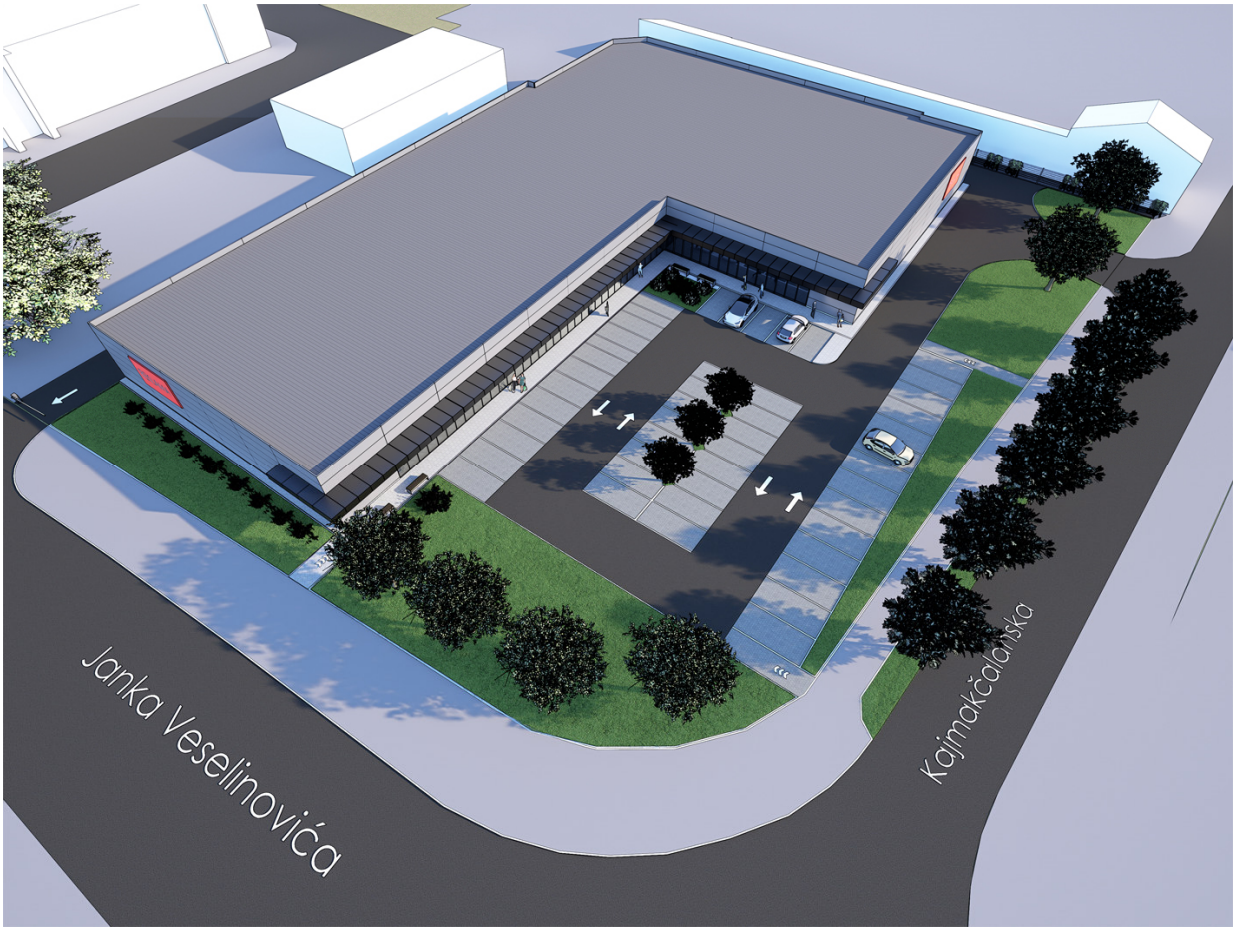
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ***ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО***

спратности П, на к.п. 6487/1 К.О. ШАБАЦ



Број техничке документације: 24/2026
Место и датум: Шабац,јул 2026.године

TATJANA JANKOVIĆ-KNEŽIĆ
015563424 Sign

Digitally signed by TATJANA JANKOVIĆ-KNEŽIĆ
015563424 Sign
Date: 2026.11.10 13:28:19 +01'00'

ИНВЕСТИТОР:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO ŠABAC Таковска 28, Шабац
ОБЈЕКАТ:	ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	АРХЕРА доо,Босанска 17,Шабац
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТИ за ИДР:	Милосава Савић, ИКС 310 0620 03 Радња за пројектовање и извођење ″ЛАСЕР″, Шабац, ул.Војводе Јанка Стојићевића бр.100 Татјана Јанковић-Кнежић, ИКС 300 0347 03 „СТУДИОТЕКА“ Шабац, Кнеза Милоша 1/15
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Татјана Јанковић-Кнежић, дипл.инг.арх., ИКС 200 1193 10
СТРУЧНА САРАДЊА:	Србољуб Радовановић,дипл.инг.саоб. Радовић Небојша,дип.инг.грађ. Зоран Бијеловић,дипл.инг.ел. Миле Урошевић,дипл.инг.маш. Владимир Југовић,маст.инж.геодез. Радња за геодетске активности JU TIM Шабац

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Татјана Јанковић-Кнежић, дипл.инг.арх.

Одговорно лице/заступник

Зорица Шимић, дипл.инг.арх.

САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА:

1.ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.1. Лиценца за израду урбанистичко-техничких докумената
1.2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
1.3. Изјава одговорног урбанисте
1.4. Лиценца одговорног урбанисте

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

2.1.УВОД
2.1.1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
2.1.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
2.1.3. Извод из планског документа
2.1.4. Обухват урбанистичког пројекта са подацима о локацији
2.1.5. Достављена документација од инвеститора
2.1.6. Урбанистичка анализа постојећег стања

2.2.УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ
2.2.1. Концепција уређења и планирана намена површина
2.2.2. Регулационо нивелационо решење
2.2.3. Приступ локацији – прикључак на јавни пут и саобраћајно решење
2.2.4. Паркирање
2.2.5. Начин ограђивања парцеле

2.3.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
2.3.1. Биланс површина планираних садржаја
2.3.2. Урбанистички показатељи
2.3.3. Остали аналитички показатељи

2.4.УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

2.5.НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
2.5.1. Саобраћајна инфраструктура
2.5.2. Водоводна, хидрантска мрежа и канализациона
2.5.3. Електроенергетска мрежа
2.5.4. Телекомуникациона мрежа
2.5.5. Термотехничке инсталације грејања и хлађења

2.6.ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

2.7.ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
2.7.1.Мере заштите животне средине
2.7.2.Мере заштите од пожара
2.7.3.Мере заштите непокретних културних и природних добара
2.7.4.Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

2.8.ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

2.9.НАЧИН ЕВАКУИСАЊА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

2.10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

2.11. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	Извод из ПГР Шабац	Р 1:2500
2.	Катастарско-топографски план	Р 1:500
3.	План намене површина/постојеће стање	Р 1:500
4.	План намене површина	Р 1:500
5.	План нивелације и регулације	Р 1:500
6.	Попречни профили улица	Р 1:500
7.	План зелене инфраструктуре	Р 1:500
8.	План хидротехничких инсталација	Р 1:500
9.	План електроенергетске мреже и ТК	Р 1:500
10.	Синхрон план инсталација	Р 1:500

4. ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА

1. Визуелизација објекта
2. Визуелизација објекта
3. Визуелизација објекта

5. ИДР

1. 0.Главна свеска
2. 1.Архитектура

6. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из базе података катастра непокретности бр.14727 К.О.Шабац од 05.03.2026. године, издат од стране Радње за геодетске активности JU TIM Шабац
2. Копија плана за к.п.бр.6487/1 К.О.Шабац од 04.03.2026. године, издата од стране Службе за катастар непокретности Шабац
3. Информација о локацији од Градске управе града Шапца, Одељења за урбанизам бр. 004014073 2025 07416 004 007 353 018 од 24.11.2025. године
4. Услови и сагласности надлежних органа, организација и јавних предузећа прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта
    - МУП
    - Телеком Србија
    - ЈП Инфраструктура Шабац
    - ЕД Шабац
    - ЈКП Водовод Шабац

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.1. ЛИЦЕНЦА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ ДОКУМЕНАТА

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

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву ARHERA DOO ŠABAC, из Шапца, улица Босанска број 17, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„ARHERA DOO ŠABAC“**, из Шапца, улица Босанска број 17, матични број: 20410418, ПИБ 105556025, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„ARHERA DOO ŠABAC“**, из Шапца, улица Босанска број 17, матични број: 20410418, ПИБ 105556025 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова**.

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 065Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„ARHERA DOO ŠABAC“.**

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

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

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

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука

УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

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

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

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

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

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

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

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, 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.

1.2.РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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, 98/2013 – одлука УС,132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 9/2020, 52/21, 62/2023, 91/2025 и 80/26) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласник РС”, бр.32/2019, 47/2025 и 40/2026), одређује се:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу Зграде за трговину на велико и мало, спратности П, Шабац, ул.Кајмакчаланска бр.20, на катастарској парцели бр.6487/1, К.О. Шабац одређује се:

Татјана Јанковић-Кнежић, дипл.инг.арх. .....…….ИКС 200 1193 10

Пројектант: АРХЕРА доо, Босанска 17, Шабац

Одговорно лице/заступник: Зорица Шимић

Печат: Потпис:

Место и датум: Шабац, јул 2026. године

1.3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласник РС”, бр.32/2019, 47/2025 и 40/2026), Татјана Јанковић-Кнежић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. Да је пројекат у складу са Законом 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 – одлукаУС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21, 62/2023, 91/2025 и 80/26) и прописима донетим на основу Закона

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

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

Одговорни урбаниста: Татјана Јанковић-Кнежић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: ИКС 200 1193 10

Печат: Потпис:



Место и датум: Шабац, јул 2026. год

1.4. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Татјана Ж. Јанковић-Кнежић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2407972777021

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1193 10

У Београду,
28. јануара 2010. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: IV-01/1-20/2026-14922
Датум: 24.07.2026. године

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

П О Т В Р Д У

којом се потврђује да је Татјана (Живанко) Јанковић-Кнежић, дипл. инж. арх., лиценца број

200119310

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 14.08.2027. 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

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

2.1.УВОД

2.1.1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је поднет захтев од стране инвеститора, **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO ŠABAC.**

Циљ израде урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације и преиспитивање могућности и ограничења за изградњу пословног објекта у границама катастарске парцеле 6487/1 КО Шабац, са решењем колског и пешачког саобраћаја и предлозима прикључака на спољну инфраструктурну мрежу.

Носилац израде Урбанистичког пројекта је АРХЕРА доо,Босанска 17,Шабац

Одговорни урбаниста је Татјана Јанковић-Кнежић, дипл.инг.арх., ИКС 200 1193 10

Пројектант идејног решења је „СТУДИОТЕКА“ Шабац, улица Кнеза Милоша 1/15, а одговорни пројектант је Татјана Јанковић Кнежић, дипл. инг. арх.

2.1.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта

Правни основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за уређење парцеле и изградњу објекта на к. п. бр. 6487/1 К.О. Шабац, чине:

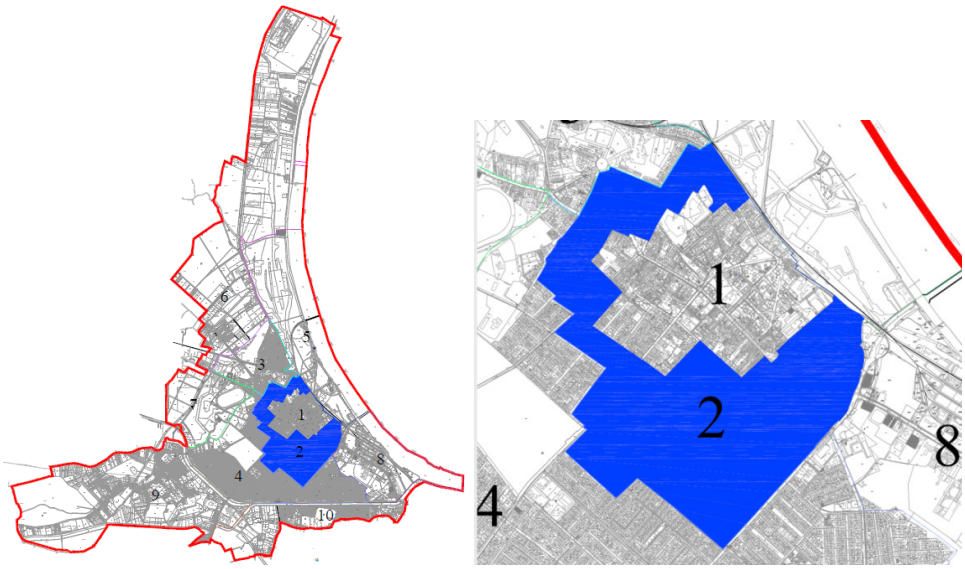
- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/26) и сви важећи закони, правилници, нормативи и стандарди који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте објеката
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласник РС”, бр.32/2019, 47/2025 и 40/2026);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“ бр. 96/23);
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“, бр.8/95);

Плански основ

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

2.1.3.Извод из планског документа

II 2.2. Целина 2: Шири центар



Илустративни приказ Целине 2

Целину ширег центра чини први полупрстен око најужег градског језгра. У највећем обиму су задржана решења из предходног плана. Делимичне корекције граница површина становања су рађене на основу захтева грађана и на основу процене да унутар једног урбанистичког блока не треба допуштати превелике разлике у спратности објеката.

Доминантна намена површина у овој целини су површине јавних намена и површине у јавној употреби, површине становања, површине за мешовите намене, као и намене које су компатибилне са наведеним.

У овој целини су забрањене намене површина за индустрију, производњу и складиштење, површине за комерцијалне делатности – тржни центри изнад 1000m2 и површине за комуналне намене. Изузетак је постојећа зона комерцијалне намене уз Улицу Јанка Веселиновића.

Н.15. Површине за комерцијалну намену

Под површинама за комерцијалну намену се подразумевају пословни, управни, административни, трговачки и услужни садржаји, трговачки центри и робне куће, производња без негативног утицаја на животну средину, комунално сервисни и пратећи складишни простори и угоститељске намене (хотели и др). На површинама за комерцијалну намену се могу градити и уређивати површине и за пратеће (компатибилне) намене. Пратећи садржаји могу бити у склопу пословног објекта, у склопу помоћног објекта на парцели или као једнофункционални објекат на посебној грађевинској парцели.

На површинама претежно намене за комерцијалне делатности не могу се градити:
– стамбене намене,
–објекти за индустрију, производњу и складишта, осим приручних складишта објекта доминантне намене,
– сви други објекти који буком, мирисом, гасовима, прашином, водом и саобраћајним интезитетом врше негативне утицаје на животну средину изнад законом дефинисаних параметара.
Намене (и доминантне и компатибилне) могу бити ограничене посебним условима заштите изворишта или санитарним условима који су издати за постојеће објекте са употребном дозволом (на пример изградња у близини производних објеката прехрамбене намене). Изградња објеката на овим површинама може бити ограничена и прописима који одређују минималне удаљености површина за образовање од објеката за кладионице и игре на срећу.
Постојећи објекти супротни доминантној и пратећој намени се могу задржати уколико имају употребну дозволу, без могућности ширења и са тенденцијом пренамене у намену примерену наведеним.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

II 8.1. Општа правила грађења (ОПГ)

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

ОПГ1. Намена површина

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

ОПГ2. Урбанистички параметри

Обавезно је поштовање следећих урбанистичких параметара:

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

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

ОПГ3: Грађевинске линије

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

- Грађевинска линија према регулацији, односно према граници површине јавне намене. Линија представља линију изградње према површини јавне намене; препусти горњих етажа су дозвољени, у складу са правилима за препусте у даљем тексту;

- Максимална унутрашња грађевинска линија је дефинисана овим планом у складу са потребама заштите суседних објеката у случајевима када постоји могућност негативних утицаја различито дефинисаних намена или спратности у оквиру појединачних блокова, односно дефинисане су у складу са потребама формирања слободних простора и проветравања унутар урбанистичких блокова. Ако графичким прилогом није дефинисана унутрашња грађевинска линија, поступа се у складу са правилима грађења.

