 13873/3 КО Шабац у укупној површини од 0.17.13 ха, катастарска парцела број 13873/4 КО Шабац у укупној површини од 0.31.42ха и катастарска парцела број 13873/5 КО Шабац у укупној површини од 0.04.10ха се налазе у зони С1 – породично становање великих густина од П+2+Пк до П+4+Пк.

Предметна локација је окружена постојећим и планираним саобраћајницама. Постојећа саобраћајница је Улица Николе Тесле, док Новопроектована 10.2 још увек није реализована. Делове предметних парцела треба изузети како би се формирала парцела јавне саобраћајне површине планиране саобраћајнице Новопроектована 10.2 у пуној регулационој ширини и Улице Николе Тесле.

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

ИЗВОД ИЗ ПГР „ШАБАЦ“

I 6. Подела простора на урбанистичке зоне и целине

ЦЕЛИНА 10: ЛЕТЊИКОВАЧКА КОСА

Насеље Летњиковачка коса које се налази у средишту целине представља једно од најлепших и најкомфорнијих насеља намењеног индивидуалном становању. Наслања се на Летњиковачку шуму (парк шума), комплекс цркве а са друге стране се налазе едукативни центар, основна школа, месна заједница, спортски терен и други део парк шуме (тзв. „пионирски град“).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

II 1. Планирана намена површина и могућих компатибилних намена са билансом површина

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

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

II 1.2.1. Површине осталих намена

Површине осталих намена намену представљају:

- H13: Стамбене намене (C1+, C1, C2 и C3);
- ...

H.13. Стамбене намене

C3

C2 C1, C1+

Површине стамбене намене су површине на којима се налазе постојећи или је планирана изградња објеката претежно стамбене намене.

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

- продавнице робе дневне потрошње највеће БРГП 500m², осим ако није другачије дефинисано планом детаљне регулације;
- објекти образовања, здравствене и социјалне заштите, објекти државне управе и самоуправе, верски објекти, објекти културе;
- друге намене које допуњују становање али му истовремено не сметају (личне услуге, мали занати, пословни простори који подразумевају канцеларијско пословање, мањи спортско рекреативни садржаји (теретане, вежбаонице и сл),
- паркови и дечија игралишта;
- мањи електроенергетски и комунални објекти у функцији становања;
- гараже и паркинг простори за путничка возила као пословни објекти намењени стационарном саобраћају других корисника;
- производња воћа, поврћа, микробиља, и сл; урбани вртови и сл.
- монтажне куће,
- угоститељски објекти (искључиво: кафић, ресторан, посластићарница и сл, забрањеног рада у ноћним сатима и без извођења музичког програма уживо).

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

На површинама стамбене намене не могу се градити:

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

Намене становања су раздвојене у складу са типологијом и приказане графичким прилогом План намене површина. Графичким прилогом План урбанистичке регулације, општим правилима грађења и правилима спровођења су дефинисани услови који треба да спрече негативне утицаје, пре свега вишепородичног становања на становање у зонама C3.

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

II 3. План регулације површина јавне намене

На подручју обухваћеном планом утврђене су површине јавне намене. Регулација површина јавне намене је утврђена графичким прилозима:

- План саобраћаја,
- План урбанистичке регулације и
- План парцелације површина јавне намене.

Планиране регулационе линије су дате у односу на осовину саобраћајница или у односу на постојеће границе катастарских парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница су дефинисане координатама детаљних тачака, осим на подручјима на којима се примењује важећи ПДР или је предвиђена његова израда.

У случају неусаглашености графичких прилога, поштује се План парцелације површина јавне намене.

ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Предметне парцеле налазе се у оквиру инжењерскогеолошког рејона III

Рејон III

Инжењерско геолошки рејон III обухвата централни део Града, са изузетком алувијалних равни водотока припадајућих овом простору. Терен је на надморској висини од 100-200m, претежно брежуљкастог типа, са благим косинама, без посебно изражених ерозионих прецеса, са присутним уобичајеним физичко-хемијским распадањем кварцитарног тла.

Функционална ограничења терена

- Терен је брежуљкаст, са уједначеним падом од 5-10 %, на крајњем северу рејона потпуно заравњен;
- Изградња се реализује у терасним песковима и шљунковима прослојеним глинама и прашинама; седименти су неједнако, претежно добро носиви, спорадично јако стишљиви и меки, водом засићени, са нивоом подземне воде на 1-2m дубине;
- У подручју пролувијума изградња се обавља у средње стишљивом тлу, средње носивости које је најчешће водозасићено испод прве подземне етаже;
- Терен је претежно стабилан, али су могуће појаве нестабилности у усецима водотока и саобраћајница.

Неопходни услови коришћења терена

- Израда хидротехничких објеката регулације кишних, површинских и подземних вода;
- Израда система фекалне канализације ради санитације простора и загађења;
- Локална нивелација терена насипањем шљунковито-песковитим гранулатом;
- Дренирање терена код уређења и изградње објеката;
- Пројектовање објеката у сеизмичким условима за 7⁰ и 7⁰ MCS.

Услови изградње

- Хидротехнички објекти регулације, кишни и фекални колектори и цевоводи, граде се са оптималним нагибима до 3%, а ослањају се на добро носиво и средње стишљиво тло; код дубоких ископа потребна је заштита разупирањем, јер је тло у ископима склоно обурвавању; свуда се појављују подземне воде, па је за извођење радова неопходно гравитационо одвођење или црпљење; у пролувијалним глинама, углавном су услови ископа повољни, носивост тла за објекте овог типа је задовољавајућа, а појава вода могућа је на дубини испод два метра, често и плиће;
- Крупни објекти хидротехничке инфраструктуре, шахте, растеретне и црпне станице, изводиће се у слабо до средње стишљивом, средње носивом тлу; фундаирање се може изводити директно, уз евентуалне лаке санације тампона од шљунка при напонима већим од 200 kN/m²; обавезна је хидротехничка заштита подова најнижих етажа на стални водени ниво уколико су укопане најмање за једну подземну етажу, као и израда ободних дренажа; нарочито је важно дренирати залеже потпорних зидова и других заштитних објеката;
- Нивелација терена насипањем може се изводити грубозрним гранулатима; у зони сталног или повремениг нивоа подземних вода, неопходне су подлоге од "иберлауфа", крупних блокова камена или грађевинских блокова;
- Објекти становања, комуналних услуга, индустрије, јавних и спортских намена, граде се директним темељењем у шљунковито-песковитим материјалима, или пролувијалним глинама, уз евентуалну санацију темељног тла, у складу са напонима на тлу;
- Углавном је неопходна заштита подова објеката од влаге или сталног или повремениг нивоа подземних вода, израдом ободних дренажа или "дренажних тепиха" од шљунка који имају функцију и мелиоративних тампона;
- У свим материјалима могуће је извести директно темељење на тракама, самцима или плочи; изузетно, уколико су подински седименти прашинаста тла, водом засићена, велике дебљине и ниске конзистенције, неопходно је темељење на бушеним шиповима који се ослањају на шљунковите слојеве;
- у земљаним ископима дубљим од два метра, појављује се вода из плитких издани, са неједнаким константним приливом; може се одстранити гравитационим одвођењем или црпљењем пумпама снаге до 3-5 l/s;
- Саобраћајнице се граде у шљунковито-песковитом, прашинастом или глиненом тлу, планирањем насипа и тампона од грубозрних гранулата; у глиненом и прашинастом тлу карактеристике постепице су неповољне и неопходна су мешања локалног тла са другим повољним врстама, просејавања и просушивања;

- Водоснабдевање у овом рејону могуће је из пескова и шљункова језерских тераса, где су водоносни слојеви на различитим дубинама, таложени у више нивоа, дебљине 1-3m.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

II 8.1. Општа правила грађења (ОПГ)

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

ОПГ1. Намена површина

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

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

ОПГ2. Урбанистички параметри

Обавезно је поштовање следећих урбанистичких параметара:

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

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

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

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

ОПГ3: Грађевинске линије

Грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да омогућују функционисање објекта на парцели и несметано постављање инфраструктуре, а да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Грађевинске линије дефинишу максималне границе градње објекта, а габарит објекта може бити и мањи у односу на зону изградње дефинисану грађевинским линијама. Овим планом су дефинисане следеће грађевинске линије:

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

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

Грађевинске линије горњих етажа (висина од 3m од коте тротоара) могу да прелазе грађевинску линију према регулационој линији до 0.9m у оквиру сопствене парцеле и на максимално 50% површине фасаде. 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.

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

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

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, називом „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 етажне 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.

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 изразом 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 етажне 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.

ОПГ6. Обликовање фасаде

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

Дозвољени су следећи типови фасада:

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

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

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

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

Објекте треба пројектовати у савременом архитектонском изразу. Бирати савремене и квалитетне материјале. Није дозвољена наглашена декоративност, псеудо еклектика, употреба флуоросцентних боја. Не препоручује се употреба псеудоисторијских елемената (балустери, тимпанони и сл.) којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина. Обавезно је архитектонски нагласити улаз у објекат, вертикалне акценте и углове објекта који излазе на две регулације.

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

За објекте до 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 оријентисати на дворишне фасаде, а код станова који су једнострано оријентисани, прозори са високим парапетом морају имати маску на фасади (зидану, металну...).

У случају двојних кућа, на истој или више парцела, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје и фасадне пластике.

У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта. На фасади се не могу користити више од три боје и три текстуре.

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

Терасе, односно балкони, комплетно избочени у односу на фасадну раван нису дозвољени на уличној фасади.

На фасадама је 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 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 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 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 ограђивање:

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 оgrade 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 дужи 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.

ОПГ11: Одступања од општих правила грађења

Одступања од правила грађења су дозвољена у следећим случајевима:

- када инвеститор у зони породичног становања жели да гради експериментални објект 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;
- 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.

II 8.2. Посебна правила грађења (ППГ)

ППГ12: 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.

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
Вишепородично становање изузетно великих густина (C1)	0,2	0,25	0,25	0,25	/	/	/	0,3	/	0,3

У целини 10 захтевани еколошки индекс за зоне вишепородичног становања изузетно великих густина (C1) је 0,3.

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 m² 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 вредностима тежинских фактора за сваки од њих, бонус коефицијентима тежинских фактора код ЕПФ, као и примери обрачуна еколошких индекса: [http://sabac.rs/urbanizam-upload/PGR/PGR Sabac 2025/Ekoloski index.pdf](http://sabac.rs/urbanizam-upload/PGR/PGR%20Sabac%202025/Ekoloski%20index.pdf)

ТАБЕЛА ОБРАЧУНА ЕКОЛОШКОГ ИНДЕКСА

Површина парцеле: _____ m²

Целина: _____

Зона (намена површина): _____

Захтевани ЕИ из ПГР: _____

Табела : План зелене инфраструктуре

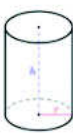
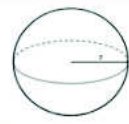
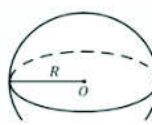
	ЕКОЛОШКО ФУНКЦИОНАЛНИ ПРОСТОР (ЕФП)	I Број стабала и врста	II m ²	III ТЕЖИНСКИ ФАКТОР (ТФ)	IV ЕПФ = (m ² x ТФ)
1	ЕФП 1-Компактне зелене површине у директном	/		1	

	контакту са матичним супстратом – травњаки који се редовно косе				
2	ЕФП 2 - Појединачни елементи вегетације у директном контакту са матичним супстратом (жбуње, жива ограда, пузавице..) унутар или изван компактних зелених површина које су у директном контакту са тлом Обрачун се врши: дужина x ширина)	/		0.8	
3	ЕФП 3-1-Мало дрвеће, пречник крошње $\leq 6,1m$ у доба зрелости Додатни услови у Табели 2			0.3	
4	ЕФП 3-2-Средње дрвеће, пречник крошње $> 6,1$ Пк $\leq 7,6m$ у доба зрелости Додатни услови у Табели 2			0.4	
5	ЕФП 3-3 -Велико дрвеће, пречник крошње $> 7,6$ Пк $\leq 9,1m$ у доба зрелости Додатни услови у Табели 2			0.8	
	ЕФП 3-4 - Дрвеће импозантних димензија, пречник крошње $> 9,1m$ у доба зрелости Овај пример се може користити само у случају да се на парцели налазе постојећа стабла. Додатни услови у Табели 2			0,9	
6	ЕФП 4-1 – Биоретензија, ретензија, кишна башта, нехлорисани базени	/		1	
7	ЕФП 4-2 – Базени, хлорисани	/		0,4	
8	ЕФП 5-1– Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине до 0,8m	/		0.4	
9	ЕФП 5-2– 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,	/		0.5	

	сезонски цветњациј, перене, самоникла вегетација (угари))				
12	ЕФП 7– Делимично пропусан застор (камене плоче, клинкер опека, мозаик поплочавање и др. на којима нема биљака на подлози од песка и шљунка)	/		0.1	
13	ЕФП8– Порозно тло и застори (земља, растер елементи, шљунак, ризла на којима нема биљака)	/		0.3	
14	ЕФП 9– Површина под непорозним застором (бетон, асфалт, непорозно поплочавање, вештачка гумена подлога, вештачка трава и сл. на којима нема биљака, 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	/		0.2	

	пасивних соларних објеката				
	Укупно:				

Табела : 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	 $P = 4 \cdot \pi \cdot r^2$
 полулоптасти 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 ЕПФ и површине парцеле, у m²

Формула: ЕИ= ЕФП:ПП

Планирани ЕИ на парцели	
-------------------------	--

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 објеката утврђује се норматив за обезбеђење неопходног минималног броја паркинг (ПМ) или паркинг-гаражног места (ПГМ).

Табела : Нормативи за обезбеђење паркинг простора*

Намена	Број ПГМ**	Јединица
ЦЕЛИНЕ 4, 8, 9 И 10: Становање у зонама С1+, С1, С2, односно вишепородично становање у зони М1	1,1	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.

II 8.2.2. Површине за становање и мешовите намене

ППГ13: ПОВРШИНЕ ЗА СТАМБЕНЕ НАМЕНЕ**ППГ 13-1 Вишепородично становање великих и средњих густина****C1+, C1, C2**

Вишепородично становање великих густина је приказано кроз две зоне:

- C1+ – породично становање великих густина изнад П+4+Пк.
- **C1 – породично становање великих густина од П+2+Пк до П+4+Пк.**

Вишепородично становање средњих густина је приказано кроз зону:

- C2 – породично становање средњих густина.

Табела 39: Основни урбанистички параметри за зону C1

C1	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА, ДО П+4+ПК
Минимална површина парцеле	10 ари У кондоминијумима, минимална површина парцеле је једнака површини објекта. Минимална површина парцеле кондоминијума је 50 ари.
Минимална ширина фронта парцеле	20m
Максимални индекс заузетости	50% У кондоминијумима: 100%, односно 50% за површину урбанистичког блока или кондоминијума.
Минимална спратност	(По)+П+2+Пк
Максимална спратност	(По)+П+4+Пк
Минимални еколошки индекс	Према правилима грађења ППГ 12/1 Правила грађења зелене инфраструктуре на грађевинским парцелама
Паркирање	Према правилима грађења ППГ 12/2-2 Правила грађења инфраструктуре стационарног саобраћаја, уз препоруку да се примени параметар 1,3-1,5 паркинг места на један стан уколико се жели у потпуности обезбедити паркирање за дужи временски период. Обавезна бициклана у објекту минималне површине 30m ² .
Посебни услови	Сви објекти морају имати лифтове и приступе који су прилагођени кретању лица са тешкоћама у кретању. Обавезна изградња заједничке станарске просторије минималне површине 30m ² .

За објекте у зонама C1+ и C1 је обавезна је израда урбанистичког пројекта.

За објекте веће површине од 1.000m² у зони C2, обавезна је израда урбанистичког пројекта. Израда урбанистичког пројекта је обавезујућа за вишепородично становање у кондоминијумима. Формирање кондоминијума се уређује у складу са прописима који уређују ову област.

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

Положај објекта

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

- Као слободностојећи објекти, када објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле;
- У прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. У зонама у којима се граде објекти у прекинутом низу, могућа је изградња и полуатријумских објеката. Овај тип изградње подразумева да су такви услови утврђени приликом израде планова детаљне регулације и није потребна накнадна сагласност суседа.
- У непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле а што је утврђено ПДР или ПГР. У зонама у којима се граде објекти у непрекинутом низу, могућа је изградња и атријумских и полуатријумских објеката. Сагласност суседа није потребна за изградњу новог објекта до дубине од 17m од регулације. Одстојања објекта од суседа у дубини већој од 17m се одвија према

правилима за изградњу слободностојећег објекта или се захтева сагласност суседа за постављање објекта на међу.

- У непрекинутом или прекинутом низу унутар заједничких дворишта. Обавезно је обезбеђење колског приступа сваком објекту, минималне ширине 2,5m преко заједничке/сукорисничке површине.

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинским линијама на графичком прилогу плана (главним и максималним унутрашњим, које представљају линију до које се објект може градити.

Уколико се врши усаглашавање спратности и висинске регулације израдом урбанистичког пројекта, усаглашавање је могуће само на делу објекта према регулацији. Усаглашавање спратности по дубини парцеле, иза максимално дефинисане унутрашње грађевинске линије, није дозвољено.

У зонама слободностојећих објекта, исти се не могу поставити на заједничку међу уз међусобне, оверене сагласности суседа.

Предња и задња међа на угаоним парцелама се одређују у односу на позицију према регулацији површине јавне намене. Предњом међом се сматра међа до регулације саобраћајнице вишег ранга док је задња међа наспрамна предњој.

Приступ објекту

Објектима се мора обезбедити колски приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл.гласник СРЈ“, бр. 8/95).

Приступне рампе могу бити наткривене и ненааткривене. Ако су ненааткривене рампе грејане, могу имати нагиб као наткривене рампе.

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

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

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

Изградња других објекта на парцели

На једној парцели у зони С1, С1+ и С2 планира се само један стамбени објект, осим у случају изградње кондоминијума и ако је таква могућност дефинисана графичким прилогом плана. Изградња два стамбена објекта у случајевима када парцела излази на две регулације и да се оба објекта налазе у оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија овог плана.

Дозвољава се изградња објекта јавне гараже као посебног (пословног) објекта, спратности у складу са урбанистичким параметрима за зону, или платоа јавног паркинга и под условом да се не ремети функција становања у суседству. У случају изградње објекта јавне гараже, могу се прекорачити максимално дефинисане унутрашње грађевинске линије и линије разграничења спратности кроз поступак израде урбанистичког пројекта и сагледавање могућих штетних утицаја на суседство. У овом случају, становање на парцели није дозвољено, односно дозвољена је искључиво пословна намена.

Уколико се врши фазна изградња објекта у низу (ламеле) унутар дефинисаних грађевинских линија, подразумева се да се ради о једном објекту (габариту) на једној парцели.

Минимална међусобна удаљеност објекта

Слободностојећи објекти

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

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

Објекти у непрекинутом низу

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

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

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

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

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

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

Уколико је планом условљена изградња објекта у непрекинутом низу а на суседним објектима нема правно обавезујућих отвора, објекат се мора поставити према условима који су дефинисани овим планом, без могућности разраде кроз урбанистичке пројекте.

У случају да је потребна реконструкција кровних равни суседа, инвеститор је то дужан извести о сопственом трошку и уз сагласност суседа.

Објекти у прекинутом низу

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

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

објекат.

Структура и организација стамбених јединица

За зоне С1, С1+ и С2, одређује се структура и површина станова: станови до 45m² корисне нето површине, не могу чинити више од 30% укупног броја станова у објекту. Одступање од структуре и површине станова у објекту је могуће у случајевима да се ради о објектима социјално угрожених категорија домаћинстава.

Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26m² корисне (нето) површине.

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

Посебни услови за формирање парцеле

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

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

Посебни услови за парцеле нестандартне површине у оквиру зона вишепородичног становања

(парцеле чија је површина мања од минимално дефинисане за зону)

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

У оквиру блокова намењених вишепородичном становању није дозвољена изградња нових породичних објеката.

Постојећи породични објекти се могу доградити у складу са дефинисаним урбанистичким параметрима.

Посебни услови за формирање кондоминијума у зонама вишепородичног становања

Кондоминијум јесте посебна врста и облик организовања у затвореном стамбеном блоку, са заједничким садржајима у објектима и на грађевинском земљишту (парк, игралиште за децу и др), који су у заједничкој својини свих власника посебних делова у објектима изграђеним у том комплексу. право на упис заједничке својине на грађевинском земљишту око објекта стиче се по изградњи свих објеката у комплексу, односно по прибављању употребних дозвола за све објекте у комплексу, односно за све објекте у кондоминијуму.

Кондоминијуми у зонама вишепородичног становања се могу формирати у целинама: 3, 8, 9 и 10.

Приликом изградње кондоминијума потребно је задовољити све услове који су дефинисани овим планом. Једина разлика у томе што комплекс кондоминијума може бити ограђен (у складу са ОПГ7) и може имати објекте и уређаје за контролу улаза. Уколико се поставља објекат за контролу улаза, исти је монтажни демонтажни, максималне површине 10m² и може се налазити испред грађевинске линије комплекса. Уређаји за контролу улаза могу бити: капије, рампе, покретни стубићи и сл. који се отварају корисницима/власницима објеката.

Еколошки индекс зоне у којој се кондоминијум налази се обезбеђује на нивоу комплекса кондоминијума. У оквиру комплекса су обавезни следећи садржаји: дечије игралиште за децу до 7 година, минимално један спортско-рекреативни отворени терен и уређене зелене површине за пасивну рекреацију.

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 локације изграђена је следећа инфраструктура: водовод, канализација, 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

Преглед подручја за која је обавезна израда планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката са правилима усмеравајућег карактера се дају по целинама:

ЦЕЛИНА 10:

- **10.II Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичних објеката у блоку 10.31, и зони С1, на локацији која је контактна зона између подручја парк шуме и планиране нове централне зоне насеља Летњиковац. Дозвољене су све типологије објеката (слободностојећи, у низу, кондоминијум...). До доношења овог УП, забрањена је изградња на овом подручју.**

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.

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 (препука 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.

Саставни део ове информације о локацији су изводи из следећих графичких прилога Плана генералне регулације „Шабац“:

Целина 10: Летњиковачка коса

- План намене површина,у размери 1:2000;
- План саобраћаја,у размери 1:2000;
- План урбанистичке регулације,у размери 1:2000;
- Попречни профили,у размери 1:100;
- Приказ заштитних коридора и геотехничких реона,у размери 1:2000;

- Синхрон план инсталација,у размери ,у размери 1:2000;
- Спровођење плана и даља планска разрада у размери 1:2000;
- План парцелације површина јавне намене са списком координата детаљних тачака и пописом површина јавне намене у размери 1:2000;

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Парцелација и препарцелација и изградња стамбено – пословног објекта на кат. парцелама бр.13873/1, 13873/2, 13873/3, 13873/4, 13873/5 О Шабац могућа је у складу са напред наведеним правилима уређења и грађења и уз обавезу израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичних објеката у блоку 10.31, и зони С1, на локацији која је контактна зона између подручја парк шуме и планиране нове централне зоне насеља Летњиковац. Дозвољене су све типологије објеката (слободностојећи, у низу, кондоминијум...). До доношења овог УП, забрањена је изградња на овом подручју.

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.

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

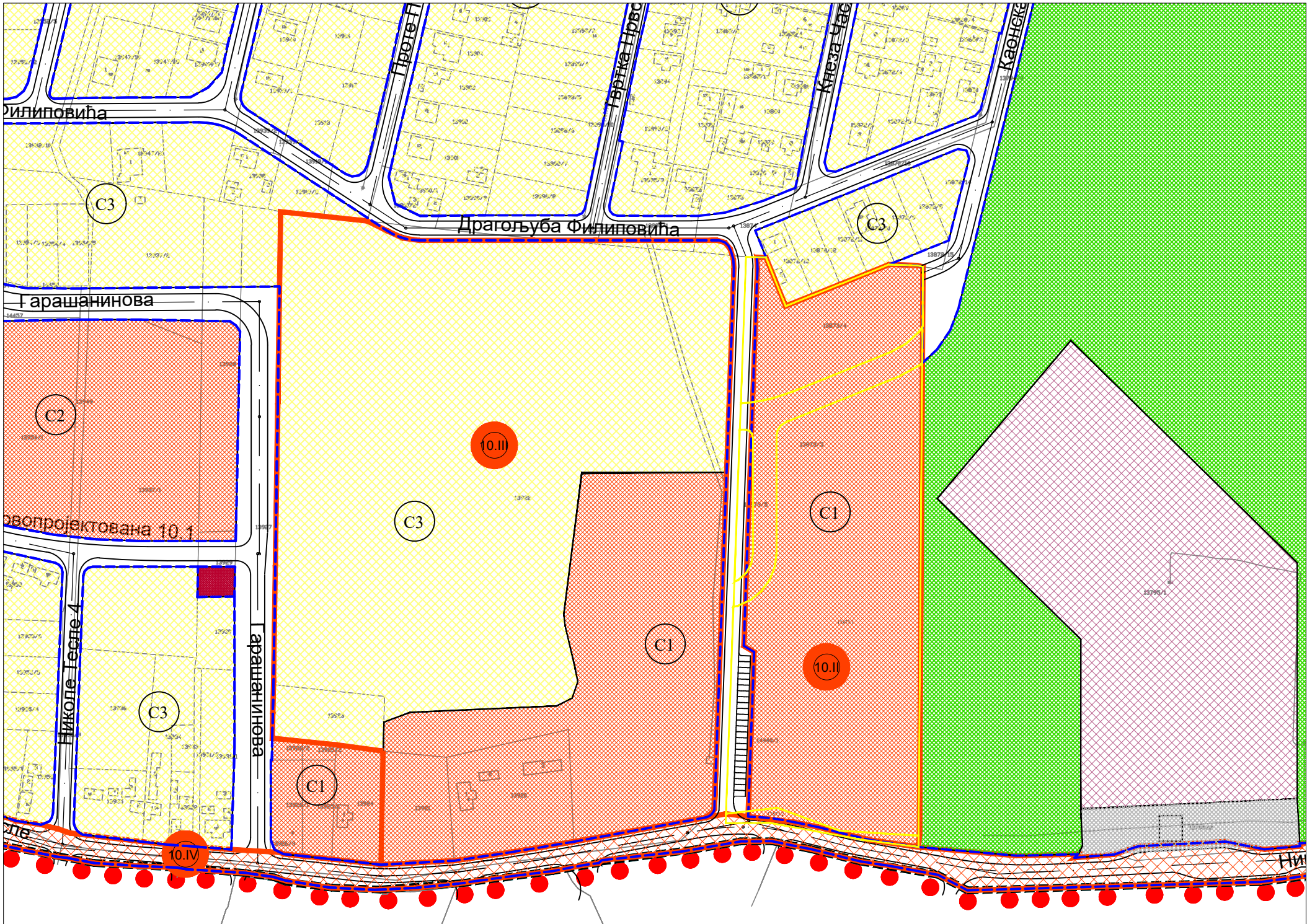
Јасмина Стевановић дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ
Број предмета : 001254901 2026 07416 004 007 353 018
Датум : 19.05.2026.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
-целина 10-



за катастарске парцеле број 13873/1, 13873/2, 13873/3, 13873/4, 13873/5 КО Шабач



ЛЕГЕНДА
локација предметних парцела

Површине осталих намена		Границе	
C1	Породично становање великих густина, до П+4+Пк/Пс		Граница катастарске парцеле
	Површине јавне намене и површина и објеката у јавној употреби		Граница катастарске општине
	Саобраћајне површине (колске, пешачке, бициклистичке, паркинг)		Граница плана генералне регулације
			Обавезна израда (ПДР, УП)
			10. II УП за изградњу објеката у оквиру блока 10.31.