Грађевинске линије објеката могу бити прекорачене испадима објекта и степеништима (у складу са важећим правилником), односно елементима, конструкцијама и лифтовима који омогућавају приступ лицима са тешкоћама у кретању.
Грађевинске линије горњих етажа (висина од 3m од коте тротоара) могу да прелазе грађевинску линију према регулационој линији до 0.9m у оквиру сопствене парцеле и на максимално 50% површине фасаде. Испади на објекту према задњој међи, у оквиру сопствене парцеле су дозвољени до ширине од 1,6m под условом да се обезбеђује минимална удаљеност од задње међе која је дефинисана овим планом. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1.5m бочне границе парцеле.
Испади нису дозвољени ван максималних бочних грађевинских линија. Испади у блоковима где се поклапају грађевинска и регулациона линија су дозвољени до четвртине ширине тротоара, максимално 0,6m.
Елементи конструкције у оквиру сопствене парцеле који савлађују висину до 90cm од коте тротоара
(степеништа, рампе и сл) могу да пређу грађевинску линију приземља. Елементи конструкције приземља у зонама где се поклапају регулациона и грађевинска линија морају бити у оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија.

На објектима или деловима објеката који се налазе између регулације и грађевинске линије која је дефинисана овим планом је дозвољено само инвестиционо и текуће одржавање. Овај услов се не примењује на делове објекта који грађевинску линију прелазе до 1m. Та одступања се могу сматрати занемарљивог утицаја на регулацију или могу бити последица техничке грешке на графичком прилогу.
Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају, уколико ПГР није другачије одређено.
У Целинама 1, 2 и 3 где је условљено да се грађевинска и регулациона линија поклапају, нису дозвољена одступања, сем ако планом није посебно напоменуто. У случају одступања катастарског стања и графичког прилога примењује се селедећа правила:
- за постојеће објекте на регулацији, грађевинска линија је постојеће у складу са габаритом објекта;
- за нове објекте је обавезно поштовање грађевинске линије која је дефинисана овим планом, односно катастарским стањем.
У Целинама 1, 2 и 3, у зонама мешовите намене, где нису нацртане грађевинске линије, објекти се реконструишу, дограђују, односно руше и граде нови у оквиру постојећих хоризонталних габарита. Препусти над приземним етажама су дозвољени уколико су од наспрамних објеката удаљени минимално 4m.
Постојећи објекти или делови објеката, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене (улице, паркови, комунални објекти и др), морају се уклонити.
ПГР и појединим важећим ПДР су дефинисане улице у којима се утврђује изградња објеката у непрекинутом низу и у тим случајевима није потребна сагласност суседа. Изузетак од овог правила може бити само постојење неког правног основа између суседа (предходно дате, оверене сагласности, постојање отвора на објекту у складу са издатом грађевинском дозволом и сл). Улице у којима је планирана изградња у непрекинутом низу су назначене графичким прилозима План урбанистичке регулације, назнаком „непрекинути низ“.
Уколико из било којег разлога инвеститор има потребу да гради објекат у прекинутом низу (постојање отвора на суседном објекту у складу са грађевинском дозволом и сл), исти може градити искључиво у зони која је дефинисана за изградњу , уз поштовање правила грађења за тип објекта који је изабрао и без могућности да да се урбанистичким пројектом додатно разрађује изградња у дубини парцеле. Постављање објекта у прекинутом низу је једном страном на међи на којој су преовлађујуће постављени објекти у улици. Такође, графичким прилозима План урбанистичке регулације су назначене улице у којима до регулације је планиран „прекинути низ“ или „слободностојећи објекти“. Ознака „постојеће стање“ подразумева да је се изведени 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 150, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је надкривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и подкровља и повученог спрата.
Максималне коте слемена за надземне етаже су: +11,70m за три надземне етаже; +14,70m за четири надземне етаже; +17,70m за пет надземних етажа; +20,70m за шест надземних етажа. Максималне коте слемена за објекте више спратности се дефинишу ПДР или урбанистичким пројектом. Одступање од ових параметара је оправдано у случајевима усклађивања висинске регулације са суседним објектом.
Грађевински елементи који се налазе на крову: кућице за излаз на проходни или непроходни кров, лифт кућице, димњачки и вентилациони отвори, антенски стубови и др. не дефинишу спратност објекта већ се сматрају техничким елементима објекта. Услов је да од основе последње етаже морају бити увучени минимално 1,5m и да не заузимају већу површину од оне коју захтевају прописи из области којим су дефинисани услови за формирање такве врсте просторија. Гасне котларнице се могу поставити на поткровље или повучени спрат објекта.
Висинска регулација је обавезан критеријум и представља корективни фактор максимално дефинисане спратности у појединим улицама, у циљу заштите културно историјског наслеђа, идентитета градског центра и естетских вредности.

Општа правила:
- објекти који уживају одређени степен заштите као културно историјско добро или се налазе у
амбијенталној зони Улице господар Јевремове се реконструишу искључиво према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- објекти који се налазе непосредно уз објекат који ужива одређени степен заштите се реконструишу на начин:
  - обавезно се усклађује висине венца новог објекта са висином венца објекта под заштитом,
  - висина слемена је максимано до 1m виша од коте објекта под заштитом,
  - нови објекти који се налазе поред објеката који уживају одређени степен заштите се граде на начин:
  - да се поштује планом дефинисана спратност,
  - да се висина венца усклађује са суседним објектом који је изведен у планираној спратности,
  - ако нема постојећег суседног објекта у планираној спратности, висина венца се усклађује са
висином венца најближег објекта на тој страни улице.
За изградњу и реконструкцију објеката за које је плански основ ПГР, висинска регулација је обавезујућа. За изградњу и реконструкцију објеката за које је плански основ важећи ПДР, висинска регулација је препоручујућа.
У случају измене ПДР, висинска регулација је обавезујућа. Одступања од дефинисаних висинских кота су дозвољена максимално до 20cm.
Уколико се врши усаглашавање спратности и висинске регулације израдом урбанистичког пројекта,
усаглашавање је могуће само на делу објекта према регулацији. Усаглашавање спратности по дубини парцеле није дозвољено без израде плана детаљне регулације за цео урбанистички блок и сагледавања међусобних утицаја објеката на суседство.
Приликом накнадне израде планова детаљне регулације или урбанистичких пројеката неопходно је водити рачуна да се приликом усаглашавања спратности унутар блока не планира више од једне етаже између зона С1 и С2, С2 и С3, односно потребно је поштовати основну метрику спратности која је дефинисана урбанистичком регулацијом. Само у појединачним случајевима затеченог стања је развијана могућност суседства зона С1 и С3 и у тим случајевима је потребно одредити прелазну волуметрију путем израде урбанистичке анализе.
Графичким прилогом „План урбанистичке регулације“ су дефинисане линије које разграничавају зоне
различитих спратности. Ако планом није дефинисана спратност у оквиру унутрашњости блока и иза
максимално дефинисаних унутрашњих грађевинских линија, у тим зонама је забрањена изградња а на постојећим објектима је могуће само инвестиционо и текуће одржавање. Није дозвољено усаглашавање спратности објеката по дубини парцеле инструментом израде урбанистичког пројекта. Спратност се може усаглашавати искључиво унутар максимално дефинисаних грађевинских линија.
Ако је на графичком прилогу наведено **„постојећа спратност“**, објекат се задржава у свим својим габаритима (хоризонталним и вертикалним) и на истом је могуће само инвестиционо и текуће одржавање и реконструкција.
Ако се ради реконструкција постојећег објекта у оквиру висине постојећег слемена је могуће остварити и вишу спратност од планом дефинисане, уз услов да су задовољени и други урбанистички параметри.

ОПГ6. Обликовање фасаде

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

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

Приоритет сваког обликовања фасаде је енергетска ефикасност. Соларни панели се могу интегрисати у постојеће фасаде.
Главне фасаде објекта формирати према површинама јавне намене у које спадају: саобраћајнице, зелене површине и водно земљиште реке Саве и Церског ободног канала.
Приликом обликовања објекта обратити пажњу да он својим волуменом треба да испоштује правац и облик задатих обавезујућих грађевинских линија, планиране спратности, обавезујуће висинске регулације као и да испоштује суседство.
Објекте треба пројектовати у савременом архитектонском изразу. Бирати савремене и квалитетне материјале.
Није дозвољена наглашена декоративност, псеудо еклектика, употреба флуоросцентних боја. Не препоручујесе 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 дозољено постављање мурала и скулптура, искључиво по поступку који је дефинисан одлуком јединице локалне самоуправе.
На фасадама је дозвољено постављање украсног осветљења. Приликом одабира осветљења водити рачуна да исто не угрожава стамбене јединице у суседству.
На фасадама јавних објеката је дозвољено постављање видео бимова на којима је могуће давати информације од значаја за заједницу, приказе уметничких манифестација и изложби које се у истима обављају и слично. Ако се објекат има статус непокретног културног добра, предходно је потребно прибавити услове надлежног Завода за заштиту.
Спољне степенице нису дозвољене сем ако се не ради о степеницама које су предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију.

ОПГ7. Ограђивање

Ограђивање парцела 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 отварати 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 отварати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају парцели, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.
Висина уличне ограде износи максимално 1,6m, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,4m, а преко те висине ограда може бити транспарентна или жива ограда од одговарајуће врсте биљака.
Ограђивање према суседима може бити предмет договора са суседом и у том случају нема захтева у погледу висине и материјализације ограде. Договор се дефинише овереном сагласношћу.
Уколико нема договора између суседа, висина непрозирне ограде према суседу је 0,9m а висина транспарентне ограде је до 140cm. Висина живице је максимално 2m. Ограничавајући услов за подизање живице ове висине јесте постојање објекта на суседној парцели који има грађевинску дозволу којом су одобрени прозорски отвори.
У том случају висина живице је 140cm.

Посебни услови за ограђивање:
Уколико се стамбени објекат граничи са објектом пословања, на тој међној линији се примењују услови за ограђивање пословних објеката.
У случајевима када инвеститор жели да постави нову, односно легализује ограду до регулације која не одговара дефинисаним условима, неопходно је да предходно прибави позитивно мишљење Комисије за планове града Шапца. Комисија ће у тим случајевима ценити услађеност ограде у односу на функцију и архитектуру објекта на парцели и/или уметнички изражај.
Простор планиран за јавну намену - грађење објеката трафо станица потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2m, постављеном на регулационој линији улице.

ОПГ8. Услови за заштиту суседних објеката

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

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

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

У случају да је обавезна изградња непрекинутог низа а што је дефинисано ПГР или важећим ПДР, на бочним фасадама се могу остављати светларници који би служили осветлењу и вентилацији помоћних просторија на објекту суседа. У случају када на суседном објекту постоји отвор стамбене просторије, изграђен у складу са добијеним одобрењем за изградњу, нови објекат је потребно одмаћи према условима плана за слободностојећи или објекат у прекинутом низу. Уколико је отвор дневне просторије недефинисаног правног статуса или је статус стекао кроз процес озакоњења (легализације, уписа и сл), сматра се отвором помоћних просторија.
Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да су такви да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од дозвољеног прописаног временског интервала (половина трајања директног осунчања у свим годишњим периодима).
У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела. Стопе темеља и ивица стрехе не могу прелазити границу суседне парцеле.
Уколико се изградња објекта планира на међи суседне парцеле на коју је наслоњен постојећи суседни објекат изведен са кровном равни оријентисаном на парцелу инвеститора који жели да гради, уз сагласност власника суседне парцеле може се извршити реконструкција крова суседног објекта, са техничким решењем које обезбеђује несметано грађење планираног објекта.
Изградњи новог објекта, у смислу доградње уз постојећи објекат, или објекте реализоване на суседној или обе суседне парцеле на заједничкој међи (интерполација), треба да претходи геомеханичко испитивање тла на којем се гради објекат. Обавезна је провера стабилности темеља објекта или објеката уз које се планирани објекат дограђује, као и обавеза заштите суседног објекта, у складу са чим по потреби извршити подзиђивање темеља постојећих објеката у циљу постизања сигурности и стабилности објеката.
Одвођење атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.
У случају акцидентних ситуација (пожар, поплава и сл.) на суседним парцелама, сваки власник парцеле је дужан омогућити приступ интервентних возила преко исте у циљу заштите имовине и живота људи.
Приликом реконструкције и доградње објеката који су статус легалности стекли кроз поступак озакоњења или легализације по предходним законима, неопходно је дефинисати однос према изведеним отворима стамбених просторија који су на мањем растојању од прописаног, односно величина отвора се мора прилагодити као код нове изградње.

ОПГ9. Заштита простора и заштитне зоне

На простору који је обухваћен ПГР дефинисане су заштитне зоне инфраструктурних и комуналних објеката и инсталација, културних добара, археолошких локалитета и друге у оквиру којих је изградња ограничена или забрањена, односно ови објекти представљају ограничавајући фактор за изградњу. Ове заштитне зоне су прецизно дефинисане условима ималаца јавних овлашћења, законским прописима, текстуалним делом плана и приказане посебним графичким прилогом «Приказ заштитних коридора и геотехничких реона».

ОПГ10: Број становника и густина становања

Уколико се било који услов овог ПГР каснијом разрадом везује за број становника по парцели, исти се условљава површином од 25m2 по становнику што је усвојени, планирани стандард становања овим планом.
Параметри густине становања се могу везивати искључиво за урбанистичке блокове а не за појединачне парцеле.

ОПГ11: Одступања од општих правила грађења

Одступања од правила грађења су дозвољена у следећим случајевима:

- када је у питању изградња објекта јавне намене, од интереса за Републику Србију, под условом да се сва одступања дефинишу кроз поступак израде плана детаљне регулације, урбанистички пројекат и не врше штетне утицаје на животну средину; одступања су могућа у спратности и индексу заузетости.
- када инвеститор у зони пословања жели да гради објекте специфичне технологије који се заснивају на спречавању загађења животне средине, примени иновативних технологија роботике, информатике, производње „зелене“ енергије и сл;
- у случајевима када се објекти, прилази и комплекси прилагођавају лицима са посебним потребама, социјално угроженим и осетљивим категоријама становништва, директно на основу овог плана и искључиво у складу са условима којима су регулисана правила коришћења објеката.

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.
Оправдање за ниже вредности у централним блоковима лежи и у чињеници да је у предходном периоду плански опредељена велика зелена површина Сава парка која може да компензује недостатке у централним насељским блоковима

Табела 20- извод: 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
Површинеза комерцијалне делатности	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,3	0,25	0,25	0,25	0,25

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.

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

***Еколошки индекс (ЕИ) = еколошки функционални простор (ЕПФ): површином парцеле**

Опште напомене:

Граница до када се рачуна доба зрелости стабла износи 10 година. Стабло може досегнути и већи биолошки раст од тога али се не може прихватити приликом спровођења овог плана. Тај податак се ипак мора узети у обзир код дефинисања удаљења стабла од суседних међа.

Крошња стабла у доба максимално могуће зрелости не сме прелазити суседне међе.

Крошња стабла које се сади у предбашти може прелазити регулациону линију, максимално до ширине тротоара уколико нема уличног дрвореда. Уколико постоји улични дрворед, крошња стабла може прелазити регулациону линију до крошње постојећег стабла.

Препоручене врсте за садњу на територији града:

Лишћарско дрвеће: Salix alba L. и друге, Populus nigra L. и друге, Fraxinus angustifolia Vahl, Quercus robur L, Quercus farnetto Ten, Carpinus betulus L, Betula verrucosa Ehrh, Tilia argentea Desf, Acer pseudoplatanus L, Acer cqampestre L, Sophora japonica L, Elaeagnus angustifolia NJilld, Platanus x acerifolia NJilld, Robinia pseudoacacia L, Aesculus hyppocastanum L, Broussonetia payrifera l.