Обрадила

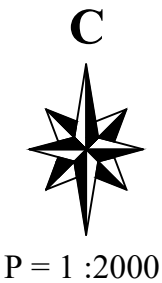
Весна Антонић, дипл. простор. планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

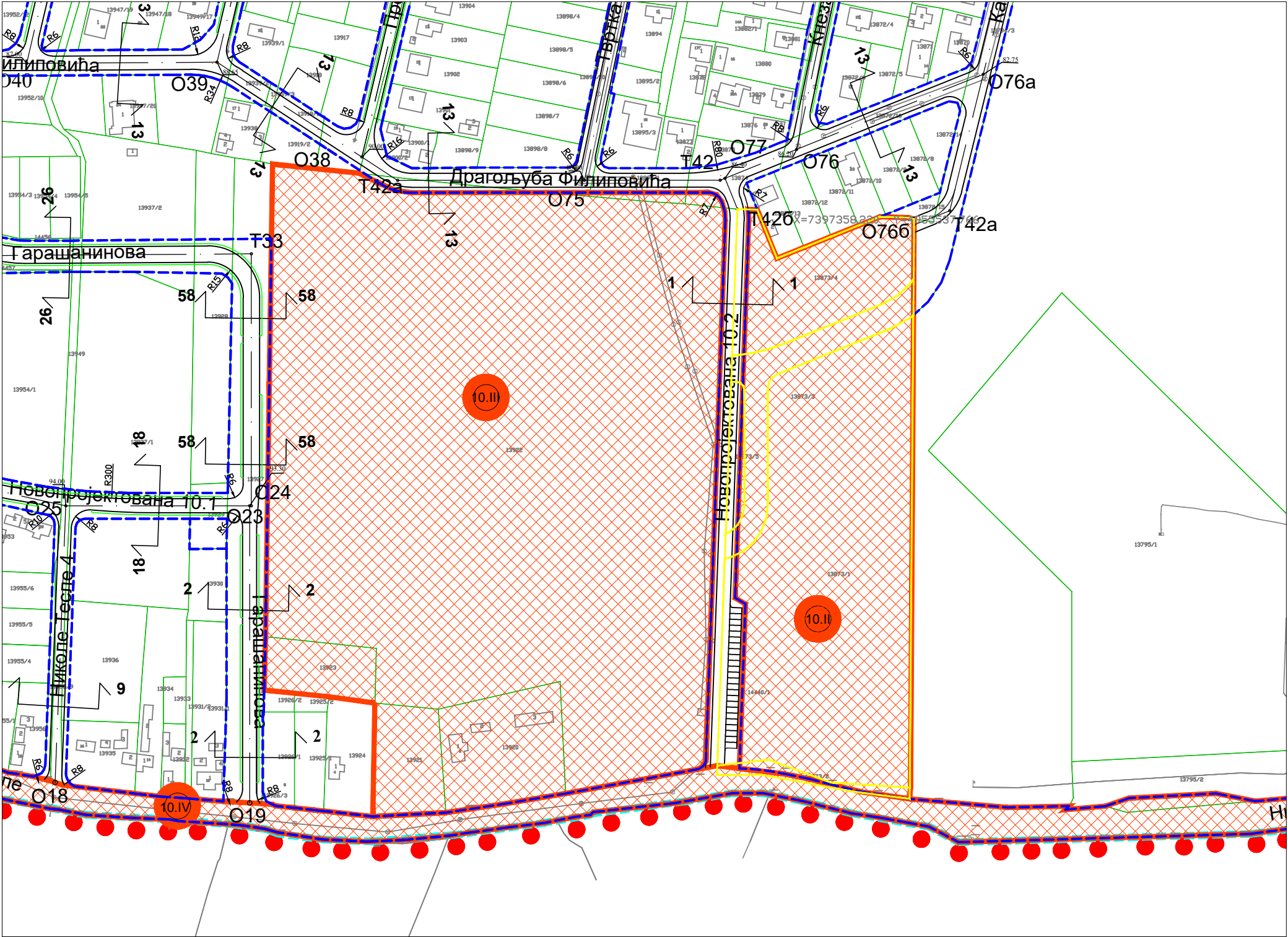
Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ
Број предмета : 001254901 2026 07416 004 007 353 018
Датум : 19.05.2026.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ
ПЛАН САОБРАЋАЈА
-целина 10-



за катастарске парцеле број 13873/1, 13873/2, 13873/3, 13873/4, 13873/5 КО Шабач



ЛЕГЕНДА

локација предметних парцела

Списак координата осовинских
и темених тачака - ЦЕЛИНА 10
077 7397352.91 4955550.98
T42b 7397358.22 4955537.77

O103 T35 Ознаке осовинских и темених тачака саобраћајница

147 147 Ознаке профила

Граница урбанистичке целине 10: Летњиковачка коса
Коловоз

Регулационе линије
Граница катастарске парцеле

Обрадила

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Весна Антонић, дипл. простор. планер

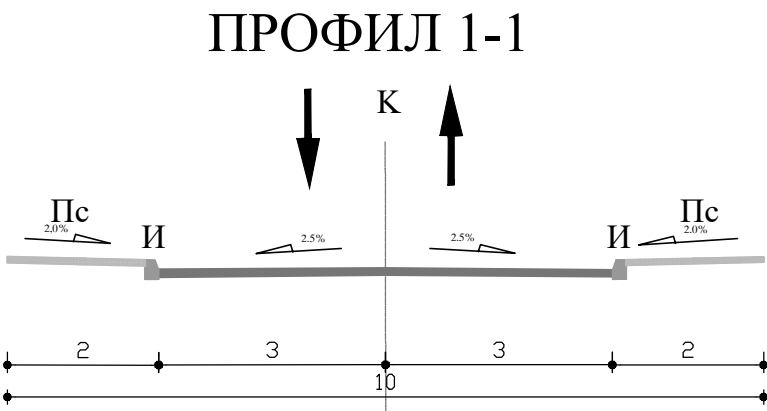
Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

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

Број предмета : 001254901 2026 07416 004 007 353 018
Датум : 19.05.2026.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ
ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ
САОБРАЋАЈНИЦА
-целина10-

P = 1 :100



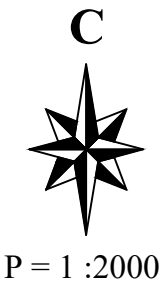
- легенда:
- К - коловоз
 - КП - колско пешачка улица
 - Пс - пешачка стаза
 - Пп - паркинг за путничка возила
 - И - ивичњак
 - УИ - упуштени ивичњак
 - Зп - зелена површина
 - О - ограда
 - Бс - бицикличка стаза

Обрадила

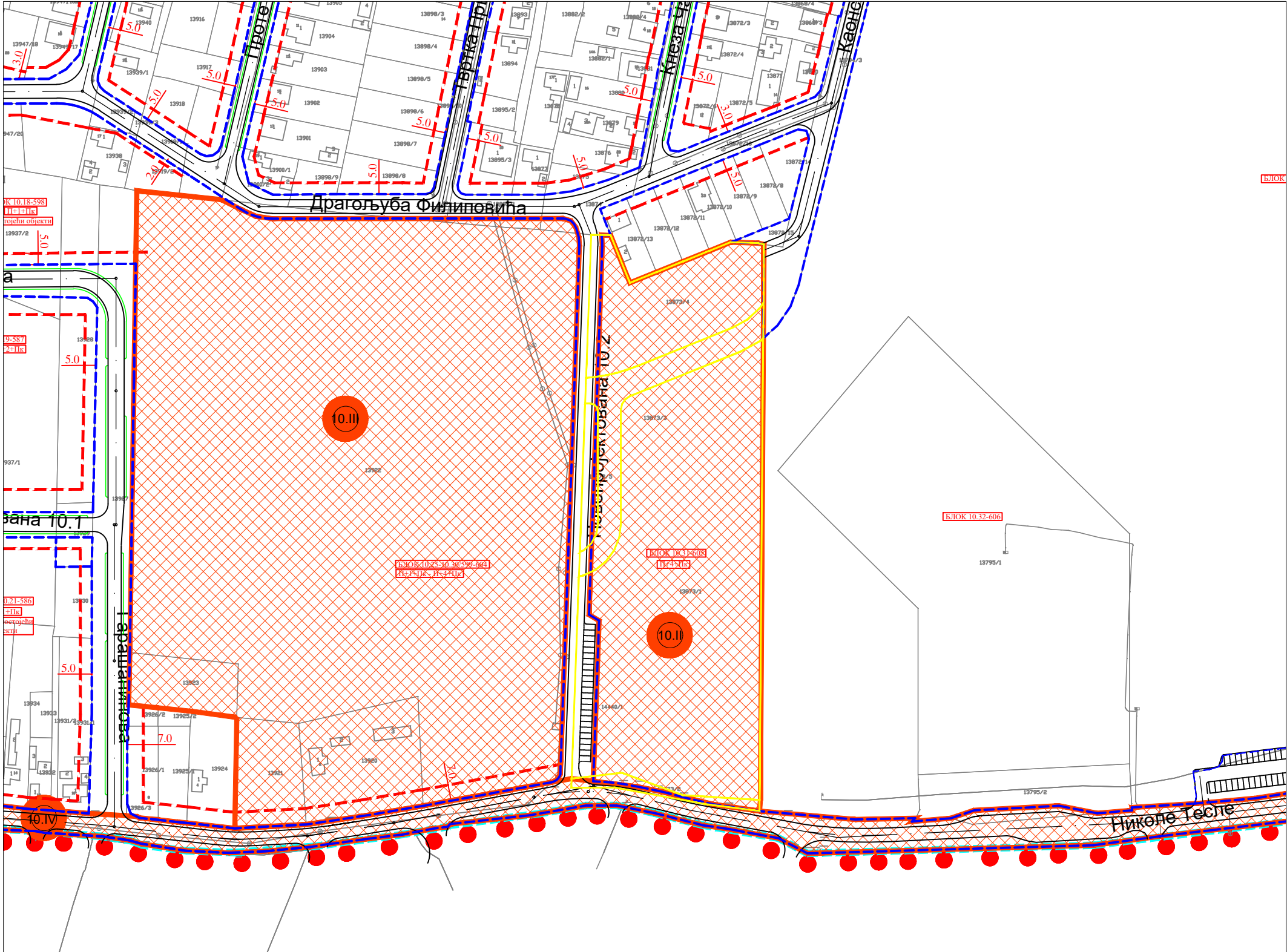
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ
Број предмета : 001254901 2026 07416 004 007 353 018
Датум : 19.05.2026.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ
ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ
-целина 10-



за катастарске парцеле број 13873/1, 13873/2, 13873/3, 13873/4, 13873/5 КО Шабац



ЛЕГЕНДА
локација предметних парцела

- | | | | |
|--|---|--|------------------------------------|
| | Граница урбанистичке целине 10: Летњиковачка коса | | Граница спратности |
| | Регулациона линија | | Ознака блока и спратности |
| | Грађевинска линија | | Граница катастарске парцеле |
| | Унутрашња грађевинска линија | | Граница катастарске општине |
| | | | Граница плана генералне регулације |

Обрадила

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Весна Антонић, дипл. простор. планер

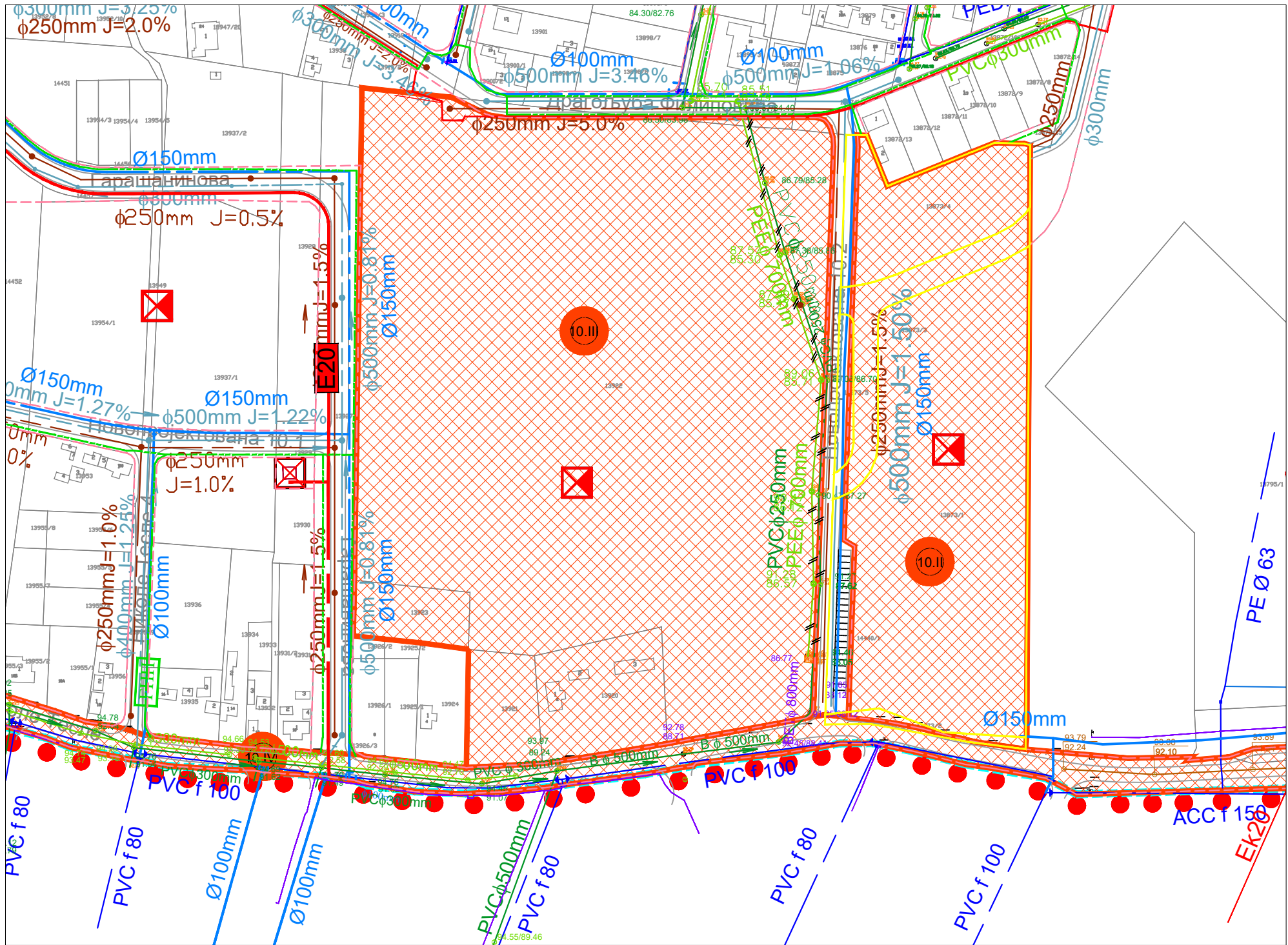
Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

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

Број предмета : 001254901 2026 07416 004 007 353 018
Датум : 19.05.2026.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ
СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА
-целина 10-

за катастарске парцеле број 13873/1, 13873/2, 13873/3, 13873/4, 13873/5 КО Шабац



Легенда:

Граница урбанистичке целине 10: Летњиковачка коса

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:

Постојеће стање

Постојећа фекална канализација

Постојећа атмосферска канализација

Постојећа општа канализација

Постојећа фекална канализација која се укида

Постојећа атмосферска канализација која се укида

Постојећа водоводна мрежа

Постојећа атмосферска канализациона црна станица

Постојећа канализациона црна станица

Канал

Река

Постојећа водоводна пумпна станица

Граница зона које су плаћене у поплавама 2014

Заштитни коридор хидротехничких инсталација

Постојећа атмосферска ВП црна станица за одводњавање

Планирано стање

Планирана канализациона црна станица

Планирана атмосферска канализациона црна станица

Планирана фекална канализациона мрежа

Планирана атмосферска канализациона мрежа

Планирана атмосферска линијска одводња -риголе и канале

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

Планирана примарни потисни вод

Планирана дистрибутивна мрежа

Планирана кишни преливи на канализацији општег система

Планирана растеретни колектор

Постојеће стање електроенергетске мреже

Трансформаторска станица 110/10 kV

Трансформаторска станица 35/10kV

Трансформаторска станица 20/0.4kV, 10/0.4kV или преклопова

Трансформаторска станица 20/0.4kV стубна или портална

Број ТС у шифарнику ЕД

Далековод 110kV, оријентационо

Далековод 110kV, оријентационо

Далековод 35kV, оријентационо

Далековод/мешовити вод 20kV

Стубови ваздушних електро водова нанети оријентационо

Подземни ел.ен. каблови:

- траса КТП

- назнака напонског нивоа

- 35kV оријентационо

- 20kV оријентационо

- 10kV оријентационо

Планирано стање електроенергетске мреже

Трансформаторска станица 110/20 kV

Трансформаторска станица 110/20kV за доградњу трећег енерг. трансформатора

Трансформаторска станица 20/0.4kV у слободностојећем објекту

Трансформаторска станица 20/0.4kV у блоку, позиција наикнадно

Далековод 110kV, оријентационо

Далековод 20kV за измештање

Правац ваздушне мреже 0.4kV предлог

Подземни ел.ен. каблови:

- 35kV за измештање

- 35kV

- Ек20kV, Ек10kV и Ек0.4kV у рову са постојећим кабловима

- Ек20kV и Ек0.4kV

Постојеће стање топоводне, 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 цеви већег од 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 Тк кабловска канализација

Подземни Тк кабл оптички магистрални

Извод Тк мреже на стубу и у орману (стубићу)

Планирано стање топоводне, 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)

Обрадила

локација предметних парцела

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Број предмета : 001254901 2026 07416 004 007 353 018
Датум : 19.05.2026.

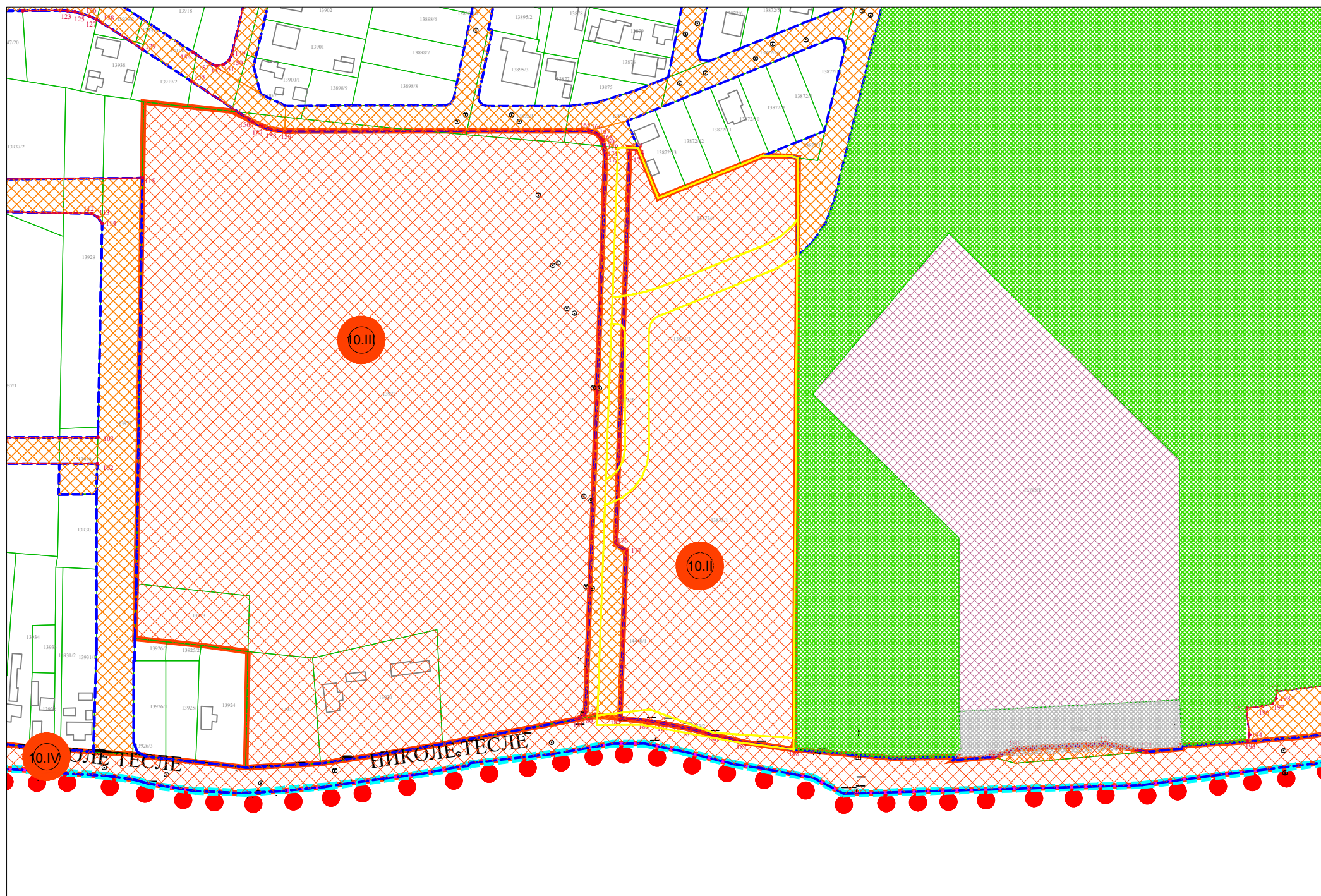
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА
СПИСОМ КООРДИНАТА ДЕТАЉНИХ ТАЧАКА И
ПОПИСОМ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
-целина 10-



P = 1 :2000

за катастарске парцеле број 13873/1, 13873/2, 13873/3, 13873/4, 13873/5 КО Шабач



локација предметних парцела

166	7397348.22	4955544.44	178	7397344.70	4955301.95
167	7397350.18	4955543.12	179	7397343.87	4955300.34
168	7397351.47	4955541.14	180	7397342.52	4955299.13
169	7397351.76	4955540.43	181	7397340.82	4955298.49
170	7397352.53	4955538.04	182	7397359.10	4955298.90
171	7397352.96	4955535.57	183	7397370.61	4955297.95
172	7397353.05	4955533.07	184	7397378.68	4955296.51
173	7397362.78	4955537.69	185	7397389.03	4955294.41
174	7397363.02	4955535.22	186	7397398.86	4955291.87
175	7397363.04	4955532.71	187	7397411.34	4955288.89
176	7397357.23	4955371.76	188	7397431.75	4955285.91
177	7397361.64	4955369.15			

План парцелације

Регулационе линије

Граница катастарске парцеле



Обавезна израда (ПДР, УП)
10. II УП за изградњу објекта у оквиру блока 10.31.

Обрадила

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

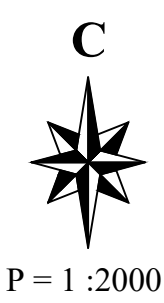
Весна Антонић, дипл. простор. планер

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

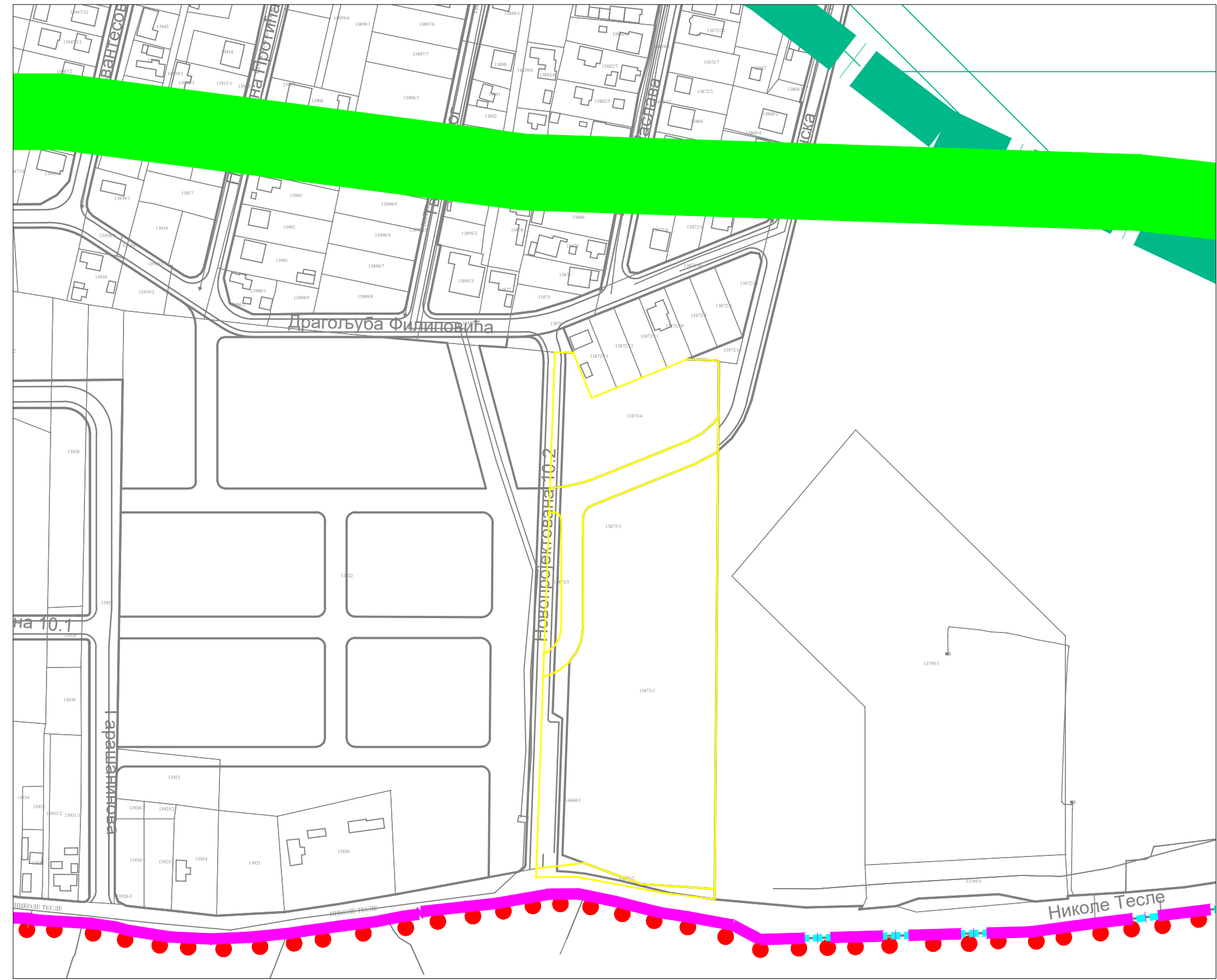
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ

Број предмета : 001254901 2026 07416 004 007 353 018
Датум : 19.05.2026.