Четинарско дрвеће: Taxodium distichum Pich, Picea pungens Engelm, Pinus nigra Arn, Chamaecyparis lanjsoniana Part, Picea Omorika Panč, Pseudotsuga douglasia.

Шибље и пузавице: Berberis thunbergii DC, Cornus alba L, Cotoneaster horisontalis Dcne, Juniperus horisontalis Mnch, Ligustrum ovalifolium Hassk, Polygonum baldschuanicum, Tamarix pentandra Pall, Pyracantha coccinea Roem, Parthenocissus quinquefolia P. и друге.

Саставни део планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката и техничке документације је графички прилог **План зелене инфраструктуре**, на којем ће бити приказани сви елементи планиране зелене инфраструктуре са обрачунатим еколошким индексом.

Саставни део урбанистичких пројеката и техничке документације је **Табела обрачуна еколошког индекса** из Прилога 1 овог план

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).

Намена	***Број ПГМ*****	***Јединица***
Трговина на мало прехрамбеним производима	*1*	*70 m^2 корисног простора*
Трговина на мало осталим производима производима	*1*	*100 m^2 корисног простора*

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

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

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

Инвеститор има право да објекат више-етажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Приликом изградње објекта јавне гараже је кроз израду урбанистичких пројеката могуће додатно разрадити унутрашње грађевинске линије ако су исте дефинисане графичким прилогом. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Посебна пажња се мора обратити на емисију штетних гасова према објектима становања у суседству, те у складу са локацијским условима, дефинисати услове за сваки појединачни објекат.

ППГ 15 Површине за привредне делатности

ППГ 15-1 Површине за комерцијалну намену

Табела 44: Основни урбанистички параметри за зону комерцијалне намене

	ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНУ НАМЕНУ
Минимална површина парцеле	10 ари
Максимални индекс заузетости	50%
Максимална спратност	(По)+П+2+Пк
Минимална спратност	(По)+П, односно ВП
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 обавезу да сва возила морају бити смештена у оквиру сопствене парцеле.

Ове зоне су претежно формиране у пословним зонама, у зонама становања и у зонама становања које су контактне радним зонама, односно у зонама које се трансформишу из зона становања у пословне зоне што је најкарактеристичније. У њима пословање представља доминантну намену која је делимично ограничена постојећим наменама становања.

Планирају се пословни садржаји из области терцијарних делатности и производног занатства, који буком, аерозагађењем и другим штетним дејствима не угрожавају животну средину. Могуће је градити по један стан на парцели.

Није дозвољена изградња: рециклажних дворишта, депонија огрева, кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета и сличних садржаја, те пословних просторија за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на околину (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл). Комерцијалне зоне које се налазе у заштитним зонама изворишта имају додатна ограничења.

Објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 5m на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 3,5m на супротној страни. Удаљеност објеката од парцеле намењене становању је минимално 5m да би се обезбедио заштитни зелени појас. Објекти повећаног ризика од пожара могу се лоцирати у зонама пословања на улазном правцу према параметрима које утврђује надлежно Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације.

Када се парцеле комерцијалне зоне налазе поред државних путних праваца и водених површина (река, канал), главне фасаде објеката се морају организовати према тим површинама јавне намене.

Када се парцеле комерцијалне зоне налазе унутар зона и блокова у којима је доминантна намена становања, забрањена је изградња објеката који емитују било какакв извор буке у ноћним часовима, као и коришћење јавних саобраћајних површина испред парцела становања за потребе паркирања. Уколико постоје просторни капацитети на парцели комерцијалног становања или до привођења намени, део површине се може определити за паркинг простор шире заједнице.

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

ПГР су дефинисане зоне предвиђене за обавезну израду планова детаљне регулације, наведене текстуалним делом плана и приказане у графичком прилогу „Карта спровођења“ и осталим графичким прилозима. Приликом дефинисања граница обухвата планова детаљне реулације дозвољена су одступања од граница зона које су планом предвиђене за даљу планску разраду, као и одступања у смислу израде једног или више планова детаљне регулације у оквиру зоне, у
зависности од накнадно утврђених граница постојећих или планираних функционалних целина у оквиру планираних намена, конкретних траса планираних и нових саобраћајница и планиране железничке пруге и других фактора који могу утицати на границе обухвата планова детаљне регулације. Прецизне границе обухвата планова детаљне регулације дефинисаће се у току његове израде.
Рокови за израду урбанистичких планова ће се утврдити плановима локалне самоуправе, у складу са финансијским могућностима и када се испуне предуслови.

III.3. Површине за које се обавезно ради урбанистички пројекат

Урбанистички пројекти су обавезни и за изградњу следећих објеката:

- за изградњу објеката свих намена површине преко 1.000 m^2 бруто површине у просторним целинама 1, 2 и 3 (Ужи центар, Шири центар и Баште) и вишепородичних објеката површине преко 1.000 m^2 бруто површине у зонама М1, С2 у Целини 4;
- за изградњу објеката у зонама пословања за које се тражи директан приступ на државни пут, ван места прикључења које је дефинисано овим планом,
- за изградњу објеката у зонама пословања за које надлежни орган услови израду студије утицаја на животну средину;
- за недостајуће трасе мрежа и објеката инфраструктуре и за техничке корекције дефинисаних траса и објеката инфраструктуре у оквиру дефинисаних површина јавне намене;
- за формирање регулације саобраћајница које нису дефинисане планом, уколико се ради о земљишту у својини Града;

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

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

ПГР-ом су дефинисане површине и локације на којима се спровођење врши обавезном израдом урбанистичког пројекта. Приликом израде урбанистичког пројекта обавезно је поштовање правила уређења и грађења дефинисаних планом. Урбанистичким пројектом се не могу мењати параметри зоне дефинисани ПГР-ом већ само додатно разрадити за подручје конкретне парцеле и намене. У случају избора компатибилне намене, примењују се услови за зону компатибилне намене. Компатибилним наменама се

сматрају оне које су дефинисане поглављем II 1.2. Доминантна намена површина и компатибилне намене. У случају да графичким прилогом није дефинисана грађевинска линија, објекти се постављају на преовлађујућу линију улице, односно, ако се парцела налази у дубини блока где нема преовлађујуће линије, објекти ће се поставити у склaсу са општим правилима грађења који дефинишу удаљености од суседних објеката.

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

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

У зонама које нису предвиђене за даљу планску разраду, за постојеће саобраћајне површине које немају довољну регулациону ширину дефинисану ПГР-ом, на основу овог плана радиће се пројекти препарцелације и парцелације, а након формирања грађевинских парцела урбанистички пројекти за изградњу и уређење ових површина. Ове саобраћајнице су дефинисане у поглављу II 1.5.1. „Саобраћајна инфраструктура“. У оквиру урбанистичких пројеката дефинисаће се трасе комуналних инфраструктурних водова (водовод, канализација, ТТ инсталације, ЕЕ инсталације, гасовод, и др).

Израдом планова детаљне регулације, саобраћајне површине се могу формирати и на површинама осталих намена ради формирања грађевинских парцела и изградње објеката под условом да регулациона ширина приступне саобраћајне површине није ужа од 8m на површинама за становање, односно 12m на површинама за комерцијалне делатности и површинама за индустрију и производњу.

Саставни део планова детаљне регулације за формирање нових саобраћајница обавезно су планови инфраструктурних мрежа.
У планским документима, потребно је дефинисати мере заштите животне средине у складу са важећим законима.

2.1.4.Обухват урбанистичког пројекта са подацима о локацији

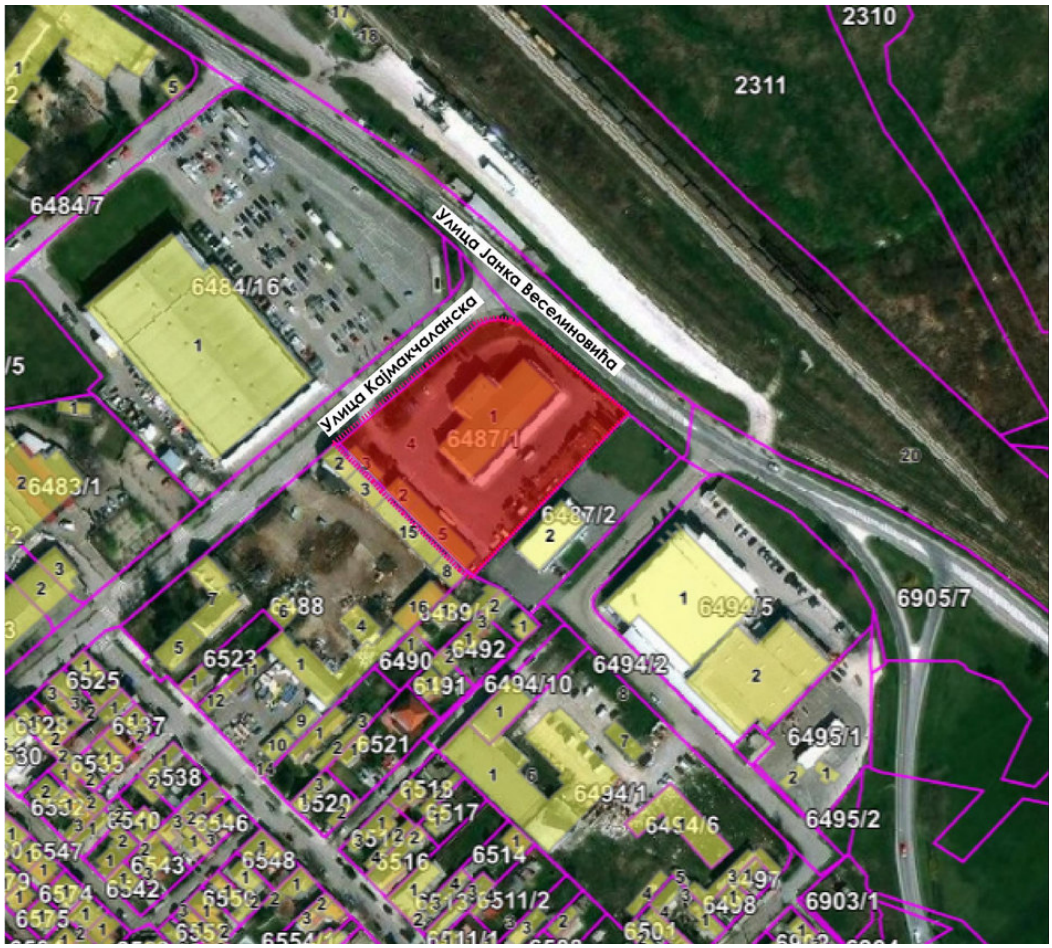
Место:	Шабац
Улица и број:	Кајмакчаланска 20
Катастарска општина:	Шабац
Број катастарске парцеле:	к. п. 6487/1

Обухват урбанистичког пројекта чини грађевинска парцела к. п. 6487/1 К.О. Шабац, у површини од 0.60.76 ха.

Према ПГР-у „Шабац“ предметна парцела припада **Целини 2: шири центар** и налази се у зону **Н.15. Површине за комерцијалну намену.**

Локација је директно ослоњена на градску магистралу, ул. Јанка Веселиновића, што јој обезбеђује одличну саобраћајну повезаност како са ужим, тако и са ширим градским подручјем.

У непосредном окружењу парцеле доминирају комерцијални садржаји. На удаљености од приближно 200 метара налази се стамбено насеље Бенска Бара, у којем преовлађује колективни тип становања. Јужно од предметне локације простире се насеље Доњи Шор.



Предметна локација, извор Geosrbija.r.s

Парцела је трапезоидног облика, налази се на углу улица Јанка Веселиновића и Кајмакчаланске. Северни део парцеле је због угаоне позиције заобљен са полупречником кривине око 18м. Парцела је окружена саобраћајницама са две стране и то: на северозападу Кајмакчаланском у лицом, а на североистоку улицом Јанка Веселиновића. Са југозападне стране парцела се граничи са к.п. 6489/2, која је просечне ширине око 2м и протеже се целом дужином југозападне стране к.п. 6487/1. Са југоисточне стране се граничи са к.п. 6487/2, на којој се налази пословни објекат спратности П, и просечно је удаљен од међе са к.п. 6487/1 око 4,6м.

Терен је у благом паду ка улици Ј.Веселиновића. Висинска денивелација на целој дужини парцеле (око 89,5м) износи од 30-50цм.

Колски приступ парцели бр. 6487/1 је остварен из улице Кајмакчаланска, која је категорисана као сабирна саобраћајница. Приступ парцели из улице Јанка Веселиновића која је категорисана као градска магистрала не постоји, али га је могуће остварити.

Пешачкии приступ парцели се налази поред колског улаза.

На предметној парцели се налази пословна управна зграда са магацином. На парцели се налазе помоћни објекти, као и саобраћајница са паркинг простором.

Приказ постојећег стања на предметној парцели је дат у графичком делу урбанистичког пројекта.

2.1.5.Достављена документација од инвеститора

Од инвеститора је добијена следећа документација од значаја за израду Урбанистичког пројекта:

1. Извод из базе података катастра непокретности бр.14727 К.О.Шабац од 05.03.2026. године, издат од стране Радње за геодетске активности JU TIM Шабац
2. Копија плана за к.п.бр.6487/1 К.О.Шабац од 04.03.2026. године, издата од стране Службе за катастар непокретности Шабац
3. Информација о локацији од Градске управе града Шапца, Одељења за урбанизам бр. 004014073 2025 07416 004 007 353 018 од 24.11.2025. године

2.1.6.Урбанистичка анализа постојећег стања

Предметна катастарска парцела број 6487/1 К.О. Шабац, укупне површине **П=6076 м^2 је** изграђена.