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



за катастарске парцеле број 13873/1, 13873/2, 13873/3, 13873/4, 13873/5 КО Шабач



ЛЕГЕНДА
локација предметних парцела



Зона утицаја технолошког и
хемијског утицаја СЕВЕСО постројења



ознака грађевинског рејона



граница грађевинског рејона

Обрадила

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

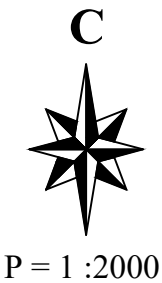
Весна Антонић, дипл. простор. планер

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ
Број предмета : 001254901 2026 07416 004 007 353 018
Датум : 19.05.2026.

за катастарске парцеле број 13873/1, 13873/2, 13873/3, 13873/4, 13873/5 КО Шабач

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ
Спровођење плана и даља
планска разрада



ЛЕГЕНДА
локација предметних парцела

Урбанистичка целина 10: Летњиковачка коса



Обавезна израда (ПДР, УП)

10. II УП за изградњу објекта у оквиру блока 10.31.

Обрадила

Весна Антонић, дипл. простор. планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

3.2_ ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

- Телеком Србија
- ЈП Инфраструктура Шабац
- ЕД Шабац
- ЈКП Водовод Шабац
- ЈКП Топлана Шабац, служба топлификације
- ЈКП Топлана Шабац служба гасификације

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Зорана Жунковића 23

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:

ДАТУМ: 06.08.2026.

ИНТЕРНИ БРОЈ: Д209-347986/1

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ ШАБАЦ

15000 ШАБАЦ/ Карађорђева бр.10

„LUMIS STUDIO“

**Студио за урбанизам,
архитектуру и инжењеринг
15000 Шабац
Љубе Стојановића 30**

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта.

ВЕЗА: Ваш бр.

На основу Вашег захтева од 04.08.2026. године у име инвеститора Barrio, d.o.o. Шабац, којим тражите услове и податке од значаја за израду Урбанистичког пројекта „LET HILL“ – УП за изградњу кондоминијума стамбено пословних објеката на кат. парцели бр. 13873/6 КО Шабац, «Телеком Србија» И. Ј. Шабац даје сагласност на Урбанистички пројекат 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 дефинисани у обједињеној процедури за добијање грађевинске дозволе.

С поштовањем,

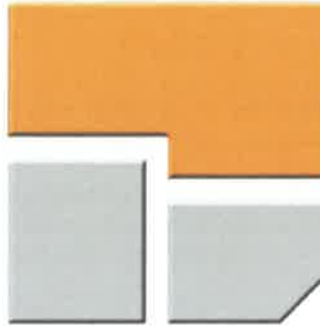
Овлашћено лице

Прилог:

ЛУМИС Студио

Љубе Стојановића 30
15000 Шабац

ksenijalukic@yahoo.com
063 241 305



ЈП Инфраструктура Шабац,
Шабац,
Служба за просторно и
урбанистичко планирање

15000 Шабац
Карађорђева 27
Телефон централа: 015/354-884
ПИБ: 100112114
Матични број: 17107461
Шифра делатности: 4299
Жиро рачун: 160-461862-38

Јавно предузеће
Инфраструктура Шабац
Број: 1765-01/1
06.08.2026. године
Ш а б а ц

Предмет: **САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ**

На основу захтева број 1765-01 од 04.08.2026. године, ЈП ИНФРАСТРУКТУРА ШАБАЦ издаје:

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

Сагласни смо са прикључењем планираног комплекса кондоминијума стамбено пословних објекта на кат.п.бр. 13873/6 КО Шабац на Улицу Николе Тесле, Каонску улицу и планирану Новопроектвану 10.2.

Општи услови за израду техничке документације за изградњу објекта који се односе на обезбеђење саобраћајног прикључка на општинске и некатегорисане путеве:

- Колске и пешачке приступне саобраћајнице планирати тако да не захтевају уклањање постојећих објекта на површини јавне намене (стуб јавне расвете, саобраћајни знак, стабла и др.) а уколико буде било потребе за измештањем наведених објекта, сви трошкови падају на терет инвеститора;
- Колски приступ парцели димензионисати у зависности од ширине улице са које се приступа и и меродавног возила тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило, на начин да меродавно 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 улаза у објекте и интерних саобраћајних и пешачких површина прилагодити нивелацији постојећих саобраћајница, односно котама планираних саобраћајница.
- Није дозвољена промена нивелације постојећих пешачких површина нити постављање степеника и рампи на постојећим површинама јавне намене.

Општи услови за израду техничке документације односно за постављање линијских инфраструктурних објекта 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 са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС", бр. 50/11) и другим техничким прописима, односно са планским документом који је основ за израду овог урбанистичког пројекта;
- Трасу предметне инсталације усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметних саобраћајница, а на основу извода из катастра подземних водова и података о положајима постојећих и планираних инсталација, односно са подацима и условима које дефинишу друга јавна и комунална предузећа у поступку израде урбанистичког пројекта;
- Трасу предметне инсталације планирати тако да не угрожава постојећу сигнализацију и опрему пута.

Општи услови за паралелно вођење предметних инсталација поред предметне саобраћајнице-пута:

- Предметне инсталације планирати минимално 1,00м од крајње тачке попречног профила пута, уколико не угрожава стабилност и одводњавање пута (минимално 1,00м од спољне ивице ножице насипа или канала) или уз границу катастарске парцеле уколико иста обухвата труп пута;
- на местима где није могуће поставити инсталације 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 објекта;

- испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев чија пројектована дубина мора бити минимално 1,20м од коте конструкције саобраћајног прикључка;
- Нове шахтове планирати ван трупа саобраћајнице/пута; Изузетно у насељу, на местима где није могуће поставити инсталације ван попречног профила пута, мора се пројектовати и извести адекватна заштита предметног пута и свих елемената.

Паркирање возила за сопствене потребе мора се решити у оквиру сопствене парцеле. Није дозвољено паркирање возила за сопствене потребе на површинама јавне намене.

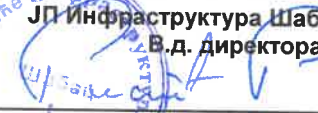
Пре почетка радова на површини тротоара, паркинга и зеленим површинама, односно заузећа површине јавне намене ради извођења радова, неопходно је да се инвеститор обрати ЈП Инфраструктура Шабац за издавање детаљних услова за извођење радова и враћање површине јавне намене у првобитно стање.

Ови услови се издају за потребе израде урбанистичког пројекта и не могу се користити у друге сврхе.

С поштовањем,

Руководилац службе за просторно
и урбанистичко планирање:


Славица Ференц, дипл.инж.арх.


ЈП Инфраструктура Шабац, Шабац
В.д. директора:

Риста Ристић

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о.Београд
Огранак ЕД Шабац
Место: Шабац
Број:Д.09.24-331611/2-26
Датум:10.08.2026. год.

BARRIO DOO
П.Причиновић ул Николе Тесле 19

Лумис студио доо Шабац
Шабац, Љубе Стојановић 30

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о.Београд Огранак ЕД Шабац, поступајући по захтеву број Д.09.24-331611/1-26 од 04.08.2026 године који је поднео Лумис студио доо Шабац, са адресом Шабац, Љубе Стојановић 30, у име наручиоца плана BARRIO DOO, Поцерски Причиновић, Николе Тесле бр 19, ПИБ 115563928 за издавање података од значаја и услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу кондоминијума „LET HILL“ на кп 13873/6 КО Шабац, у ул Николе Тесле бб, насеље Летњиковац, Шабац и услова за прикључак на ДСЕЕ за предметни објект одређује:

УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

1. Електроенергетски услови:

- 1.1. Очекивана инсталисана снага: 9335 KW
- 1.2. Очекивана вршна снага: 2426 KW
- 1.3. Начин загревања у објекту: **електрично, топлотне пумпе, након израдне гасовода грејање на гас**
- 1.4. Намена потрошње: **за потребе стамбено пословног комплекса**

2. Технички услови:

1. Потребно је изградити следеће електроенергетске објекте:
 - 2.1.1. Изградити нову ТС Николе Тесле 3, 20/0,4КВ (3x1000KVA), са уграђеним ЗТР 1000KVA са распоредом СН опреме 2В+ЗТР, са НН блоком 3x(2+10 izvoda) са спојним пољем на одговарајућој локацији (предлог према цртежу). Обезбедити слободан приступни пут до предметне ТС (дистрибутивна ТС у власништву ЕДС)
 - 2.1.2. Изградити нов ЕК ХНЕ 49А 3x1x150mm² од ТС 20/0,4КВ Пионирски Град до будуће ТС Николе Тесле 3 20/0,4КВ, и даље до ТС 20/0,4КВ П.Причиновић 16-Летњиковачка шума одговарајућом трасом (орјентациона ознака Ц).
 - 2.1.3. Изградити одговарајући број ЕК 0,4 KV ХР00-А 4x150mm² од блокова НН унутар будуће ТС до будућих слободностојећих или узидних КПК тип ЕДШ2, ЕДШ3, КОР4, КОР6 који ће бити изграђени на одговарајућим локацијама непосредно уз будуће објекте или на спољшњем зиду објекта, одговарајућом трасом која ће бити усаглашена са предметним урбанистичким пројектом. Предвидети могући паралелан рад каблова помоћу краткоспојника на доводима осигурачких постоља унутар КПК
 - 2.1.4. Предвидети постављање КПК тип ЕДШ2, ЕДШ3, КОР4, КОР6 ормара на будућим објектима, или непосредно уз њих, за прикључење истих на ДСЕЕ, а за које за сваку појединачно тражити услове за прикључење у оквиру исходавања локацијских услова преко ЦЕОП-а.
 - 2.1.5. Изградити ИММ, МОММ за смештај бројила за прикључење објекта стамбено пословног, унутар објекта за групне прикључке или као слободностојећа и измештена поред или у непосредној близини будућег КПК (горе описан) за појединачне прикључке,
 - 2.1.6. Постојећи коридори ЕЕО који се налазе у обухвату плана су нанети орјентационо, па је потребно приликом градње односно измештања ЕЕО правити пробне ровове за идентификовање постојећих ЕЕО који нису уцртани. У будућим улицама, предвидети коридоре за градњу будућих ЕЕО и дефинисати их.

1.5. Известити заштиту од напона додиром применом ТТ система заштите са заштитним уређајем диференцијалне струје ЗУДС, темељним уземљивачем и мерама изједначавања потенцијала и заштиту од напона корака.

3. Известити систем заштите од пренапона.

3.1. Заштиту од струја кварова и ограничавање снаге струје извести применом нисконапонских прекидача, назначене струје **одговарајуће А**

3.2. За мерење утрошене електричне енергије уградити електронска бројила:

трофазна двотарифна бројила са ДЛМС протоколом, прекидачким модулом и НБиот модемом у категорији широка потрошња и трофазна двотарифна ДМГ и ПИМГ са ДЛМС протоколом, ЛТЕ модемом у категорији потрошње ниски напон

За управљање тарифама користити управљачки уређај:

уклопни сат интегрисан у електронском бројилу

3.3. Место уградње мерних и заштитних уређаја: мерне и заштитне уређаје уградити у мерни орман у складу са ***Техничким условима за извођење прикључка на нисконапонску мрежу и мерно разводних ормана**

. Мерно разводни орман сместити **МРО** поставити на спољашњем делу предметног објекта или у унутрашњем заједничком простору за групне прикључке и на приступачном месту заштићеном од влаге и за индивидуалне (до 4 бројила) као измештена мерна места на граници парцеле на којој се налази објекат и парцеле јавне намене (улица и сл..) орјентисана тако да су погодна за читавања бројила ел енергије

. Прикључни расклопни апарати, електрични и мерни уређаји морају бити декларисани за систем назначених напона **230 V / 3x230/400 V**. Могу се користити само мерни и управљачки уређаји који су одобрени од стране Завода за мере и драгоцене метале Београд.

.9. Подаци потребни за прорачуне при изради техничке документације: Рачунати са снагом кратког споја на средњенапонским сабирницама у трафо станицима **20 10/0,4 □ 500 М□А** при напону 20 k□, а на нисконапонским сабирницама у трафостаницима од 20/11 М□А. У трафостаницима је / ће бити енергетски трансформатори снаге **3x1000 □А** у ТС.

3. Остали услови:

3.1. Објекат изградити на прописаном растојању од електроенергетских објеката испоручиоца.

3. . Придржавати се у свему одредби из **ПОСЕБНОГ ТЕКСТУАЛНОГ (заштитне мере) И ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА** који је саставни део ових услова. Будуће објекте градити на прописаним удаљеностима и размацама и у складу са прописима и техничким нормативима који важе за ЕЕО.

3.3. Да подносилац захтева предвиди уградњу електричног агрегата за напајање електричних трошила која у случају квара на електроенергетским објектима испоручиоца не смеју остати без електричне енергије; обезбедити аутоматиком агрегата, да мрежа у агрегат директно или преко инсталације потрошача не дођу у електричну везу.

3.4 *Да подносилац захтева обезбеди компензацију реактивне енергије, да би се поправио фактор снаге на 0,95*

4. Рок важења услова за прикључење:

Ови услови важе две године од дана издавања.

Напомена:

Детаљна разрада прикључака са припадајући уговорима за пружање услуге за прикључење објекта на ДСЕЕ ће бити обрађена у поступку е дозволе приликом подношења захтева за локацијске услове. Ови услови се не могу користити за добијање локацијских услова и грађевинске дозволе већ само у сврху израде урбанистичког пројекта.

Обрадио:

Водећи стручни сарадник за енергетику.

Маринковић Небојша, дипл.инж.ел.



Директор огранка/погона
Дејан Јовановић, дипл.екон.

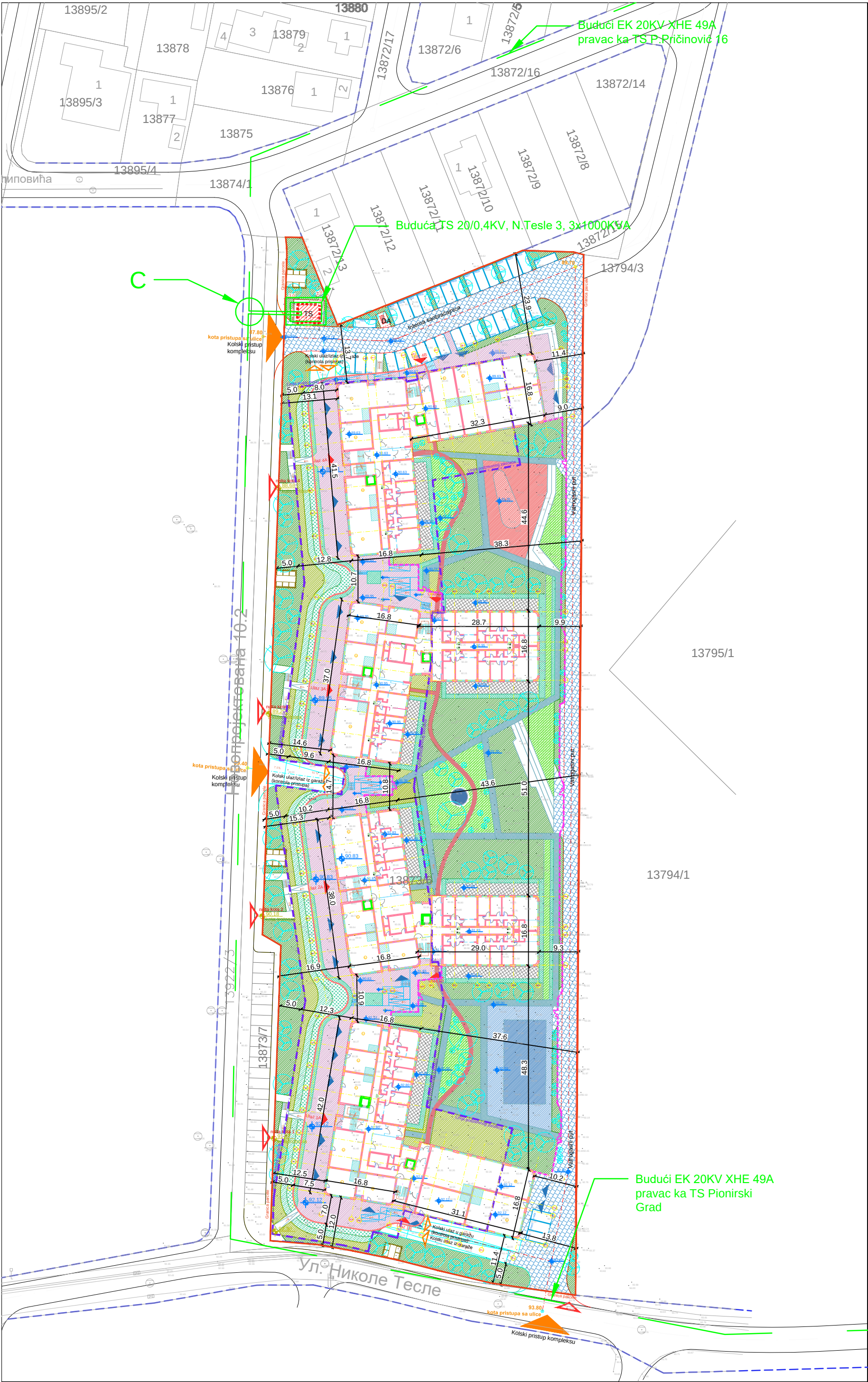


Акт доставити:

1 x Подносиоцу захтева

1 x Служби енергетике

*Правилима о раду дистрибутивног система



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о.Београд
Огранак ЕД Шабац
Место: Шабац
Број:Д.09.24-331611/3-26
Датум:10.08.2026. год.

BARRIO DOO
П.Причиновић ул Николе Тесле 19
Лумис студио доо Шабац
Шабац, Љубе Стојановић 30

ПРЕДМЕТ: израду Урбанистичког пројекта за изградњу кондоминијума „LET HILL“ на кп 13873/6 КО Шабац, у ул Николе Тесле бб, насеље Летњиковац, Шабац

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о.Београд Огранак ЕД Шабац, поступајући по захтеву број Д.09.24-331611/1-26 од 04.08.2026 године који је поднео **Лумис студио доо Шабац, са адресом Шабац, Љубе Стојановић 30**, у име наручиоца плана **BARRIO DOO, Поцерски Причиновић, Николе Тесле бр 19, ПИБ 115563928** за издавање података од значаја и услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу кондоминијума „LET HILL“ на кп 13873/6 КО Шабац, у ул Николе Тесле бб, насеље Летњиковац, Шабац и услова за прикључак на ДСЕЕ за предметни објект одређује:.

I-ЗАШТИТНЕ МЕРЕ

1. Трасе наших кабловских водова су ОПЈЕНТАЦИОНО нанете на подлогу па сте дужни пре почетка радова да се обратите Геодетској управи СО Шабац која ће на лицу места извршити обележавање каблова.
 - Пре почетка радова дужни сте да се обратите ЕД Шабац која ће Вам дати податке о нашим водовима за које имамо снимке траса. Дужни сте да ископате пробне ровове како би се утврдио тачан положај наших каблова.
3. Уколико буде потребно неке наше водове изместити или прилагодити а за то постоје технички услови, у том случају обратите се Техничкој служби ЕД Шабац за добијање услова за измештање. Ове трошкове, као и трошкове надзора сноси Инвеститор.
 - Напомињемо да су приказани кабловски водови под напоном, те да свако евентуално оштећење истих иде на Ваш терет. Поред кабловских водова приказаних на ситуацијама постоји могућност да се на локацији траси Вашег будућег објекта налазе и водови за које ми немамо податке, као и да се у међувремену од издавања ове сагласности до почетка извођења радова поставе нови подземни водови, те је потребна крајња опрезност приликом извођења радова.
 - Ваша обавеза је да пре почетка извођења радова ангажујете овлашћену институцију која ће својим мерним уређајима утврдити да ли се на Вашој локацији траси налази и неки кабл који није у нашој евиденцији. Трошкови испитивања падају на Ваш терет.
 - Све радове на копању рова, у близини наших објеката, изводити СТРОГО РУЧНО, водећи при томе рачуна да не дође до оштећења наших водова, кабловских прикључака, уземљења радне нуле као и нарушавања статичке стабилности наших стубова.
 - Уколико дође до оштећења наших водова, сву штету сноси Инвеститор као и штету због прекида напајања потрошача.
 - Код машинског копања рова дужни сте да водите рачуна да стрела радне машине не дохвати проводнике и тиме изазовете хаварију, што значи да морате од ЕД Шабац тражити искључење нашег објекта који се налази у близини Вашег рова.
9. Машинско подбушивање није дозвољено због могућег кидања каблова и оштећења истих.
10. Трошкове предузимања напред наведених заштитних мера сноси Инвеститор као и насталу штету због прекида напајања потрошача.
11. Рок за предузимање заштитних мера почиње пријемом овог Акта, а да се изведу пре почетка радова, односно у току радова за мере које су везане технолошки за ток градње.

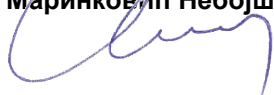
II-ДАЈЕ СЕ САГЛАСНОСТ на израду Урбанистичког пројекта за изградњу кондоминијума „LET HILL“ на кп 13873/6 КО Шабац, у ул Николе Тесле бб, насеље Летњиковац, Шабац уз поштовање горе наведених заштитних мера.

Образложење

У смислу одредбе закона о Електропривреди, других техничких прописа у складу са техничким могућностима овог предузећа, одређене су напред наведене заштитне мере и рок за испуњење истих. На основу предњег издата је сагласност.

Обрадио

Водећи стручни сарадник за енергетику
Маринковић Небојша, дипл.ел.инж..



Директор
Дејан Јовановић дипл.екон





Поступајући по захтеву *Студија за урбанизам, архитектуру и инжењеринг „Думис Студио“ д.о.о. Шабач* поднетог у име инвеститора *“Barrio“ д.о.о. из Шапца*, на основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 54/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), 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

*изградња кондоминијума стамбено-пословних објеката „LET HILL“
на к.п. бр. 13873 К.О. Шабач*

1. Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање услова и неопходних елемената прикључења на градску инфраструктуру, за изградњу затвореног комплекса стамбено-пословних објеката „Let Hill“, оивиченог улицом Николе Тесле – са јужне стране, улицом Новопроектлована 10.2 – са западне стране, и приватних парцела са северне и источне стране.

2. Наспрам предметног комплекса, у Улици Николе Тесле изграђене су следеће инсталације:

- водоводна мрежа профила $\varnothing$ 100 mm PVC у супротном тротоару;
- канализациони колектор општег система профила $\varnothing$ 500 mm БЕТ у осовини саобраћајнице.

3. На површини предметног комплекса, на катастарској парцели бр. 13873 К.О. Шабач не постоје изграђени прикључци на водоводну и канализациону мрежу.

4. На предметној локацији планирана је изградња:

- 212 станова и 25 локала – у четири ламеле вишепородичног становања спратности По+П+4+Пс,

5. Достављеним Идејним решењем нису дефинисане трасе унутрашњих инсталација водовода и канализације, као ни положај будућих прикључака, тако да су услови које издајемо уопшени и засновани на претпоставкама.

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

ВОДОВОД

1. Идејним решењем које је достављено уз Захтев дефинисана је процена укупног капацитета водоводне мреже комплекса:

- Q санитарна вода станова = $4,5 \text{ l/s} + 4,3 \text{ l/s} + 4,1 \text{ l/s} + 4,3 \text{ l/s} = 17,2 \text{ l/s}$,
- Q санитарна вода за локале = $1,0 \text{ l/s} + 0,7 \text{ l/s} + 0,7 \text{ l/s} + 1,0 \text{ l/s} = 3,4 \text{ l/s}$,
- Q укупно хидрантска мрежа (унутрашња + спољна) = $20,0 \text{ l/s}$,
- Q спринклер = $30,0 \text{ l/s}$
- Q иригација = $2,5 \text{ l/s}$,

2. Капацитет постојеће градске водоводне мреже у околини предметне локације **не може да испуни испоруку захтеване количине воде**. Неопходно је да инвеститор учествује у финансирању изградње новог водоводног цевовода од објекта водоторња до локације комплекса (до планирана четири места прикључења, која нису прецизирана достављеним ИДР, вероватно у Улици Новопроектлована 10.2) у складу са важећом планском документацијом.

За потребе иригације предлагемо коришћење воде из бунара, уз изградњу независне мреже која ни у ком случају не сме имати везу са водоводном мрежом за санитарне потребе.