Према подацима из РГЗ-а и са терена, забележени су следећи објекти:

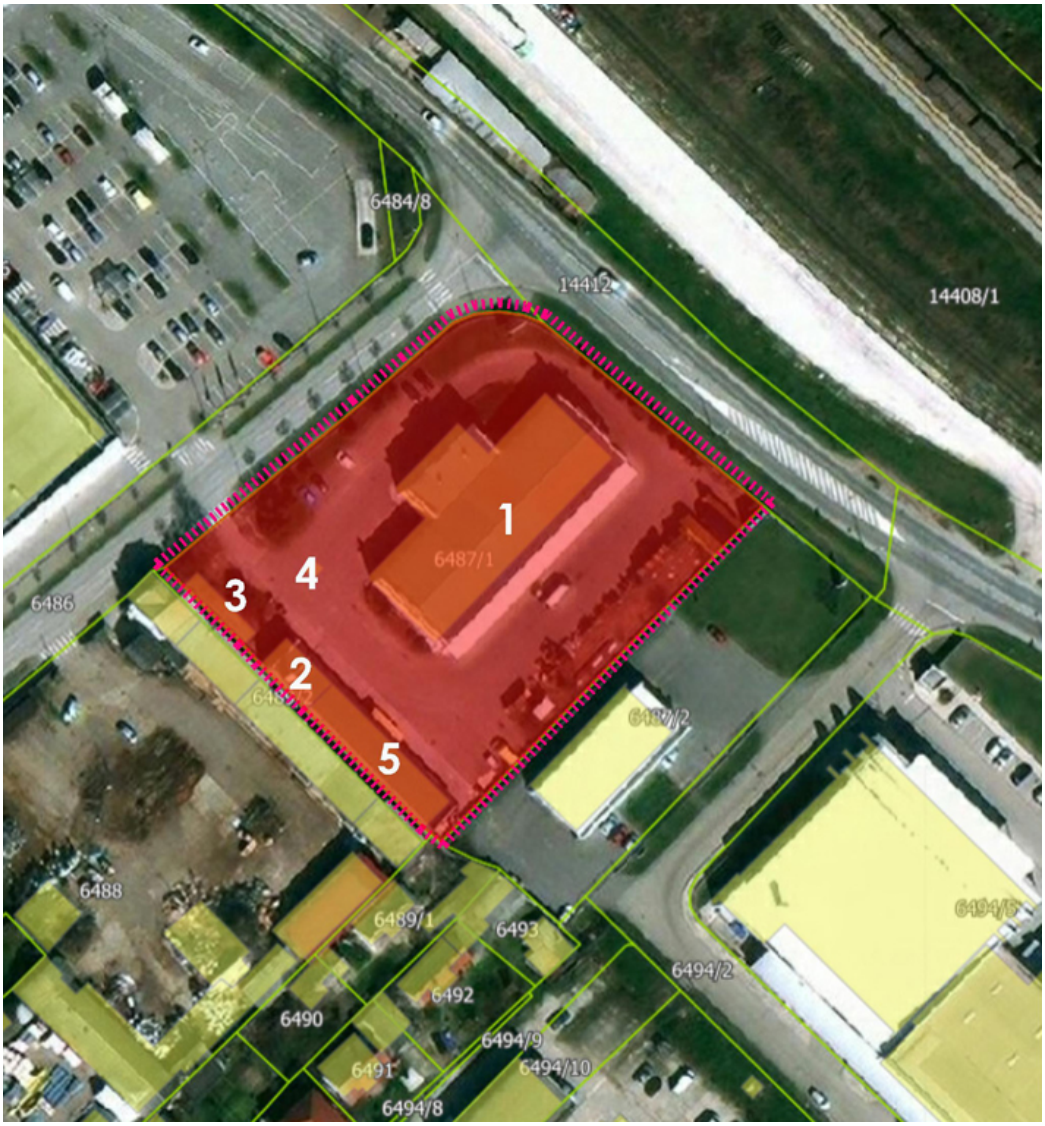
- **Објекат 1** - управна зграда са магацином – спратности П+1, квадратуре у приземљу према катастру непокретности **Пбруто=1031м^2, док је на лицу места квадратура Објекта 1 Пбруто=1019.09м^2.**
- **Објекат 2** – помоћни објекат -спратности П, квадратуре према катастру непокретности **Пбруто=91м^2 , док је на лицу места квадратура Објекта 2 Пбруто=93,96м^2.**
- Објекат 3 – не постоји на терену, има га у катастру непокретности, квадратуре **Пбруто=59м^2**
- Објекат 4 - не постоји на терену, има га у катастру непокретности, квадратуре **Пбруто=9м^2**
- **Објекат 5** – помоћни објекат - спратности П, квадратуре према катастру непокретности **Пбруто=234м^2 , док је на лицу места квадратура Објекта 5 Пбруто=237,46м^2.**
- На терену постоји и монтажни објекат од плетене жице, квадратуре П=5,7м^2. Тај објекат није забележен у катастру, и лоциран је југо-источно од Објекта1 (означен је у графичкој документацији, План намене површина/постојеће стање.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ Биланс површина к.п.6487/1 К.О. Шабац	
	П (м^2)
П парцеле према катастру	**6076.00**
Објекат 1	1019.09
Објекат 2	93.96
Објекат 5	237.46
Монтажни објекат	5.68
Зелене површине	1236.39
Бетонски плато и тротоар	333.70
Саобраћајнице	2982.00
Паркинг	172.19
Укупно површина на лицу места	**6080.93**

НАПОМЕНА: Укупна површина утврђена на лицу места већа је од површине катастарске парцеле 6487/1, јер објекти 2 и 5 нису изграђени на граници парцеле, већ делом прелазе у суседну катастарску парцелу бр. 6489/2, што узрокује разлику у укупној квадратури.

Пословни **Објекат 1,** управна зграда са магацином, позициониран је централно на парцели, претежне орјентације североисток-југозапад. Састоји се из две целине, управног дела и магацина. Управни део објекта је орјентисан ка улици Кајмакчаланској и од регулационе линије је удаљен од 15.1 до 16м. Магацински део је крађом страном орјентисан ка ул. Ј. Веселиновића, и од регулационе линиј е је удаљен од 10.10 до 11.50м. Југоисточни део објекта је скоро паралелан са границом парцеле ка к.п. 6487/2 и удаљен је од исте 27.5м.

Помоћни **Објекти 2 и 5**, спратности П, се налазе не југозападној страни парцеле и дужом јужном страном су на међи са к.п. 6489/2, а од к.п. 6487/2 су удаљени 4.2м.



Предметна локација уже окружење, извор Geosrbija.rs

Парцела је ограђена и то:

- Ка улицама Кајмакчаланска и Ј.Веселиновића парцела је ограђена транспарентном металном оградом постављеном на бетонском парапету висине 40–50 cm, при чему је висина металног дела ограде 155 cm, тако да укупна висина ограде износи 195–205 cm.
- Ка к.п. 6489/2 ограда је у делу ка Кајмакчаланској метална транспарентна, у наставку бетонска висине 2 m , док су на остатку међе објекти 2 и 5.
- Ка к.п. 6487/2 бетонском оградом висине 2,20 m, која се у јужном делу, на половини своје дужине, повећава на висину од 2,50 m.

Сви објекти, саобраћајнице и паркинзи на парцели су предвиђени за рушење. Све ограде сем бетонске ограде на међи са к.п.6487/2 су предвиђене за рушење.

Положај постојећих објеката на парцелама приказан је на графичком прилогу бр. 3 – План намене површина/постојеће стање.



Постојеће стање: поглед ка колском улазу



Постојеће стање: излед из Кајмакчаланске улице



Постојеће стање: изглед са раскрснице



Постојеће стање: изглед из улице Јанка Веселиновића

2.2.УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

2.2.1.Концепција уређења и планирана намена површина

Предметна локација обухвата катастарску парцелу 6487/1 **укупне површине П=6076 м^2**. У оквиру предметне парцеле је планирана нова градња приземне ***ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО***, са уређеним саобраћајним, паркинг и зеленим површинама.

Објекат је спратности П. **БРГП објекта= 2863,29 м^2**, П хоризонталне пројекције објекта: 3007,64 м^2. Планирана су 4 пословна простора у оквиру објекта.

2.2.2.Регулационо нивелационо решење

Према Плану генералне регулације (ПГР) Шабац, грађевинске линије постављене су на удаљености од 5,00 m од регулационих линија са три стране парцеле, као и према међи суседне катастарске парцеле бр. 6487/2.

Објекат је постављен у централно-јужном делу парцеле, тако да формира функционално двориште и манипулативни простор у северном и западном делу парцеле.

Ситуационо решење је формирано у складу са постојећим висинским котама јавних саобраћајница у окружењу. Кота приземља објекта, као и нивелација свих планираних површина у оквиру парцеле (интерне саобраћајнице, пешачке стазе и платои), дефинисани су тако да прате нивелацију јавних површина предвиђених за прикључење, уз уважавање положаја објекта и обезбеђивање несметаног кретања корисника. Оријентациона кота приземља износи око 79,30 мнв. Објекат има кров изнад основног габарита објекта (кров са падом од 1,5%). Врх атике објекта се налази на релативној коти +6,15м – док се слеме (постављено у подужном правцу) налази на релативној висинској коти +5,95м.

Током даље разраде техничке документације, уколико се укаже потреба, извршиће се усаглашавање апсолутне коте приземља у складу са условима Имаоца јавних овлашћења (ИЈО) и резултатима Геомеханичког елабората.

Саобраћајно решење дефинисано је регулационим координатама осовинских и темених тачака, као и нивелационим котама нивелете на тим тачкама, у складу са графичким прилогом бр. 5 – План нивелације и регулације.

2.2.3.Приступ локацији – прикључак на јавни пут и саобраћајно решење

На парцели су планиране саобраћајнице за приступ објекту, паркинг простор и пешачке површине.

Постојећи колски приступ парцели из улице Кајмакчаланска, која је категорисана као сабирна саобраћајница је **задржан**.

Планиран је **нови колски прикључак/излаз** на улицу Ј. Веселиновића која је категорисана као градска магистрала.

Колски приступ парцели обезбеђен је са северозападне стране, из улице Кајмакчаланска. Наведеним прикључком омогућен је улаз и излаз путничких возила ка паркинг и манупулативним површинама, у зони у којој је предвиђен двосмерни режим саобраћаја(ширина коловоза у оквиру паркинга је 5 и 5,5м). Ширина коловоза овог прикључка у најужем делу износи 6,2 m (постојећи саобраћајни прикључак), док су радијуси кривина формирани у складу са путањама кретања меродавних возила.

Истим прикључком омогућен је улаз доставних и противпожарних возила, за која је даље кретање унутар комплекса организовано у једносмерном режиму, дуж југо-западне и југо-источне границе парцеле, са излазом на улицу Ј. Веселиновића.

Колски излаз за доставна и противпожарна возила планиран је на североисточној страни парцеле, према улици Јанка Веселиновића, уз обавезно десно скретање. На овој позицији предвиђена је и рампа за контролу проласка возила, при чему улаз на парцелу из улице Јанка Веселиновића није могућ.

Планирана су укупно три **пешачка приступа** локацији – два из Кајмакчаланске улице и један из улице Јанка Веселиновића. Приступ из Кајмакчаланске улице који је ближи раскрсници позициониран је у оси постојећег пешачког прелаза и омогућава директан приступ локацији са зоне раскрснице. Око објекта су предвиђене бехатон стазе, док су у зони излога пословног простора оне проширене и имају ширину од 2 m. У зони једносмерног режима саобраћаја око објекта, коловоз је асфалтиран и простире се све до објекта, без ивичњака.

2.2.4.Паркирање

За потребе овог Идејног решења, број паркинг места обрачунат је према нормативима за Трговине на мало прехрамбеним производима (1 паркинг место на 70 m² корисног простора), иако неће све пословне јединице обављати ову делатност. У неким пословним просторима ће бити и Трговина осталим производима (1 паркинг место на 100 m² корисног простора). С обзиром на то да су закупци још непознати, за рачун је узет неповољнији параметар.

Укупан потребан број паркинг места износи: 2787,08 ÷ 70 = 39,81, односно 40 паркинг места. На парцели је обезбеђено 46 паркинг места, од којих су 4 паркинг места за особе са инвалидитетом (димензије 3,70х5,00м), позиционирана уз сам улаз у објекат. Паркинзи су организовани у северном и западном делу парцеле, дуж интерне двосмерне саобраћајнице и уз сам објекат.

Посебна паркинг места за доставна возила нису предвиђена. У оквиру уређења парцеле, уз једносмерну саобраћајницу, планирано је проширење које омогућава привремено задржавање доставних возила и на тај начин обезбеђује несметан приступ и пролаз противпожарних возила.

Саобраћајна сигнализација и обележавање хоризонталне сигнализације врши се у свему према Правилнику о саобраћајној сигнализацији и Закону о безбедности саобраћаја на путевима.

2.2.5. Начин ограђивања парцеле

Ограђивање парцеле је предвиђено дуж југозападне и југоисточне границе катастарске парцеле 6487/1. Постојећа бетонска ограда са југоисточне стране се задржава, док је дуж југозападне границе планирана изградња нове бетонске ограде висине 2,00 m. Ограда се поставља у оквиру предметне парцеле.

Према улицама Кајмакчаланска и Јанка Веселиновића није предвиђено ограђивање, ради обезбеђивања сагледивости тржног центра.

2.3.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

2.3.1.Биланс површина планираних садржаја на парцели

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ Биланс површина к.п. 6487/1 К.О. Шабац		
	П ($м^2$)	%
Зграда за трговину на велико и мало	2863,29	47,12
Саобраћајнице	1537,49	25,30
Паркинг	584,50	9,62
Зелене површине (компактне)	843,26	13,88
Зелене површине (некомпактне)	19,22	0,32
Тротоари	221,95	3,65
Шахт	6,29	0,10
П парцеле-укупно	**6076**	100

2.3.2.Урбанистички показатељи

Према подацима из планске документације ПГР „Шабац“ („Службени лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева“ број 16/25) и Информације о локацији број: 004014073 2025 07416 004 007 353 018 од 24.11.2025. године на предметној локацији су задати следећи параметри:

УПОРЕДНИ ПРИКАЗ **УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА** к.п.6487/1 К.О.Шабац		
П парцеле =6076 м^2		
БРГП објекта= 2863,29 м^2, П хоризонталне пројекције објекта: 3007,64 м^2		
Параметри	Дозвољено/Потребно	Остварено
Минимална површина парцеле	10 ари	60,76ари
Индекс заузетости	50%	49,50% (3007,64 м^2)
Број паркинг места	40	46
Максимална спратност	По+П+2+Пк	П
Минимална спратност	По+П, односно ВП	П
Еколошки индекс	0,25	0,28

2.3.3.Остали аналитички оказатељи

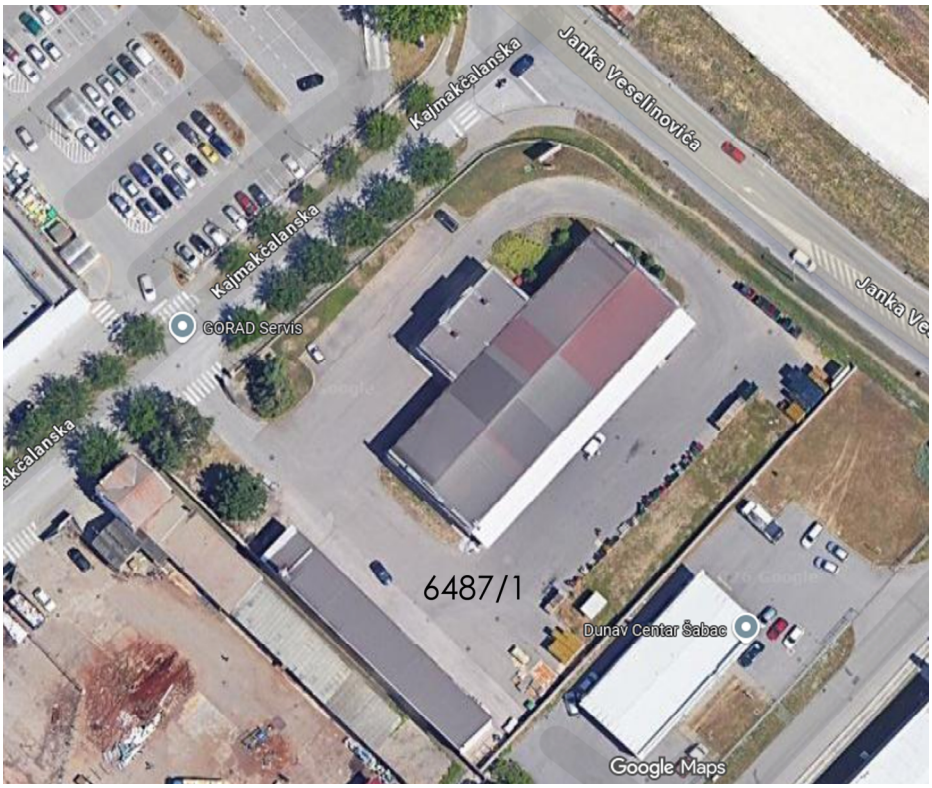
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	**6076 m^2**	
ВРСТА ГРАДЊЕ	**Нова градња**	
ТИП ОБЈЕКТА	**Слободностојећи**	
КАТЕГОРИЈА ОБЈЕКТА	**В**	
КЛАСИФИКАЦИЈА ПОЈЕДИНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА	**Учешће у укупној површини објекта (%)**	**Класификациона ознака**
	100	**123002**
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	**4 пословна**	
МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА	**Материјализација фасаде**	**Фасадни термоизолациони панели**
	Оријентација слемена	**Североисток-југозапад**
	Нагиб крова	**1.5%**
	Материјализација крова	**Хидроизолациона мембрана**
СПРАТНОСТ	**П**	
ВИСИНА ОБЈЕКТА	**Венац.....6.15m** **Слеме ….....5.95m**	
АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА	**Венац.....85,45** **Слеме ….85,25**	

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП)=2863.29m^2
КОРИСНА ПОВРШИНА = 2787,08 m^2
ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ = 2863.29m^2

2.4.УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Површина парцеле: 6076m^2
Целина: 2
Зона (намена површина): Н.15
Захтевани ЕИ из ПГР: 0.25

У уличном коридору Кајмакчаланске се налази формирани дрворед високог лишћарског дрвећа врсте **Celtis occidentalis** (Амерички копривић / Бођош). Стабла се налазе у фази пуне биолошке зрелости, са развијеним крошњама које делом тангирају регулациону линију парцеле. Новопланирано решење партера у потпуности уважава затечено стање на терену; диспозиција новог вертикалног зеленила унутар предбаште пројектована је тако да се спречи преклапање крошњи.