3. Потребно је предвидети прикључке са уградњом комбинованих водомера, и то засебан прикључак за сваку од 4 предвиђене ламеле.

4. За сваки водоводни прикључак комплекса на 1,0 m унутар регулационе линије, на приступачном месту, саградити водомерно склониште („главни“ шахт) одговарајућих димензија. У склоништа уградити пресечни вентил и главни водомер за мерење целокупног утроска воде.

Водомерни шахт мора бити изграђен од бетона, озидан пуном опеком или бетонским блоковима, са армирано-бетонском горњом и доњом плочом и два одговарајућа ливеногвоздена поклопца светлог отвора ϕ 600 mm.

5. Прикључке водовода пројектовати управно на новоизграђене водоводне мреже.

6. Пројектант инсталација водовода за планирани објект дужан је да у пројекту, хидрауличким прорачуном, искаже потребне пречнике водоводних прикључака.

7. Евентуално недостајуће количине воде за противпожарне потребе обезбедити изградњом резервоара и пумпног постројења. Није дозвољено директно повезивање пумпног постројења са јавном водоводном мрежом.

Није дозвољено директно прикључење спринклерске мреже на јавну водоводну мрежу, већ се обавезно мора радити резервоар и спринклер постројење.

8. Димензионисање водоводне мреже извршити рачунајући са радним притиском у уличној мрежи од **2,5-3,0** бара у нормалним условима водоснабдевања. За све остале потребе обратити се посебним захтевом.

➤ **ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ**

Број расподелних мерних уређаја вишепородичних стамбено-пословних објеката зависи од броја независних функционалних јединица у оквиру објекта. За сваку независну функционалну јединицу, која се планира унутар зграде, предвидети посебан мерни уређај, односно посебну водоводну инсталацију која не сме ни на једном месту бити везана за инсталације друге независне функционалне јединице.

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

Пројектном документацијом за изградњу четири вишепородична стамбено-пословна објекта предвидети уградњу расподелних индивидуалних водомера (за сваки стан и сваки локал) са припремом за даљинско читавање у посебну просторију за водомере у приземљу - сутерену објекта.

Просторије за водомере морају бити на приступачном месту, лоциране према страни на којој се налази главни водомер за мерење целокупног утроска воде („главни шахт“). Просторију обезбедити од смрзавања, опремити је осветљењем, лавабоом и сливником у поду и вратима која ће се закључавати.

Ако се просторија за водомере налази у приземљу новог објекта неопходно је на планираном месту прикључења, у темељном зиду, оставити отвор (заштитну цев) кроз који ће се провући радна водоводна цев кућног прикључка.

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 и обезбедити заштиту постројења од рада на суво.

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

КАНАЛИЗАЦИЈА

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

2. Прикључке на канализациону мрежу (достављеним Идејним решењем прецизирано да их има 5 на фекалну и 5 на атмосферску канализацију, без дефинисаног положаја истих, вероватно у Улици Новопроектлована 10.2, на колектор који ће бити измештен из комплекса комплекса „Панорама“ са друге стране Улице Новопроектлована 10.2).

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Прикључке фекалне канализације пројектовати на будућу (измештену) фекалну канализацију у површини улице Новопроектлована 10.2, у складу са достављеним Идејним решењем важећим планским документом - План генералне регулације „Шабац“, и завршити их у ревизионим шахтовима на 1,0 m од регулационе линије, на приступачном месту.

2. Пројектант инсталација канализације за планирани објекат, дужан је да у пројекту, хидрауличким прорачуном, искаже потребан пречник канализационог прикључка с тим што пречник цеви не може бити мањи од 0 150 mm.

Пројекат радити тако да се прикључак улива у улични канализациони колектор и то не испод коте горње трећине канализационе цеви. Прикључак канализације пројектовати у паду од 2 до 6%, од ревизионог шахта ка колектору. Прикључне цеви за канализацију су PVC, PP или PE. Минимална дубина уклапања канализационог прикључка је 0,80 m.

3. Ревизиони шахт поставити тако да се оптимално омогући изградња канализационог прикључка на канализациону мрежу. Ревизиони шахт мора бити изграђен од бетона, озидан пуном опеком или од PP/PE префабрикованих елемената, са армирано-бетонском горњом и доњом плочом и одговарајућим ливеногвозденим поклопцем светлог отвора 0 600 mm. Минималне димензије ревизионих шахова су 1,0 x 1,0 m.

4. Подрумске, сутеренске просторије као и базене није дозвољено гравитационо повезивати на јавну канализациону мрежу. Овакви објекти могу се прикључити на канализациони систем само преко аутономног система за препумпавање отпадних вода.

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 Шапца: *Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштања отпадних вода у јавну канализацију* (бр. 020-107/2007-14 од 26.12.2007.године) и *Одлуком о изменама и допунама одлуке о санитарно-техничким условима за испуштања отпадних вода у јавну канализацију* (бр. 020-69/2014-14 од 28.03.2014.године).

ЈКП „Водовод - Шабац“ задржава право да корисника искључи са мреже уколико квалитет испуштене воде у улични колектор не прилагоди законској регулативи.

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.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Атмосферске воде са кровова, бетонских или асфалтираних површина које служе за кретање и паркирање возила, утовар и истовар робе, није дозвољено упуштати у фекални колектор.

2. Препорука је да се атмосферске воде са кровова објеката задрже на парцели, у доступним зеленим површинама. У супротном, треба их евакуисати интерном атмосферском канализацијом.

3. Прикључке интерне атмосферске канализације пројектовати на будућу (измештену) атмосферску канализацију у површини улице Новопроектвана 10.2, у складу са достављеним Идејним решењем важећим планским документом - План генералне регулације „Шабац“, и завршити их у ревизионим шахтовима на 1,0 m од регулационе линије, на приступачном месту.

Све површине предвиђене за кретање и паркирање возила бетонирати и пројектовати са падом према водонепропусним шахтовима, лако доступним за контролу и редовно чишћење.

4. Прикључке атмосферске канализације завршити сепараторима, а сепараторе димензионисати у складу са хидрауличким прорачуном и пројектовати тако да се у њима исталоже све материје које могу зачепити атмосферску канализацију као што су песак, земља, камена ситнеж, цемент, малтер, креч и сл. Ове материје се не могу уносити ни у уситњеном стању.

5. Атмосферске воде са парцеле до сепаратора одвести отвореним каналима или интерном атмосферском канализацијом.

6. Предвидети уградњу мерача протока на атмосферској канализацији.

7. Температура вода која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40° C.

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.

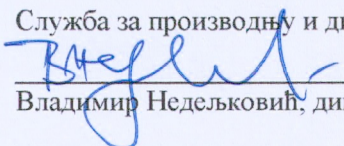
НАПОМЕНЕ

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

2. Инвеститор је дужан да се, са обзиром на недостатке у достављеном Идејном решењу, поново обрати ЈКП „Водовод – Шабац“ за прибављање услова за пројектовање, у процесу прибављања локацијских услова.

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

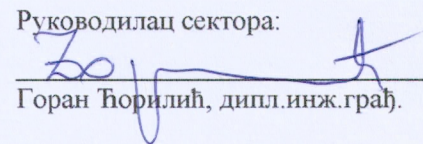
Служба за производњу и дистрибуцију воде:


Владимир Недељковић, дипл.инж.грађ.

Шеф службе:

Стефан Крсмановић, маст.инж.грађ.

Руководилац сектора:

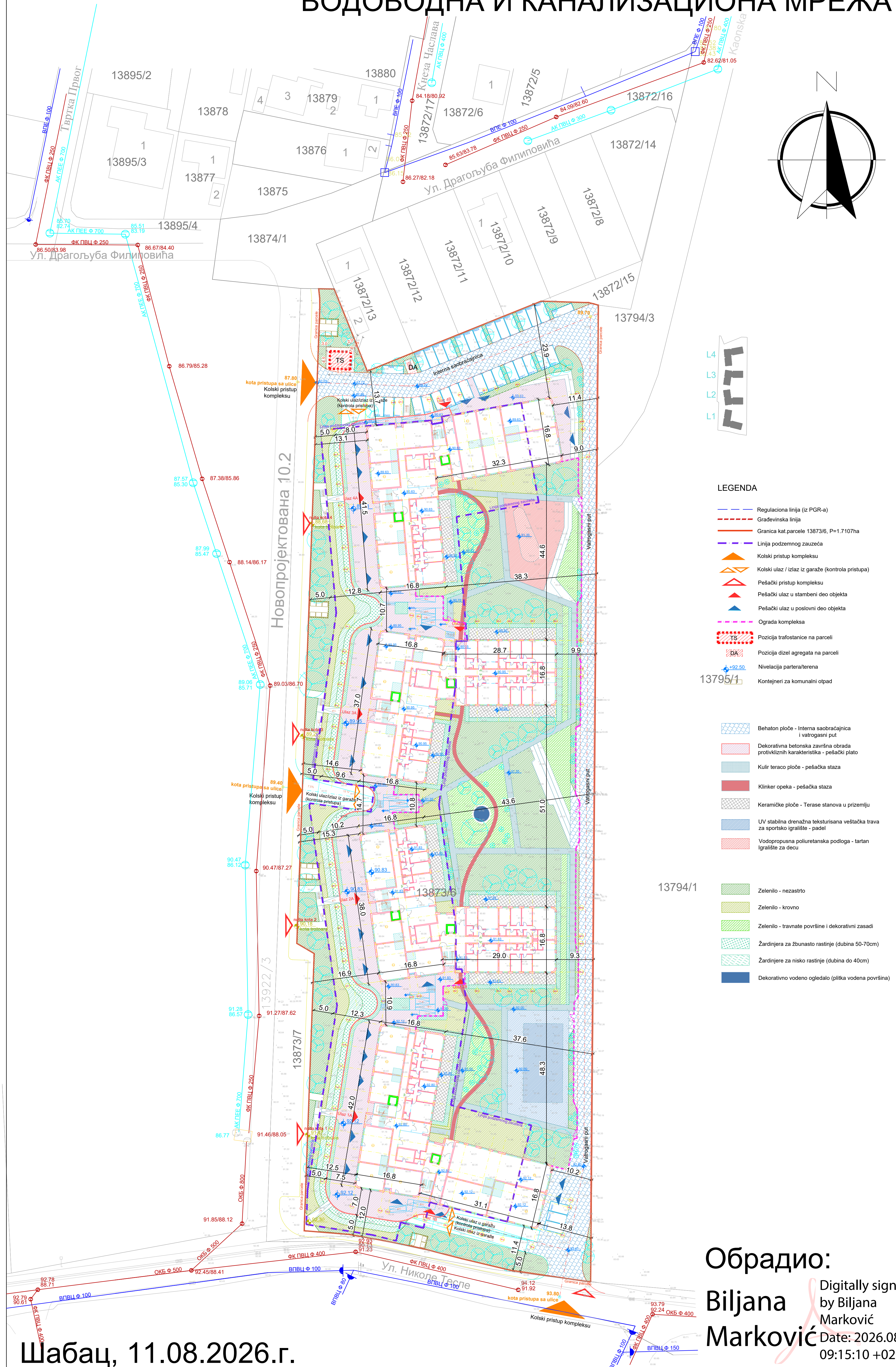

Горан Торилић, дипл.инж.грађ.

в.д. директор ЈКП „Водовод – Шабац“:



Љубомир Перановић, дипл. правник

СИТУАЦИОНИ ПЛАН ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА



Обрадио:
Biljana
Marković

Digitally signed
by Biljana
Marković
Date: 2026.08.11
09:15:10 +02'00'



JKP "ТОПЛАНА-ШАБАЦ" ШАБАЦ

Ђуре Јакшића бр.1, 15000 Шабац
Телефон/факс: 015342975
E-mail: office@toplanasabac.rs
Шифра делатности: 3530
Матични број: 07335393
ПИБ: 100109250

Дигитално потписано
СИМИЋ ДРАГАН
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
10.08.2026. 13:06:13

Одељење дистрибуције топлотне енергије

Број: 01-1668/26

Датум: 07.08.2026. год.

" LUMIS "

ул. Љубе Стојановића 30
15000 Шабац

Предмет: Захтев за издавање података и услова за израду Урбанистичког пројекта " LET HILL " - УП за изградњу кондоминијума стамбено-пословних објеката на кат. парц. бр. 13873/6 КО Шабац

На основу Вашег захтева који је код ЈКП " Топлана-Шабац " Шабац заведен под бр. 1787 од 04.08.2026.год., којим тражите издавање података и услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу кондоминијума " LET HILL " на кат. парц. бр. 13873/6 КО Шабац у улици Николе Тесле (насеље Летњиковац) у Шапцу и по условима 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Одељење дистрибуције топлотне енергије ЈКП " Топлана-Шабац " Шабац (у даљем тексту Енергетски субјект) констатује:

- У близини кат. парц. бр. 13873/6 КО Шабац у улици Николе Тесле (насеље Летњиковац) у Шапцу, Енергетски субјект нема мрежу система даљинског грејања.
- Предлогом Урбанистичког пројекта је наведено да ће кондоминијум " LET HILL " за грејање објеката користити топлотне пумпе " вода-ваздух " и намерама које се односе на накнадно прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу (по њеној изградњи у насељу) и да се исти неће прикључивати на систем даљинског грејања Енергетског субјекта.
- Везано за варијанту накнадног прикључења на будућу дистрибутивну гасоводну мрежу у насељу дајемо услове који се односе на гасне котларнице и секундарне (кућне инсталације централног грејања)

Подаци о условима за пројектовање гасне котларнице и секундарне (кућне) инсталације централног грејања

1. За загревање објекта предвидети инсталацију централног грејања са гасном котларницом као топлотним извором која би се прикључила на ДГМ Енергетског субјекта. Предвидети да се од гасне котларнице топлотна енергија до сваке етаже води успонским водовима кроз заједнички степенишни простор. Затим би се у степенишним просторима изградили прикључци за сваку стамбену јединицу засебно. Планирати да прикључна места стамбених јединица имају затварајућу и регулациону арматуру као и ултразвучна мерила утрошка топлотне енергије. Од прикључних места би се изводио засебан цевовод до сваке јединице, а у свакој јединици цевна мрежа и грејна тела.

2. Везано за опрему у гасној котларници обавезна је уградња високоефикасних кондензационих гасних котлова.

Поред овога, гасна котларница мора испунити следеће услове :

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

- Предвидети збирни димовод за одвод продуката сагоревања са могућношћу уградње аутоматских димоводних клапни за сваки котло.
- Обавезна је уградња посебних циркулационих пумпи са променљивим бројем обртаја тј. електронским вођењем;
- Обавезна је уградња термички изоловане хидрауличне скретнице;
- Предвидети сет за неутрализацију кондензата са пумпом за кондензат;
- Гасни котлови у гасној котларници морају бити опремљени системом за заштиту од замрзавања кондензата;
- Предвидети централно аутоматско вођење рада гасне котларнице;
- Обавезно је обезбедити посебне прикључке на електричну енергију, водовод и канализацију за потребе гасне котларнице;
- Обавезно је обезбедити уградњу централног ултразвучног мерила које ће регистровати укупну количину произведене топлотне енергије;
- Предвидети испоруку комуникацијске интернет јединице, са могућношћу даљинског надзора гасне котларнице и управљања радом исте;
- Предвидети уградњу опреме за коју ће корисник гасне котларнице бити у прилици да обезбеди 24-часовну сервисну подршку.

3. Гасна котларница, као извор топлотне енергије, мора задовољити услове да буде опремљена посебним прикључцима за воду, канализацију и електричну енергију, као и захтеве наведене у документима:

- " Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (" Службени лист СФРЈ ", број 10/90 и 52/90) "
- "Одлука о условима и начину производње, дистрибуције и снабдевања топлотном енергијом" (донета на Скупштини града Шапца, на седници од 26.06.2019. год. - "Службени лист града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева",бр.11/2019- у даљем тексту Одлука),
- " Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије енергетског субјекта ЈКП "Топлана -Шабац" Шабац (одлука Управног одбора ЈКП "Топлана Шабац" на седници од 15.07.2009.г. а уз прибављену сагласност Градског већа града Шапца бр.06-22/2009-15 од 16.09.2009.год.- у даљем тексту Правила о раду)

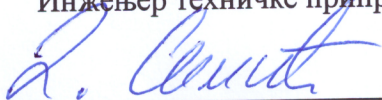
4. Везано за секундарну (кућну) инсталацију централног грејања, поред поштовања свих закона, правилника и одлука, обавезно је пројектовање и уградња опреме према документу ЈКП "Топлана-Шабац" Шабац под називом "Посебни технички и други услови за израду инвестиционо-техничке документације и извођење радова" и основних захтева:

- Секундарна (кућна) инсталација система централног грејања мора бити пројектована као двоцевни систем и изведена тако да постоји могућност појединачног мерења и појединачног искључења са мреже сваке стамбене или пословне јединице засебно.
- Секундарну инсталацију пројектовати за температурни режим 70/50 ° С.
- Секундарна инсталација која пролази кроз подрумске просторије и ходнике мора бити изолована.
- Успонски водови треба да буду лоцирани у заједничким просторијама као што су степеништа или ходници.
- Успонски водови у вишим објектима морају имати решену компензацију топлотних дилатација.
- За смештај опреме припадајуће свакој засебној јединици, предвидети дистрибутивне ормане или техничке канале са металним вратима и универзалном бравицом за закључавање.
- Ормани се смештају у оквиру заједничких просторија (степениште, ходници, топлотне подстанице), и могу бити посебни за сваку стамбену или пословну јединицу или заједнички за све стамбене или пословне јединице на једној етажи.
- Димензије дистрибутивних ормана треба да буду такве да омогуће једноставну монтажу и интервенцију приликом одржавања.

- У оквиру дистрибутивних ормана и техничких канала смештају се: улазни и излазни вентили колектора, појединачни мерачи, балансни вентили за струјне кругове и фитинг за међусобно спајање и спајање са цевоводом.
- Сва опрема за мерење појединачног утрошка топлотне енергије за све потрошачке јединице (станови, пословни простор) на једном мерном месту (објекту) мора бити унифицирана, ради правилне расподеле топлотне енергије приликом читавања и израде обрачуна.
- Појединачни мерачи (калориметри) у циљу даљинског читавања морају бити ултразвучног типа са М-бус интерфејсом.
- Грејна тела морају бити опремљена са комплетом за регулисање одавања топлоте (обавезна уградња термостатских вентила).
- За случај полагања цеви у под морају се обавезно и искључиво применити бакарне цеви пресвучене PVC облогом или алуминијумске цеви са двоструком пластичном облогом, без икаквих прекида, наставака и спојева (двоцевни систем грејања).
- Изузетно се може дозволити инсталација са пресованим спојевима у цементном естриху уз атестну документацију начина спајања.
- Цевна мрежа која се израђује од челичних или тврдих бакарних цеви, не сме се уграђивати у под.

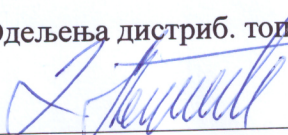
5. Израду документације извршити на основу Закона, Закона о енергетици ("Службени гласник РС", број 145/2014, 95/2018, 40/2021, 35/2023, 62/2023 и 94/2024), Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (" Службени лист СФРЈ ", број 10/90 и 52/90) ", Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", број 96/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), Одлуке,Правила о раду, као и документа "Посебни технички и други услови за израду инвестиционо-техничке документације и извођење радова" енергетског субјекта ЈКП „Топлана -Шабац“, свих важећих стандарда и осталих позитивних прописа и норматива.

Инжењер техничке припреме



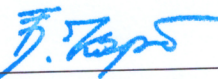
Драган Ц. Симић, дипл.маш.инж.

Шеф Одељења дистриб. топлотне енергије



Душан Поповић, дипл.маш.инж.

В.д. Директора



Борђе Карић, маст.инж.маш.





JKP "ТОПЛАНА-ШАБАЦ" ШАБАЦ

Ђуре Јакшића бр.1, 15000 Шабац
Телефон/факс: 015342975
E-mail: office@toplanasabac.rs
Шифра делатности: 3530
Матични број: 07335393
ПИБ: 100109250

Одељење дистрибуције гаса

Број: 01-1710/2026

Датум: 12.08.2026. године

„Lumis Studio“ d.o.o. Šabac
Љубе Стојановића 30
15000 Шабац

Предмет: Подаци и услови за израду урбанистичког пројекта „LET HILL“

На основу вашег Захтева за издавање података и услова од значаја за израду урбанистичког пројекта „LET HILL“ – УП за изградњу кондоминијума стамбено пословних објеката на к.п. бр. 13873/6 К.О. Шабац, који је код ЈКП „Топлана-Шабац“ Шабац заведен подм бројем 1787/2026 од 04.08.2026. године, обавештавамо вас о следећем:

- У близини предметне катастарске парцеле нема изграђених објеката гасне инфраструктуре у надлежности ЈКП „Топлана-Шабац“ Шабац као дистрибутера природног гаса;
- Планом генералне регулације за Град Шабац, предвиђена је изградња полиетиленске дистрибутивне гасне мреже за притиске до 4 bar и одговарајуће мернорегулационе станице за потребе гасификације дела града где се налази предметна катастарска парцела;
- Рокови за изградњу предметне гасне инфраструктуре из претходне тачке овог документа нису прецизно дефинисани;
- Сви послови у вези са развојем система за дистрибуцију природног гаса у смислу планирања и изградње нових дистрибутивних мрежа и мернорегулационих станица на подручју Шапца су у надлежности ЈП „Инфраструктура“ те ближе информације у вези са плановима за изградњу можете добити од представника поменутог предузећа;
- Прикључење предметних објеката на будућу дистрибутивну гасну мрежу ће бити реализовано у складу са позитивном законском и другом регулативом у тренутку стицања услова за прикључење;

Шеф одељења дистрибуције гаса


Иван Живановић дипл. инж. маш.

в.д. Директор


Борђе Карић маст. инж. маш.

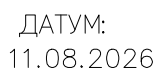


3.3 ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- КТП
- Катастарски план подземних водова
- Извод из катастра непокретности

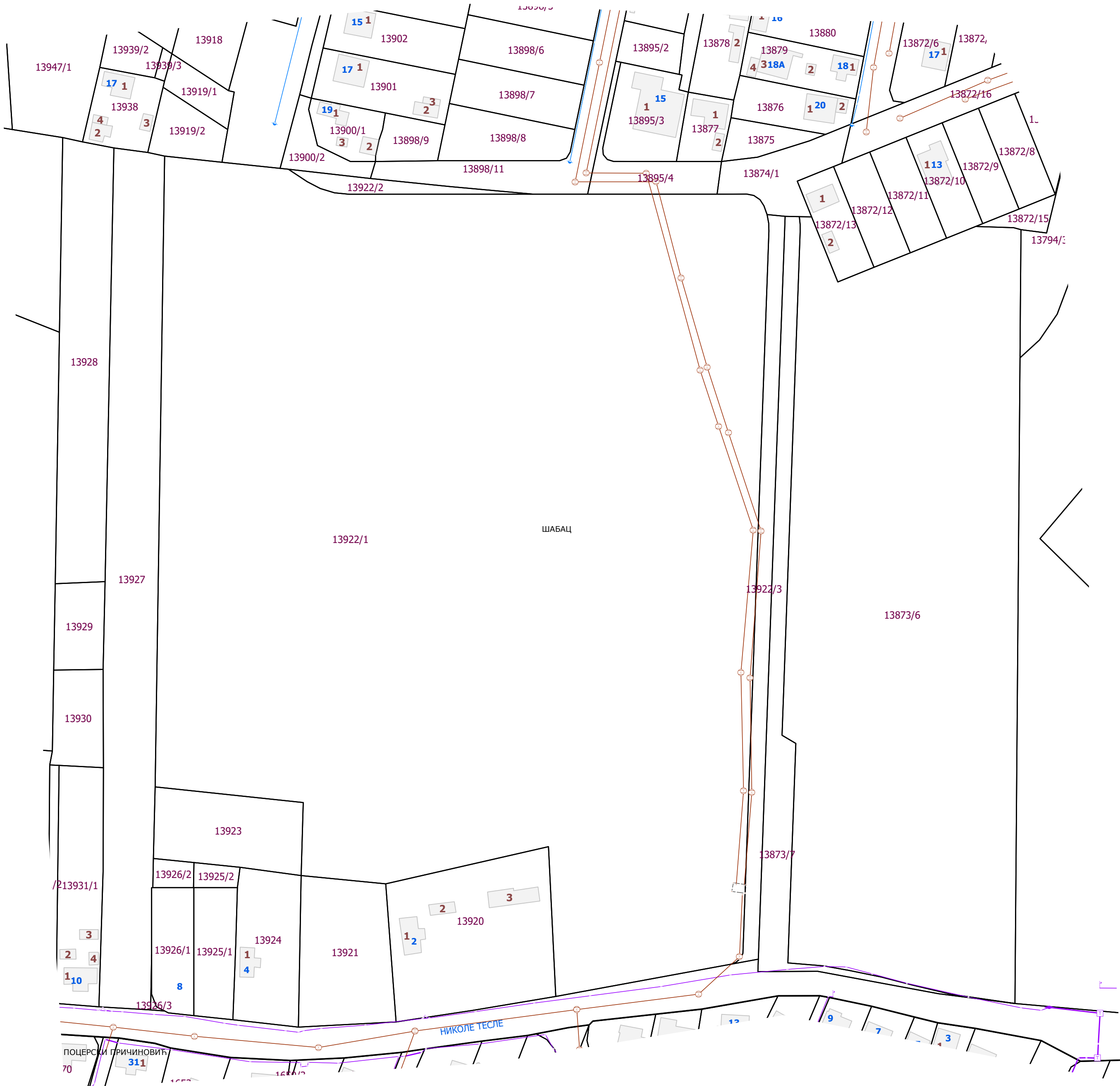
К.О. Шабаз

КП. 13873/7;13873/6



Milan Lazić preduzetnik
 GEODEZIJSKA RADNJA
GEOMAP
 ŠABAC

ОБЕРБА





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 24.8.2026. 13:07:31

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	6f9d8a7c-ba1f-4445-9064-167a97a1d075
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	21.08.2026. 16:13
Служба:	ШАБАЦ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	НИКОЛЕ ТЕСЛЕ
Број парцеле:	13873/6
Површина m²:	17107
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	17107
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BARRIO DOO SABAC
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	14137/17107
Назив:	ГРАД ШАБАЦ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	2970/17107
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	