Приказ локације са позицијом дрвореда у Кајмакчаланској улици


Дрворед у Кајмакчаланској улици (јул 2026.год.)

На к.п. 6487/1 су планиране следеће врсте дрвећа:

ВЕЛИКА СТАБЛА (Крошња: Ø 7.6-9.1m): Koelreuteria panniculata

позиционирана су лево и десно од колског улаза на оси мин. 4,5 m од ивице пролаза, чиме формирају визуелни портал за возила.



СРЕДЊА СТАБЛА (Крошња: Ø 6,1 – 7,6 m): **Prunus cerasifera**. Постављена су у зони раскрснице одакле скрећу и настављају се дуж Улице Јанка Веселиновића. Сва стабла су константно одмакнута 4,0 m од регулационе линије, чиме је остварен складан геометријски ритам и обезбеђен безбедан простор за развој крошњи унутар парцеле.



МАЛА СТАБЛА (Крошња: Ø око 4,0 m): **Fraxinus ornus 'Mecsek' (Кугласти црни јасен**). Позиционирана на зеленим острвима унутар паркинг простора. Врста не прља возила плодовима и изузетно је отпорна на врелину асфалта.



НИСКО ДЕКОРАТИВНО ЖБУЊЕ (H max = 0,60 m): **Berberis thunbergii 'Atropurpurea Nana', Prunus laurocerasus 'Mt. Vernon', Spiraea.** Формирају ниске групације на травњаку у ширини 1-1,2м (садни појас) и обезбеђују порозност тла.

Осе стабала су одмакнуте мин. 1,5 m од водовода и електро-каблова, односно мин. 2,0 m од канализације.

Уређење слободних и зелених површина приказано је на графичком прилогу бр. 7 – План зелене инфраструктуре

2.5.НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

2.5.1.Саобраћајна инфраструктура

Катастарска парцела број 6487/1 К.О.Шабац на којој је планирана изградња зграде за трговину на велико и мало је угаона са приступом на јавне саобраћајнице: Улицу Кајмакчаланску и Улицу Јанка Веселиновића. Из Улице Кајмакчаланске планиран је улаз/излаз ширине коловоза од 6.2 метра.Овај улаз/излаз омогућава корисницима услуге објекта трговине да могу испред објекта приступити планираном простору за управно паркирање путничких возила са укупно 42 паркинг места димензија 2.5x5.0 м и укупно четири паркинг места по два дупла за особе са посебним потребама димензија 5.9x5.0 м. Ширине пролаза са којих је омогућен приступ паркинг местима су 5.0 и 5.5 метара што је приказано на графичким прилозима.
Теретна возила која имају потребу снабдевања објекта трговине имају приступ на истом улазу из Улице Кајмакчаланске тако да имају могућност пролаза поред објекта са бочне и задње стране где се врши истовар робе и излазак са парцеле по обављеном истовару робе на улицу Јанка Веселиновића.

Коловоз ове саобраћајнице планиране са једносмерним кретањем ка улици Јанка Веселиновића има ширину од објекта трговине до ограде са једностраним нагибом истог смера. Излаз са парцеле на улицу Јанка Веселиновића је планиран само у десном смеру. Ова саобраћајница коју користе теретна доставна возила служи и као противпожарни пут за евентуалне потребе доласка противпожарког возила. На овој позицији предвиђена је и рампа за контролу проласка возила, при чему улаз на парцелу из улице Јанка Веселиновића није могућ.
Пешачки приступи парцели планирани из улице Кајмакчаланске су једна пешачка стаза ширине 1.5 метара и друга ширине 2.0 метара као и једна пешачка стаза из Улице Јанка Веселиновића ширине од 2.0 метра.
Саобраћајне површине у оквиру парцеле су дефинисане у простору координатама осовинских и темених тачака регулационо и котама на местима осовинских и темених тачака нивелационо. Коловоз саобраћајних површина је одвојен од осталих површина (зеленило или пешачке стазе) нормалним коловозним ивичњацима док је паркинг простор одвојен од коловоза обореним коловозним ивичњацима.

2.5.2.Водоводна, хидрантска мрежа и канализација

I Водовод

Постојеће стање:

Снабдевање санитарном и противпожарном водом к.п.бр. 6487/1 К.О. Шабац обавља се са градске водоводне мреже. У улицама у окружењу изведене су градске инсталације водовода и то:

- у улици Јанка Веселиновића водоводна мрежа профила ø300 mm, ПЕ у припадајућем тротоару и водоводна мрежа профила ø100 mm ПВЦ у супротном тротоару;
- у улици Кајмакчаланска водоводна мрежа профила ø100 mm ПЕ у зони супротног тротоара; к.п.бр. 6494/2 К.О. Шабац- ПЕ цев профила ø100 mm.
- дуж к.п.бр. 6494/2 К.О. Шабац водоводна мрежа профила ø100 mm ПЕ цев у зони коловоза.

За потребе снабдевања санитарном и противпожарном водом катастарске парцеле, изграђен је прикључак водовода профила ø100 mm, који је повезан на постојећу уличну водоводну мрежу у Кајмакчаланској улици преко водомерног шахта (у шахту су уграђена два водомера – пречника ø80 mm за хидрантску мрежу и пречника 5/4" за санитарне потребе).

Планирано стање

Постојећи прикључак водовода задовољава потребе будућег пословног објекта за хидрантском и санитарном водом. Унутар парцеле планирана је доградња водоводних инсталација мин профила ø100 mm и дужине 267.30m.

Хидрантска мрежа је усклађена са одговарајућим законским одредбама и позиционирана је на парцели, као прстен око објекта минималног пречника ø100 mm. Хидрантска мрежа је трасирана у зеленом појасу, по ободу парцеле. Са спољне хидрантске мреже неопходно је предвидети одвојке за унутрашње хидранте. Траса хидрантске водоводне мреже представља варијантно решење и могућа је измена приликом даље разраде техничког решења. Уз хидрантску мрежу трасираће се и санитарне линије до санитарних чворова у будућем објекту.

Положај хидраната и секторских вентила дефинисаће се у даљој разради у складу са важећим законском регулативом у погледу заштите од пожара. За потребе гашења пожара користиће се и два улична хидранта који се налазе на потребној удаљености од парцеле тј објекта.
Санитарна мрежа ће бити усаглашена са коначним архитектонским решењем планираног објекта.

Даљом фазом израде пројектне документације, хидрауличким прорачуном доказати да постојећи прикључак водовода задовољава потребе будућег објекта на парцели. Прикључак и планирану водоводну мрежу мрежу, потребно је димензионисати према потребама новог објекта, а на основу хидрауличког прорачуна.

Пројектовање и изградњу водоводне мреже у обухватуУрбанистичког пројекта, извести у складу са *Техничким условима ЈКП „Водовод-Шабац“* број *2038/СР-126/26 од 18.06.2026. године,*који су саставни део документације Урбанистичког пројекта.

Условима је, између осталог, наведено и следеће:

1. Прикључак димензионисати тако да задовољи потребе свих предвиђених садржаја у оквиру парцеле.
2. Број мерних уређаја зависи од броја независних функционалних јединица у оквиру објекта. За сваку независну функционалну јединицу, која се са овог прикључка снабдева, предвидети посебан мерни уређај. Од водомера за пословну јединицу, до пословне јединице, водити посебну водоводну инсталацију, која не сме ни на једном месту бити везана за инсталације друге независне функционалне јединице.
3. Хидрантску мрежу пројектовати као засебан систем са уградњом посебног водомера.
4. Димензионисање водоводне мреже извршити рачунајући са количином воде на прикључку од 5 l/s и радним притиском у уличној мрежи од 3,5-3,8bara у нормалним условима водоснабдевања. За све остале потребе обратити се посебним захтевом.

II Канализација

Постојеће стање:

Отпадне воде које се јављају на к.п.бр. 6487/1 К.О. Шабац одводе се у градски канализациони колектор. У улицама у окружењу, изведена је градска канализациона мрежа и то:

- у улици Јанка Веселиновића канализациони колектор општег система каналисања профила ø1800mm, бетонски колектор у зони супротног тротоара;
- у улици Кајмакчаланска канализациони колектор општег система каналисања профила ø1200 mm, бетонски колектор у осовини коловоза;
- дуж к.п.бр. 6494/2 К.О. Шабац канализациони колектор општег система каналисања профила ø250mm, ПВЦ колектор у зони коловоза.

За к.п.бр. 6487/1 К.О. Шабац изведен је прикључак канализације профила ø400 mm који је завршен у ревизионом шахту са уграђеном канализационом ревизијом. Прикључак је повезан на постојећи канализациони колектор ø1200mm у улици Кајмакчаланска.

Сакупљање и евакуација санитарно-фекалних и атмосферских отпадних вода унутар к.п.бр. 6487/1 К.О. Шабац, обавља се по општем систему каналисања, канализационом мрежом профила ø400mm. Атмосферске воде се сакупљају путем сливника постављених дуж интерне саобраћајнице и без третмана се изливају у постојећу уличну канализацију општег система.

Планирано стање:

Постојећи прикључак канализације задовољава потребе будућег пословног објекта те остаје у функцији. Унутар парцеле планирана је доградња канализационе мреже, миниманог профила ø200 mm и дужине 174.20m.

Планирани канализациони колектор је постављен осом будуће интерне саобраћајнице и на два места је повезан на постојећи канализациони колектор унутар парцеле.

Фекалне воде, које се јављају у објекту гравитационо се повезују на канализациони интерни колектор унутар к.п.бр. 6487/1 К.О. Шабац.

Атмосферске отпадне воде са коловозних површина и паркинга се евакуишу нивелацијом саобраћајних површина ка отвореним каналима–риголама и испуштају у постојећу и планирану интерну канализацију комплекса. Део постојеће канализационе мреже се укида (мрежа која пролази кроз испод планираног објекта и кроз зелене површине) и планира нова. Могуће је поставити нове сливнике, на најнижим тачкама нивелисане коловозне површине, и прикључити на постојећу канализацију унутар комплекса. Атмосферске воде са кровних површина сакупљају се системом под притиском „Pluvia“ изливају у затворени систем канализације на парцели. Пре изливања у гранични ревизиони силаз неопходно је третирати зауљену канализцију на сепаратору за нафту и нафтне деривате.

Димензионисање канализационе мреже унутар к.п.бр. 6487/1 К.О. Шабац обавити кроз пројектну документацију, а на основу хидрауличког прорачуна, с тим што пречник цеви не може бити мањи од ø200 mm.
Урбанистичким пројектом дефинисане трасе и коридори инсталација представљају предложено односно варијантно решење које се може мењати у даљој пројектно-техничкој разради уз обавезно поштовање постојећих и планираних траса остале инфраструктуре као и услова надлежних јавних предузећа.
Пројектовање и изградњу канализационе мреже у обухвату Урбанистичког пројекта извести у складу са са *Техничким условима ЈКП „Водовод-Шабац“* број *2038/СР-126/26 од 18.06.2026. године,* који су саставни део документације Урбанистичког пројекта.

Условима је, између осталог, наведено и следеће:

1. Прикључак димензионисати тако да задовољи потребе свих предвиђених садржаја у оквиру парцеле.
2. Подрумске, сутеренске просторије као и базене није дозвољено гравитационо повезати на јавну канализациону мрежу. Овакви објекти могу се прикључити на канализациони систем само преко аутономног система за препумпавање отпадних вода.
3. Прикључење гаража и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд, вршити преко таложника и сепаратора.
4. 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.

5. Није дозвољено испуштање воде из топлотних пумпи (у случају грејања топлотним пумпама систе мом вода-вода) у јавну канализацију.
6. Обавеза Инвеститора је да обезбеди заштиту сопственог објекта од повратних вода преко прикључка и површинских вода изливених из канализације на површину терена.

2.5.3.Електроенергетска мрежа

Постојеће стање

На предметној катастарској парцели бр. 6487/1, К.О. Шабац налази се постојећи објекат који ће се рушити, а прикључен је на ДСЕЕ. Пре рушења, бројило, мерну опрему и прикључак демонтирати, одјавити и предати их ЕД Шабац. Не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета да би се планирани објекат могао снабдевати електричном енергијом.

Планирано стање

На предметној парцели планирана је изградња зграде за трговину на велико и мало. Решење за напајање објекта електричном енергијом дистрибутивног напона 0.4kV урађено је у складу са: постојећим стањем средње и нисконапонске електро-мреже, планираном наменом простора и у складу са условима Електродистрибуције Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Шабац број Д. 09.24-217958-УУП-26 од 05.06.2026. године који су приложени у документационом делу елабората. Ради стварања могућности за квалитетно напајање ел.енергијом потрошача неопходно је реализовати следеће активности.

- Уградити кабловски разводни орман KOR4 на граници к.п. бр. 6487/1, К.О. Шабац као слободностојећи или узидан у ограду;
- Изградити подземни нисконапонски кабловски вод XP00-A 4x150mm2 од НН блока ТС 20/0.4kV МР4 (TS 12915) до постојећег кабвловског разводног ормана KOR8 који се налази испред к.п. бр. 6487/2 (око 110m). Уградити струјну заштиту у НН блоку од NV2 200 А. Каблови се полажу у земљани ров и кроз PVC цеви Ø110mm
- Развезати два постојећа довода 2xEK 0,4kV PP00-A 4x150mm2 од ТС МП4 до KOR8 са осигурачких летви унутар KOR8 и везати их на крајеве шина са обе стране под исти шраф. Такође и нови ЕК везати на други крај шина. Извести везивање доводних ЕК тако да не заузимају осигирачке летве, већ дати струјну везу директно на Cu шине унутар KOR8. Кабал којим се напајао постојећи објекат демонтирати и уклонити са осигурачке летве;
- Изградити подземни нисконапонски кабловски вод 2xEK 0,4kV XP00-A 4x150mm2 од постојећег кабвловског разводног ормана KOR8 до будућег KOR4 трасом дужине 130 м, оријентационо датом у графичком прилогу. Уградити NV2 6x200A у KOR8 струјну заштиту за 2xEK.
- Уградити полиестерски мерно-разводни орман MRO1 граници к.п. бр. 6487/1 према графичком прилогу, као слободностојећи или узидан. Мерно-разводни орман је типа РОММ-4 капацитета 4 бројила. У MRO1 уградити једну директну мерну групу и 3 трофазна директна бројила комплетно са аутоматским осигурачима (пословни простори 1, 3, 4 и заједничка потрошња, респективно);

- Уградити полиестерски мерно-разводни орман MRO2 граници к.п. бр. 6487/1 према графичком прилогу, као слободностојећи или узидан. Мерно-разводни орман мора имати довољно места за смештај полуиндиректне мерне групе, компакт прекидача 200А, струјних редуктора 3x150/5A и остале опреме. Из MRO2 ће се напајати пословни простор 2 ;
- Изградити кабловски вод од KOR4 ормана до мерно-разводног ормана MRO1 каблом типа PP00 4x70mm2. Уградити струјну заштиту кабла NV2 3x200 A. Каблове полагати кроз PVC цеви;
- Изградити кабловски вод од KOR4 ормана до мерно-разводног ормана MRO2 каблом типа PP00 4x70mm2. Уградити струјну заштиту кабла NV2 3x160 A. Каблове полагати кроз PVC цеви;
- Електроинстлације у обухвату урбанистичког пројекта извести у свему у складу са условима ЕДШ и у складу са важећим прописима;

Спољашње осветљење реализовати светиљкама металним канделаберским стубовима и светиљкама постављеним на објекте. Сви стубови спољњег осветљења морају бити прописно уземљени. Тип светиљки и врсте светлосних извора биће дефинисани пројектом за добијање грађевинске дозволе. Диспозиција спољњег осветљења дата на графичком прилогу је предлог и може бити коригована поменутим пројектом, уз услов да се не угрозе коридори који су опредељени за изградњу других подземних инсталација.

Подземни електроенергетски каблови се постављају на дно земљаног рова дубине, минимално, 0.8m, на слој ситнозрнасте земље или песка дебљине 0.1m. Изнад каблова, обавезно се постављају пластични штитници и траке за упозорење. Ископ рова мора бити ручни и опрезан. Ископу треба да претходи планирано нивелисање терена и обележавање на терену траса постојећих подземних инсталација од стране стручне службе РГЗ Службе за катастар и у присуству овлашћених лица из предузећа која поседују и одржавају комуналне инфраструктуре и прикључке. У зонама укрштања остварити минимално вертикално растојање од 0.3m.

У заједничком рову, растојање од нисконапонског кабла треба да износи минимално 0.07 m, а од кабла 20kV - 0.2 m.

У зонама коловоза саобраћајница, у зонама интерних саобраћајница, манипулативних платоа и паркинга, подземни ел.ен. каблови се провлаче кроз заштитне PE (или PVC) цеви Ø110-150mm, које се подстављају тако де је горња ивица цеви на дубини од минимално 1.0m испод коте асвалтног или армирано-бетонског застора. Узети у обзир да се саобраћај пројектује за средње тешка теретна возила. Поставити и резервне цеви чије крајеве гуменим заптивакама заштитити од продора земље и влаге.

Пре затрпавања свих ровова, трасе и дубине каблова и цеви уснимити код поменуте службе за катастар.

2.5.4.Телекомуникациона мрежа

Постојеће и планирано стање

У обухвату урбанистичког пројекта, уз регулациону линију улице Јанка Веселиновића, изграђени су подземни телекомуникациони каблови. Ван обухвата, у простору регулације улице Кајмакчаланске, присутни су подземни телекомуникациони каблови месне ТК мреже. У обухвату УП налази се и ТК прикључак за постојећи објекат који се руши.

Планира се прикључење будућих објеката на телекомуникациону мрежу, у циљу остваривања ТТ саобраћаја, даљинског управљања, као и универзалног сервиса (интернет, кабловска телевизија и друге широкопојасне услуге). Пошто услови за прикључење будућег објекта на ТК мрежу нису дефинисани, предлог је да се делимично искористи постојећи прикључни вод, а коначно решење везано за прикључак биће донето у оквиру обједињене процедуре. У плану електроенергетске и телекомуникационе мреже нанете су оријентационе трасе постојећих будућих ТК водова.Пројектом за грађевинску дозволу потребно ће се утврдити и дефинисати услове за изградњу интерних телекомуникационих каблова на комплексима у складу са техничким прописима, нормама и стандардима.
Општи услови за изградњу подземних телекомуникационих каблова идентични су општим условима за изградњу подземних електроенергетских каблова, а који су дефинисани у претходном поглављу.

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;

2.5.5.Термотехничке инсталације грејања и хлађења

Увод

Предметни објекат је организован као приземна етажа са четири засебне пословне јединице (Пословни простори 1–4), које су функционално независни у оквиру јединственог габарита. Пројектним задатком је предвиђено да свака пословна јединица има независан извор енергије. У овом случају као извори топлотне енергије предвиђени су ВРФ системи који се састоје из спољних и унутрашњих јединица.

ИНСТАЛАЦИЈА ГРЕЈАЊА И ХЛАЂЕЊА

Унутрашња пројектна температура продајног простора је 20 ºC у зимским условима.

Продајни простор се греје ваздушно преко унутрашњих касетних јединица са директном експанзијом. Унутрашње касетне јединице „LG“ тип ARNU се смештене у плафону продајног простора. Потребна количина свежег ваздуха се преко спољашњих жалузина и вентилационих канала доводо до 2 каналске (свеж ваздух) јединице које га загревају и убацују у простор.

Преко ове 2 касетне јединице се обезбеђује количина свежег ваздуха и за технички део објекта. Све касетне јединице се повезују на спољашњу ВРФ јединицу ARUN 220 LTE4, док се каналске (свеж ваздух) јединице повезују на спољашњу јединицу ARUN 200 LTE4.

Обе спољашње јединице се постављају на већ припремљену металну конструкцију која се налази на крову објекта.

Управљање радом касетних јединица предвиђено је преко бежичних даљинских контролера.

На улазним вратима у локал постављена је електрична ваздушна завеса OLEFINI KWH 18.

Унутрашња пројектна температура простора у летњим условима је 26ºC.

ВЕНТИЛАЦИЈА

ПРОДАЈНИ ПРОСТОРИ

Свеж ваздух се добија преко жалузине смештене на спољашњем зиду објекта и кроз канал долази до већ поменутог каналског уређаја у којем се греје/хлади у зависности од спољашњих услова.

Вишак свежег ваздуха из продајног простора се преко преструјних решетки у вратима пребацује у предпростор санитарног чвора.

Сви канали за дистрибуцију свежег ваздуха у продајном простору су изоловани негоривом изолацијом са парном браном.

WC СА ПРЕДПРОСТОРОМ

Вентилација ових просторија врши се локално преко вентилатора постављених на фасаду објекта са заштитним жалузинама. На улазним вратима налазе се решетке преко којих ће ваздух из продајног простора пролазити кроз ове просторије и преко вентилатора бити избачен напоље.

2.6.ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе пројектовања и изградње објекта на к.п.бр.6487/1 К.О.Шабац урађен је ЕЛАБОРАТ О ГЕОТЕХНИЧКИМ УСЛОВИМА ИЗГРАДЊЕ. Циљ елабората је дефинисање геомеханичког профила, нивоа подземне воде и физичко-механичких параметара темељног тла за потребе пројектовања и изградње објекта.

Геоморфолошке карактеристике подручја: Град Шабац се налази у оквиру панонске низије, мачванске равни и алувијалне равни реке Саве. Основне одлике рељефа су изразито равничарски терен са минималним висинским разликама и надморском висином између 75-80м.

Рељеф је обликован флувијалним процесима реке Саве и Дрине, а као резултат су присутне алувијалне равни, речне терасе, мртваје и стари речни меандри. Геолошку грађу доминантно карактеришу квартарни седименти (песак, шљунак, глина и лес у вишим зонама). Особине ових седимената, који су настали у речним (алувијалним), језерским и еолским условима су слаба кохезија, растреситост и слојевита структура (наизменични песак-глина). У дубљим слојевима су присутне неогене наслаге (лапорци, пескови) и на великим дубинама палеозојске стене.

Према OGK R.Srbije https://geoliss.mre.gov.rs лист бр. Л34-112 Шабац, на локацији су наслаге квартарне старости: (3) ап Фација поводња: алевритски песак и суглина, (7) лб Лесоидно-барски седименти: песак, алевритски песак, алевритска глина, суглине са биљним детритусом, (8) а1 Речна тераса: шљунак, песак, алевритски песак и суглина.

Хидрогеолошке карактеристике подручја: Подручје Шапца спада у најбогатије водоносне регионе Србије. Подземне воде су формиране у алувијалним слојевима (песак и шљунак) и директно су повезане са реком Сава и Дрина. Водостај река значајно утиче на ниво подземних вода, чији висок ниво ствара проблеме замочваривања терена и потребу за разгранатом мрежом канала и дренажом. На подручју Шапца су историјски гледано, постојале многе баре обрасле барским биљем (Бенска бара, Беглук бара, бара Овељача,..), које су од половине 20. века, због ширења града, систематски затрпаване великом количином земље и претворене у грађевинско земљиште.

На подручју Шапца је углавном присутна слободна (фреатска), а локално и артерска издан. Карактеристике подземних вода су плитак ниво подземне воде (често 1-5м), велика издашност бунара и добра филтрација али и велика осетљивост на загађење.

Сеизмолошке карактеристике подручја: Подручје Шапца припада сеизмички умерено активној зони Србије, а сеизмички утицаји долазе из динаридског система и панонског басена. Растресити седименти (песак, шљунак) могу појачати амплитуду потреса и изазвати локалне ефекте (нпр. ликвефакцију).

Подаци о локацији и објекту: Предметно подручје је североисточни приградски део Шапца, познат као “Бенска Бара”, где се налазило велико водено пространство површине скоро 12.6 ha, чије је засипање извршено током 1961-1964. године. Подручје карактерише висок ниво подземне воде и присуство врло хетерогеног и неуједначено збијеног антропогеног насипа од песка, шљунка, земље, грађевинског и комуналног отпада, чија је дебљине око 1.0-2.5м. Локација је удаљена 450 м од десне обале реке Саве а географске координате будућег објекта (Google Earth) су 44.755925°N северне географске ширине и 19.704637°E источне географске дужине.

Објекат је у основи латиничног слова „L“, са спољним страницана дужине 76.8м и ширине 28.6м и дужине 50.0м и ширине 44.2м. Висина обекта је 6.2м. Конструктивни систем је префабриковани армирано-бетонски скелет, фундиран на темељима самцима са чашицом за укљештење стуба, на дубини од 1.5-1.6м од површине терена.

Истражни радови: На предметној локацији су 23.03.3026. године, урађене четири (4) истражне бушотине, од којих је три (3), због присуства шљунка и камена било могуће извести до дубине између 0.9-1.3м и једна (Б3) до дубине од 8.0м и четири (4) динамичке пенетрације (DPM) до дубине од 6.5-8.0м од површине терена. Да би се омогућило извођење динамичке пенетрације, претходно је локално на местима истражних радова, помоћу багера уклоњен антропогени слој - насип до дубине између 2.2-3.2м. Положај истражних места је приказан на Прилогу-7.1.

Подземна вода је била на дубини од 5.8м од површине терена односно на коти 73.45мнв. Ниво подземне воде је променљив, сезонски и вишегодишње, али нема систематизованих података о томе. Може се приближно усвојити, да је ниво подземне воде највиши током маја и јуна, а најнижи током јесени. На основу сајта RHZ Republike Srbije https://www.hidmet.gov.rs/ ниво реке Саве је на дан истражних радова био на коти 73.41м.

На основу резултата теренских и лабораторијских испитивања, на предметној локацији је утврђен врло хетероген профил, који је при површини изграђен од антропогеног насипа (Слика 3), преко алувијона од заглињеног песка и шљунка. На локацији се могу издвојити следећи литолошки чланови:

Закључак и препоруке за фундирање:

•Кота терена на локацији истражних места је 78.8-79.5мнв. Кота подземне воде је на дан истражних радова (март 2026.) била на дубини од 5.8 м или на коти 73.45мнв. Због природне осцилације нивоа подземне воде, за рачунску коту подземне воде је усвојено око Dw=1.0м од површине терена. Рачунска дубина фундирања је усвојена на око Dф=1.5-1.6м од површине терена.

•Приликом ископа темељних јама, обавезно очистити дно ископа од визуелно неповољног слоја (комунални отпад) који треба заменити песковитим шљунком збијеног до Evd>35 MPa. Дубина до које треба извршити замену, због неконтролисаног насипања је врло променљива и може се тачно одредити само теренском контролом током ископа сваке темељне јаме. Оријентационо се може усвојити да је просечна дубина замене до око 2.6м. Пре бетонирања темеља, обавезно треба извести заштитни слој од мршавог бетона дебљине 7-10цм, на који ће се поставити дистанцери и арматура темеља.

•Ископ темељних јама, замену неповољног слоја и израду темеља, треба извести током сезоне ниских водостаја реке Саве, да би се избегла потреба за црпљењем подземне воде, чији прилив због хетерогености антропогеног слоја (насипа), локално, може бити врло значајан.

•За дубину фундирања тракастог темеља Dф=1.5-1.6м и ширину од B=0.5-2.0м, прорачунска (пројектна) носивост тла према EC7, за вертикално и центрично оптерећење износи qa=271-318 кPa. Слегање за пуно искоришћење носивости је c=29-93мм. У циљу ограничења слегања, предлаже контактни напон до q=150 кPa, при чему су слегања cq=16-44мм.

•За дубину фундирања темеља самца Dф=1.5-1.6м и ширину од B=0.5-4.0м, прорачунска (пројектна) носивост тла према EC7, за центрично и вертикално оптерећење износи qa=364-441 кРа. Слегање за пуно искоришћење носивости је c=27-127мм. У циљу ограничења слегања, предлаже контактни напон до q=160 кПа, при чему су слегања cq=12-46мм.

•За димензионисања темеља на деформабилној подлози (Винклеров модел), модул реакције подлоге за тракаст темељ ширине B=0.5-2.0м је к=9.4-3.4 МН/м^3, а за темељ самац ширине B=0.5-4.0 м је к=13.4-3.5 МН/м^3.

•За потребе изградње унутрашње саобраћајнице и паркинга на локацији, због хетерогености и стишљивости насутог слоја, за вредност CBR постељице на дубини од око 0.8-1.0м (постељица у слоју 1) усвојити вредност од 3.5%.

•На основу Правилника о садржини и начину осматрања тла и објекта у току грађења и употребе (Сл. Гласник РС број 27/2015, 29/2016 и 78/2019 В: Осматрање тла и објекта у току грађења и употребе), одговорни извођач радова мора обезбедити, као обавезан део техничке документације „Пројекат осматрања тла и објекта“.

2.7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

2.7.1 Мере заштите животне средине

За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон и 43/2011 - одлука УС,14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон, 95/2018 - др. закон, 94/2024-др. закон), Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и члана 27. Закона о општем управном поступку (“Сл.Гласник РС” бр. 18/2016, 95/18 -аутентично тумачење и 2/2023- одлука УС)

Приликом израде техничке документације за изградњу новог објекта неопходно је усклађивање са правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 7 MCS.

Планирани објекат у складу са наменом је потребно пројектовати на начин којима се обезбеђују прописана енергетска својства.

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених позитивном законском регулативом и условима надлежних органа. У том контексту мере заштите животне средине су усмерене на заштиту основних чинилаца животне средине и то воде, ваздуха и земљишта.

Израдом техничке документације испројектовати таква решења, која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане савезним, републичким и општинским прописима у области заштите животне средине, предузети одговарајуће мере техничке заштите, уградњом одговарајуће опреме, редовним прегледом и одржавањем опреме и инсталација, адекватним степеном обучености радника и спровођењем свих мера заштите животне средине и личне заштите у току редовног рада, што је и најефикаснији начин да се сачува животна средина и постојећи односи у њој.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се путем интегралног планирања намене земљишта у циљу просторног раздвајања загађивача и осетљивих намена, применом законске регулативе из области заштите животне средине у циљу примене чистијих производних технологија и смањења емисије загађујућих материја, побољшањем ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и укључивањем јавности у доношење одлука по питањима заштите животне средине.

2.7.2. Мере заштите од пожара

Приликом пројектовања објекта и инсталација потребно је испоштовати важеће техничке прописе у погледу извршења потребних мера заштите од пожара и експлозије.

На основу обавештења 07.34 број 217-2162/26-1 од 06.04.2026.године, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, у складу са одредбама чл.29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде урбанистичких пројеката.

Приликом пројектовања и изградње објекта потребно је поштовати све услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, у складу са одредбама члана 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и члана 20. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС", бр. 115/20), које је ће утврдити Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу у поступку издавања локацијских услова за предметни објекат.

2.7.3. Мере заштите непокретних културних и природних добара

На предметној локацији тренутно нема заштићених објеката ни археолошких локалитета. Уколико би се у току радова наишло на археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавети надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере, да се налаз не уништи и не одштети, те да се сачува на месту и положају у коме је откривен (чл.109 Закона о културним добрима "Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон, 129/2021 - др. закон и 76/2023 - др. закон).

2.7.4. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

Приликом изградње планираног објекта овим Урбанистичким пројектом, вођено је рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу. Објекат је планиран на удаљености од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења.

Приликом извођења радова строго водити рачуна о инсталацијама. Нарочито обратити пажњу на инсталације на које се током извођења радова може наићи а чије трасе нису назначене на графичком прилогу катастра подземних инсталација.

2.8.ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Нова градња ***Зграде за трговину на велико и мало, спратности П***

1.УВОД

За потребе Инвеститора **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO ŠABAC,** са седиштем у Шапцу, Таковска 28, на основу Пројектног задатка добијеног од стране Инвеститора, израђено је **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ** за нову градњу - **ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО**, спратности П, на адреси Кајмакчаланска бр. 20, на к.п. 6487/1, К.О. Шабац.

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015) новопројектовани предметни објекат је класификован на следећи начин:

Планирани објекат је Зграда за трговину на велико и мало, категорија В класификациони број 123002, зграде за трговину на велико и мало. Делатност трговина мешовитом робом, прехрамбеном и другом робом за потребе становништва.

2.ЛОКАЦИЈА

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела је трапезоидног облика, налази се на углу улица Јанка Веселиновића и Кајмакчаланске. Северни део парцеле је због угаоне позиције заобљен са полупречником кривине око 18м. Парцела је окружена саобраћајницама са две стране и то: на северозападу Кајмакчаланском улицом, а на североистоку улицом Јанка Веселиновића. Са југозападне стране парцела се граничи са к.п. 6489/2, која је просечне ширине око 2м и протеже се целом дужином југозападне стране к.п. 6487/1. Са југоисточне стране се граничи са к.п. 6487/2, на којој се налази пословни објекат спратности П+1, и просечно је удаљен од међе са к.п. 6487/1 око 4,6м.

Терен је у благом паду ка улици Ј. Веселиновића. Висинска денивелација на целој дужини парцеле (око 89,5м) износи од 30-50цм.

Колски приступ парцели бр. 6487/1 је остварен из улице Кајмакчаланска, која је категорисана као *сабирна саобраћајница*. Приступ парцели из улице Јанка Веселиновића која је категорисана као *градска магистрала* не постоји, али га је могуће остварити.

Пешачки приступ парцели се налази поред колског улаза.

Предметна катастарска парцела број 6487/1 К.О. Шабац, **укупне површине П=6076 м^2 је** изграђена. На предметној парцели се налази пословна управна зграда са магацином (Објекат 1) и помоћни објекти (Објекти 2 и 5), као и саобраћајница са паркинг простором.

Пословни **Објекат 1**, управна зграда са магацином, позициониран је централно на парцели, претежне орјентације североисток-југозапад. Састоји се из две целине, управног дела и магацина. Управни део објекта је орјентисан ка улици Кајмакчаланској и од регулационе линије је удаљен од 15.1 до 16м. Магацински део је крађом страном орјентисан ка ул. Ј. Веселиновића, и од регулационе линије је удаљен од 10.10 до 11.50м. Југоисточни део објекта је скоро паралелан са границом парцеле ка к.п. 6487/2 и удаљен је од исте 27.5м.

Помоћни **Објекти 2 и 5**, спратности П, налазе се на југозападној страни парцеле и дужом јужном страном делимично прелазе међну линију ка к.п. 6489/2, док удаљење од к.п. 6487/2 износи 4,2 m.



СЛИКА 1: предметна локација уже окружење, извор Geosrbija.rs

Парцела је ограђена и то:

- Ка улицама Кајмакчаланска и Ј. Веселиновића парцела је ограђена транспарентном металном оградом постављеном на бетонском парапету висине 40–50 cm, при чему је висина металног дела ограде 155 cm, тако да укупна висина ограде износи 195–205 cm.
- Ка к.п. 6489/2 ограда је у делу ка Кајмакчаланској метална транспарентна, у наставку бетонска висине 2 m , док су на остатку међе објекти 2 и 5.
- Ка к.п. 6487/2 бетонском оградом висине 2,20 m, која се у јужном делу, на половини своје дужине, повећава на висину од 2,50 m.

Сви објекти, саобраћајнице и паркинзи на парцели су предвиђени за рушење. Све ограде сем бетонске ограде на међи са к.п. 6487/2 су предвиђене за рушење.

ОПИС НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ СТАЊА

Предметна локација обухвата катастарску парцелу 6487/1 у оквиру које је планирана нова градња приземне ***ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО***, са уређеним саобраћајним, паркинг и зеленим површинама. Положај објекта унутар парцеле дефинисан је грађевинском и регулационом линијом, у складу са условима урбанистичког пројекта. *Објекат је постављен у централно-јужном делу парцеле, тако да формира функционално двориште и манипулативни простор у северном и западном делу парцеле.*

Предметна катастарска парцела број 6487/1 К.О. Шабац је **укупне површине П=6076 м^2** и у складу са том површином су рачунати сви урбанистички параметри.

Ситуационо решење је формирано у складу са постојећим висинским котама јавних саобраћајница у окружењу. Кота приземља објекта, као и нивелација свих планираних површина у оквиру парцеле (интерне саобраћајнице, пешачке стазе и платои), дефинисани су тако да прате нивелацију јавних површина предвиђених за прикључење, уз уважавање положаја објекта и обезбеђивање несметаног кретања корисника**. Оријентациона кота приземља износи око 79,30 мнв. Током даље разраде техничке документације, уколико се укаже потреба, извршиће се усаглашавање апсолутне коте приземља у складу са условима Имаоца јавних овлашћења (ИЈО) и резултатима Геомеханичког елабората.**

Саобраћајно решење:

На парцели су планиране саобраћајнице за приступ објекту, паркинг простор и пешачке површине. У оквиру једносмерне саобраћајнице предвиђено је проширење које омогућава пропуштање возила у случају потребе.

Постојећи колски приступ парцели из улице Кајмакчаланска, која је категорисана као сабирна саобраћајница је **задржан**.

Планиран је нови колски прикључак/излаз на улицу Ј. Веселиновића која је категорисана као градска магистрала.

Интерна саобраћајна мрежа у оквиру парцеле пројектована је на следећи начин:

- Колски приступ парцели обезбеђен је са северозападне стране, из улице Кајмакчаланска. Наведеним прикључком омогућен је улаз и излаз путничких возила ка паркинг и манупулативним површинама, у зони у којој је предвиђен *двосмерни режим саобраћаја(*ширина коловоза у оквиру паркинга је 5,5м*)*. Ширина коловоза овог прикључка у најужем делу износи 6,2 m (постојећи саобраћајни прикључак), док су радијуси кривина формирани у складу са путањама кретања меродавних возила.

Истим прикључком омогућен је улаз доставних и противпожарних возила, за која је даље кретање унутар комплекса организовано у *једносмерном режиму*, дуж југо-западне и југо-источне границе парцеле, са излазом на улицу Ј. Веселиновића.

- Колски излаз за доставна и противпожарна возила планиран је на североисточној страни парцеле, према улици Јанка Веселиновића, уз обавезно десно скретање. На овој позицији предвиђена је и рампа за контролу проласка возила, при чему улаз на парцелу из улице Јанка Веселиновића није могућ.

Планирана су укупно три пешачка приступа локацији – два из Кајмакчаланске улице и један из улице Јанка Веселиновића. Приступ из Кајмакчаланске улице који је ближи раскрсници позициониран је у оси постојећег пешачког прелаза и омогућава директан приступ локацији са зоне раскрснице. Око објекта су предвиђене бехатон стазе, док су у зони излога пословног простора оне проширене и имају ширину од 2 m. У зони једносмерног режима саобраћаја око објекта, коловоз је асфалтиран и простире се све до објекта, без ивичњака.

За потребе објекта, број паркинг места обрачунат је према нормативима за Трговине на мало прехрамбеним производима (1 паркинг место на 70 m² корисног простора), иако неће све пословне јединице обављати ову делатност. У неким пословним просторима ће бити и Трговина осталим производима (1 паркинг место на 100 m² корисног простора). С обзиром на то да су закупци још непознати, за рачун је узет неповољнији параметар.

Укупан потребан број паркинг места износи: 2787,08 ÷ 70 = 39,81, односно 40 паркинг места. На парцели је обезбеђено 46 паркинг места, од којих су 4 паркинг места за особе са инвалидитетом (димензије 3,70x5,00м), позиционирана уз сам улаз у објекат. Паркинзи су организовани у северном и западном делу парцеле, дуж интерне двосмерне саобраћајнице и уз сам објекат.

Посебна паркинг места за доставна возила нису предвиђена. У оквиру уређења парцеле, уз једносмерну саобраћајницу, планирано је проширење које омогућава привремено задржавање доставних возила и на тај начин обезбеђује несметан приступ и пролаз противпожарних возила.

На интерним саобраћајницама и паркинзима комплекса су предвиђена две типа коловозне конструкције – асфалтна и поплочавање бетонским елементима (бехатон)

Саобраћајна сигнализација и обележавање хоризонталне сигнализације врши се у свему према Правилнику о саобраћајној сигнализацији и Закону о безбедности саобраћаја на путевима.

<u>Спољашње уређење</u>:

Зелене површине планиране су дуж обода парцеле, са наглашеним формирањем зеленог појаса у северном и западном делу комплекса, према улицама и зони раскрснице. У простору између регулационе и грађевинске линије дуж улица Кајмакчаланске и Јанка Веселиновића предвиђено је формирање дрвореда. У оквиру овог појаса планирана је садња два већа и четири средња стабла, док су у зони централног паркинга предвиђена три мања стабла.
Обрачун еколошког индекса дат је у нумеричкој документацији. Планираним решењем остварује се еколошки индекс ЕИ = 0,28, чиме је испуњен услов минималне вредности ЕИ = 0,25.

Предвиђено је постављање урбаног мобилијара (канти за отпатке и клупа за седење) у оквиру стаза уз објекат. Контејнери за комунални отпад су планирани са сервисне стране објекта, у близини доставних улаза.

<u>Ограђивање парцеле:</u>

Ограђивање парцеле је предвиђено дуж југозападне и југоисточне границе катастарске парцеле 6487/1. Постојећа бетонска ограда са југоисточне стране се задржава, док је дуж југозападне границе планирана изградња нове бетонске ограде висине 2,00 m. Ограда се поставља у оквиру предметне парцеле.
Према улицама Кајмакчаланска и Јанка Веселиновића није предвиђено ограђивање, ради обезбеђивања сагледивости тржног центра.

3.УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- Према подацима из планске документације **ПГР „Шабац“ („Службени лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева“ број 16/25) и Информације о локацији** број: 004014073 2025 07416 004 007 353 018 од 24.11.2025. године на предметној локацији су задати следећи параметри:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ к.п. 6487/1 К.О. Шабац		
П парцеле =6076 м^2		
БРГП објекта= 2863,29 м^2, П хоризонталне пројекције објекта: 3007,64 м^2		
Параметри	Дозвољено/Потребно	Остварено
Минимална површина парцеле	10 ари	60,76ари
Индекс заузетости	50%	49,50% (3007,64 м^2)
Број паркинг места	40	46
Максимална спратност	По+П+2+Пк	П
Минимална спратност	По+П, односно ВП	П
Еколошки индекс	0,25	0,28

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ Биланс површина к.п. 6487/1 К.О. Шабац		
	П (м^2)	%
Зграда за трговину на велико и мало	2863,29	47,12
Саобраћајнице	1537,49	25,30
Паркинг	584,50	9,62
Зелене површине (компактне)	843,26	13,88
Зелене површине (некомпактне)	19,22	0,32
Тротоари	221,95	3,65
Шахт	6,29	0,10
П парцеле-укупно	**6076**	100

4.ФУНКЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је постављен у централно-јужном делу парцеле, тако да формира функционално двориште и манипулативни простор у северном и источном делу комплекса.

Предметни објекат је постављен као слободностојећи на парцели.

Објекат **– зграда за трговину на велико и мало** - са пословним просторима – облика је ћириличног слова „Г“, оријентисан у правцу североисток–југозапад дуж своје дуже осе. Дужина југоисточне фасаде износи 76,8 m, а југозападне 50 m.

Објекат је организован је као приземна етажа са четири засебне пословне јединице (Пословни простори 1–4), које су функционално независни у оквиру јединственог габарита. Главни улази за кориснике у Пословне просторе 2, 3 и 4 оријентисани су дуж дуже, северозапане фасаде објекта. Пословни простор 1 има улаз за кориснике са бочне, североисточне стране објекта.

Поред главних улаза, **сваки пословни простор поседује и посебан приступ намењен достави и снабдевању** са задње стране објекта. Доставни улаз је функционално одвојен од улаза за кориснике, чиме је омогућено несметано одвијање пословних процеса без укрштања комуникација. Три пословна простора имају улазе на дужој Југоисточна страна фасади, а један на краћој југозападна.

Унутрашња организација пословних простора пројектована је као флексибилна и биће коначно дефинисана у складу са потребама будућих закупаца. Раздвајање продајног и сервисног дела предвиђено је применом лаких, неносећих преградних елемената и/или мобилијара, без утицаја на конструктивни систем објекта. Сервисни део је позициониран у задњем делу објекта, уз доставне улазе, при чему су у његовом оквиру предвиђени санитарни блокови (тоалети са предпросторима).

Кота улаза у пословне просторе одговара коти тротоара испред самих улаза +-0,00=+79,30мнв.

Светла висина просторија до доње коте кровних бетонских греда износи 396cm на најнижем месту. Све будуће помоћне просторије запослених (тоалети са предпростором) имаће одговарајући спуштени плафон на коти +2,85 од коте готовог пода.

Фасада пословних простора је застакљена у делу североисточне и северозападне стране у висини од 3,55м од коте готовог пода, тако да се поклапа са доњом линијом надстрешнице. Застакљени део фасаде је сагледив са паркинга. Остале фасаде су од фасадних панела, са предвиђеним металним доставним вратима.

Уз главну фасаду објекта предвиђена је **конзолна улазна надстрешница** која наглашава зону улаза и штити пешачки приступ од атмосферских утицаја. Изнад застакљених фасада пројектована је надстрешница **дубине 2,00 м,** са доњом ивицом на висини **3,55 м у односу на коту тротоара.** Надстрешница се пружа дуж фасада са улазима у објекат и наставља на бочне фасаде, где је њена дубина редукована на **1,00 м.**

Објекат има кров изнад основног габарита објекта (кров са падом од 1,5%). Врх атике објекта се налази на релативној коти +6,15м – док се слеме (постављено у подужном правцу) налази на релативној висинској коти +5,95м.

Одводњавање крова решено је сифонским системом (тип Geberit Pluvia или еквивалент). Пад **главног крова** усмерен је ка сервисној страни ради рационалног вођења вертикала. Кров изнад Пословног простора 1 формиран је тако да са главним кровом образује двоводну форму и има пад ка Кајмакчаланској улици. Вертикале су унутрашње, вођене кроз инсталационе шахтове и санитарне блокове, ван зоне главне фасаде и унутрашњег угла Г-основе.

Архитектонски израз

Фасада је конципирана као дисциплинована композиција наглашене хоризонталности, чија појавност произлази из прецизне контроле пропорција и ритма. Доминантна кровна раван и континуирани визир формирају снажну линију хоризонта, док објекат кроз суздржану артикулацију балансира између утилитарног и репрезентативног.

Транспарентни партер, у потпуности остакљен и растерисан у правилном модулу, брише границу између ентеријера и екстеријера, афирмишући идеју пермеабилности и визуелне доступности садржаја. На тај начин успоставља се непосредан однос са конзументом простора, где се свакодневна функција трансформише у искуство светла, рефлексије и присутности.

Ритам вертикалних профила и наглашена надстрешница, као продужетак кровне равни, генеришу слојевиту сенку и појачавају пластичност фронта. Сведена материјализација додатно наглашава амбивалентност објекта — између рационалне типологије и архитектонске амбиције која превазилази пуку програмску задатост.

5.КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни са префабрикованим АБ стубовима и гредама.

Кровна конструкција је префабрикована претходно напрегнута бетонска конструкција са слаганим кровом преко АБ рожњача. Пад крова обезбеђен је конструктивно у складу са пројектним решењем одводњавања.

Надстрешница је пројектована као **лагана челична конструкција** конзолно ослоњена на носиву конструкцију објекта. Конструкција се састоји од примарних челичних носача и секундарне подконструкције која омогућава прихват завршне облоге.

6.МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови: Фасадни зидови су од хоризонталних фасадних термоизолационих панела са испуном од камене вуне, дебљине 120 мм. Висина панела је 1000 мм. Фасадни панели се монтирају преко челичне потконструкције. Боја сива RAL 9007.

Унутрашњи зидови: Преградни зидови су рађени од гипскартонских плоча (двострано и двоструко постављаних) на металној потконструкцији дебљина 75мм, 100мм. Гипскартонске плоче су стандардне, влагоотпорне или пожарно-отпорне. Завршна облога зидова у санитарним просторијама и у другим просторијама око точећих места су керамичке плочице. У осталим просторијама зидови су обрађени пуном дисперзијом.

Столарија и браварија: За фасадну браваријy предвиђено је **термоизолационо LOW-E стакло са додатном соларном заштитом**. Стаклена фасада типа зид-завеса у улазној зони и на бочним застакљеним фасадама израђује се од алуминијумских профила са челичним ојачњем, система типа Schuco или слично. На свим улазима у пословне просторе предвиђена су двокрилна клизна врата.

Подови: Завршна подна облога у продајном простору је од гранитних керамичких плочица великог формата. У предпросторима и тоалетима постављају се керамичке плочице на лепку, у димензији и боји по избору инвеститора.

Плафони: Просторије са спуштеним плафоном су просторије: тоалети са предпростором. Спуштен плафон се поставља на висини +2,85м од коте готовог пода.

Кров: Кров објекта је пројектован као раван, непроходан, слојевити кров са минималним падом од 1,5% ради одвођења атмосферских вода. Кровни пакет чине завршни хидроизолациони слој од ПВЦ или ТПО(или ТПО- Thermoplastic Polyolefin) мембране, термоизолација, парна брана, профилисани трапезасти поцинковани челични лим као секундарни носећи слој, постављен преко носеће конструкције од префабрикованих армирано-бетонских елемената.

Надстрешница: Завршна облога надстрешнице планирана је од алуминијумских композитних панела (Алубонд / Алукобонд или сличан материјал), монтираних на одговарајућу подконструкцију. Облога омогућава формирање чистих хоризонталних линија и савременог архитектонског израза у складу са обликовањем фасаде објекта. Надстрешница је пројектована са минималним падом ради одводње атмосферских вода, које се одводе преко скривеног система одводње.

7.ИНСТАЛАЦИЈЕ:Техничком документацијом биће предвиђене потребне инсталације и обрађене посебним прилозима у складу са важећим техничким прописима и стандардима пројектовања инсталација.

2.9.НАЧИН ЕВАКУИСАЊА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

За потребе предметног објекта трговине на велико и мало предвиђено је организовано сакупљање и одвожење комуналног отпада у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

На парцели је предвиђен простор за 8 контејнера запремине 1,10 m^3 (136,00/105,00/145,00 цм), лоцираних уз задњу страну објекта, непосредно уз интерну једносмерну саобраћајницу.

Приступ контејнерима обезбеђен је преко интерне једносмерне саобраћајнице, која има функцију противпожарног и доставног пута, а користи се и за приступ возила комуналне службе ради редовног пражњења контејнера.

2.10.МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Објекат је добро изолован, и он троши мање енергије за грејање зими, као и за хлађење лети. Губитак топлоте и потрошња енергије по $м^2$ директно се одражава како на потрошњу енергије тако и на дужи животни век зграде. Наведене чињенице условљавале су да се приликом пројектовања и изградње објекта, нарочито води рачуна о избору материјала и њиховом квалитетном постављању у циљу што ефикасније уштеде енергије.

У оквиру објекта има само једна топлотна зона. Термичка маса објекта се користи за обезбеђивање топлотног конфора у зимском и летњем периоду.

Потребна количина свежег ваздуха се преко спољашњих жалузина и вентилационих канала доводо до 2 каналске (свеж ваздух) јединице које га убацују у простор.

Кроз прозоре се максимално у току дана користи природно осветљење уз максимално коришћење вештачког. Интезитет вештачког осветљења се пројектује у складу са наменом објекта (пословни). Заштита од бљеска сунчевог зрачења се остварује путем задржавања прописаног нивоа осветљености у објекту.

Заштита од спољашње буке је постигнута адекватном структуром термичког омотача а унутрашња ударна бука се спречава адекватном изолацијом унутрашњих конструктивних елемената.

Приликом пројектовања инсталационих система примењивани су принципи уштеде енергије, употребом савремених система обновљиве енергије и оптимизације техничких параметара. Све инсталације ће бити прикључене на постојећу градску инфраструктурну мрежу.

2.11.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. 72/2009, 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 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 9/2020, 52/21, 62/2023 и 91/2025) и Планом, по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове.

На основу Урбанистичког пројекта Инвеститор може даље поднети захтев за издавање Локацијских услова којим ће се дефинисати елементи за изградњу предвиђеног објекта.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

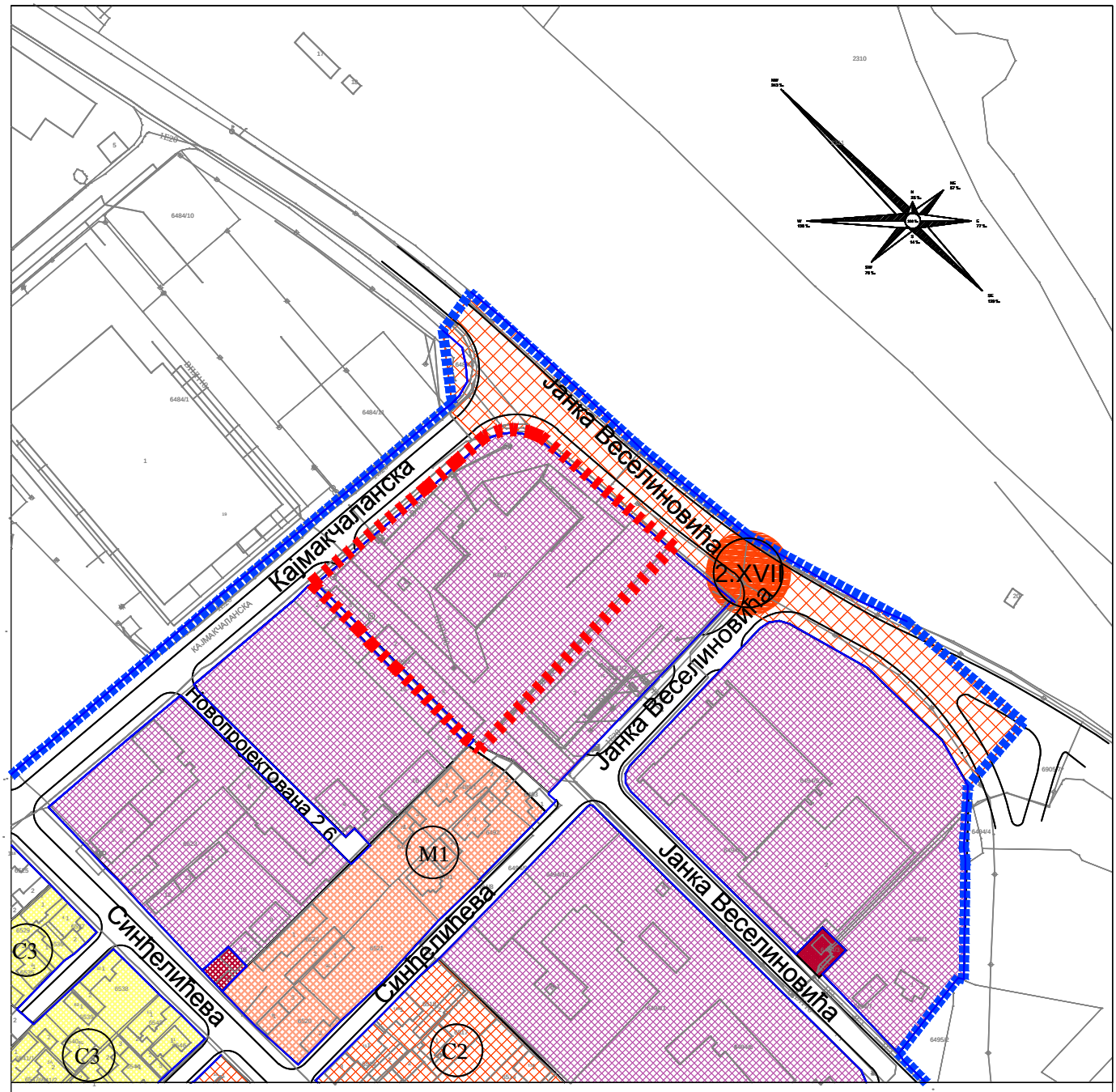
Татјана Јанковић-Кнежић, дипл.инг.арх.

Одговорно лице/заступник

Зорица Шимић, дипл.инг.арх.

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

A4 1/2000



OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

POVRŠINE ZA KOMERCIJALNE DELATNOSTI

GRANICA URBANISTIČKE CELINE 2: ŠIRI CENTAR

REGULACIONE LINIJE

OBAVEZNA IZRADA (PDR, UP)

GRANICA KATASTARSKE PARCELE

LASER
Radnja za projektovanje i izvodjenje
Šabac V.J.Stojićevića 100

Архера доо Шабац

Odgovorni urbanista:
Tatjana Janković Knežić dipl.ing.arh.
200 1193 10

Stručna saradnja:
Dragan Savić gradj.teh.

Investitor: **BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC**
Takovska 28, Šabac

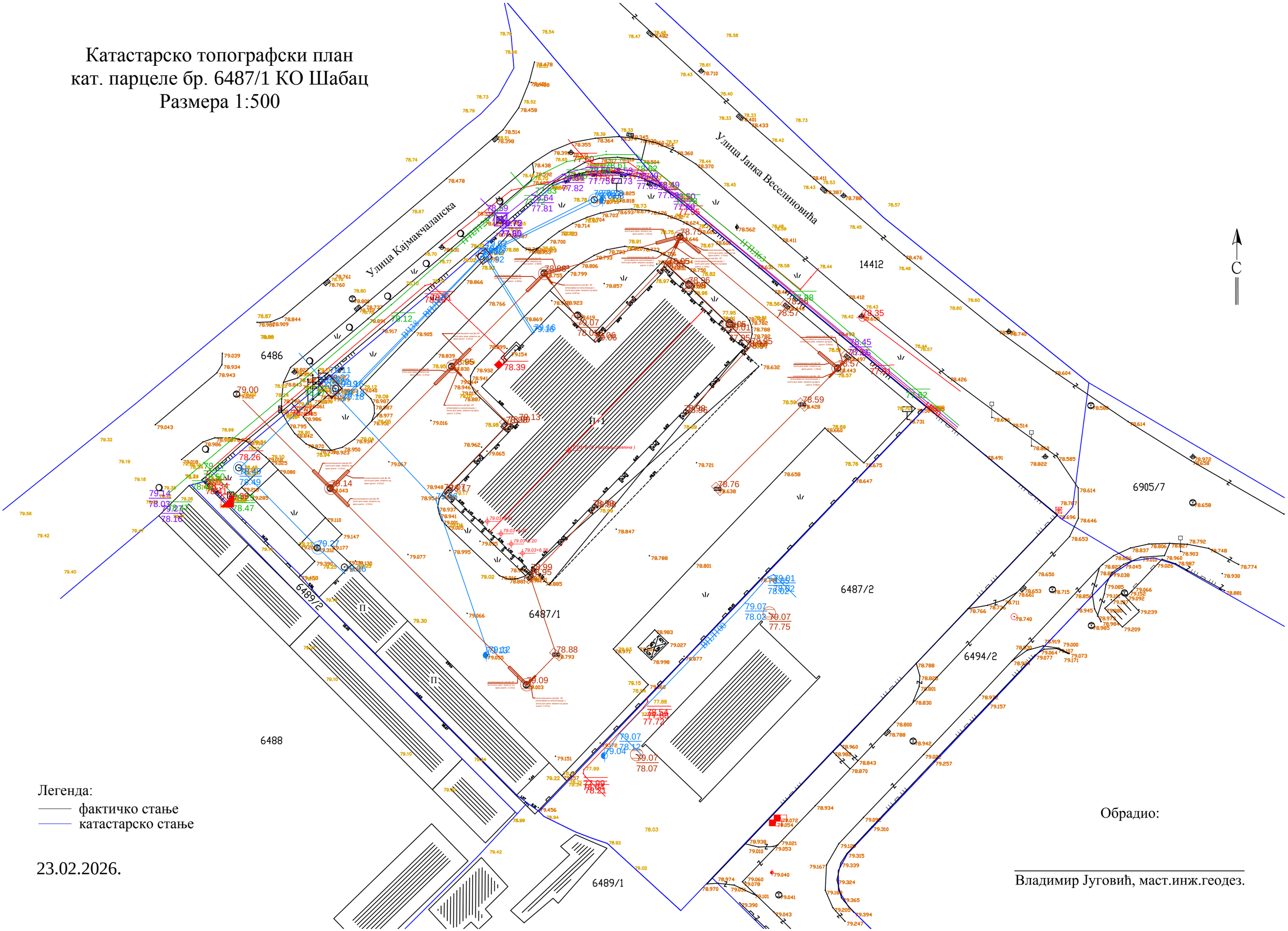
Naziv objekta:
ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO
Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac

Naziv crteža: **IZVOD IZ PGR-a "ŠABAC"** sa prikazom parcele u širem okruženju

Vrsta plana: URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)

Datum:	Br. projekta:	Razmera:	Broj crteža:
07/2026	24/2026	1/2000	1

Катастарско топографски план
кат. парцеле бр. 6487/1 КО Шабац
Размера 1:500



Легенда:
- фактичко стање
- катастарско стање

23.02.2026.

Обрадио:

Владимир Југовић, маст.инж.геодез.

A3 1/500

PLAN NAMENE POVRŠINA/POSTOJEĆE STANJE

LEGENDA

- OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ U OBJEKAT
- ZELENE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNICE
- BETONSKI PLATO, TROTOAR
- PARKING MESTA
- OBJEKAT 1
- OBJEKTI 2 i 5
- MmontažNI OBJEKAT
- JARBOL
- BETONSKA OGRADA - **RUŠI SE**
- METALNA OGRADA SA BETONSKIM PARAPETOM- **RUŠI SE**
- BETONSKA OGRADA - ZADRŽAVA SE
- ULIČNA STABLA U KAJMAKČALANSKOJ ULICI

Улица Кајмакчаланска

Улица Јанка Веселиновића

OBJEKAT 1
P+1

OBJEKAT 2
P

OBJEKAT 5
P

REGULACIONA LINIJA

6486
14412
6905/7
6487/2
6487/1
6489/2
6488
6489/1
6494/2

BILANS POVRŠINA POSTOJEĆE STANJE	
	P (m²)
P parcele k.p.6487	6076
Objekat 1	1019.09
Objekti 2 i 5	331.43
Montažni objekat	5.68
Zelene površine	1236.39
Betonski plato i trotoar	333.70
Saobraćajnice	2982.00
Parking	172.19

LASER
Radnja za projektovanje i izvodjenje
Šabac V.J.Stojićevića 100

Архера доо Шабац

Odgovorni urbanista:
Tatjana Janković Knežić,dipl.ing.arh.
200 1193 10

Stručna saradnja:
Dragan Savić gradj.teh.

Investitor: **BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC**
Takovska 28, Šabac

Naziv objekta:
ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO
Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac

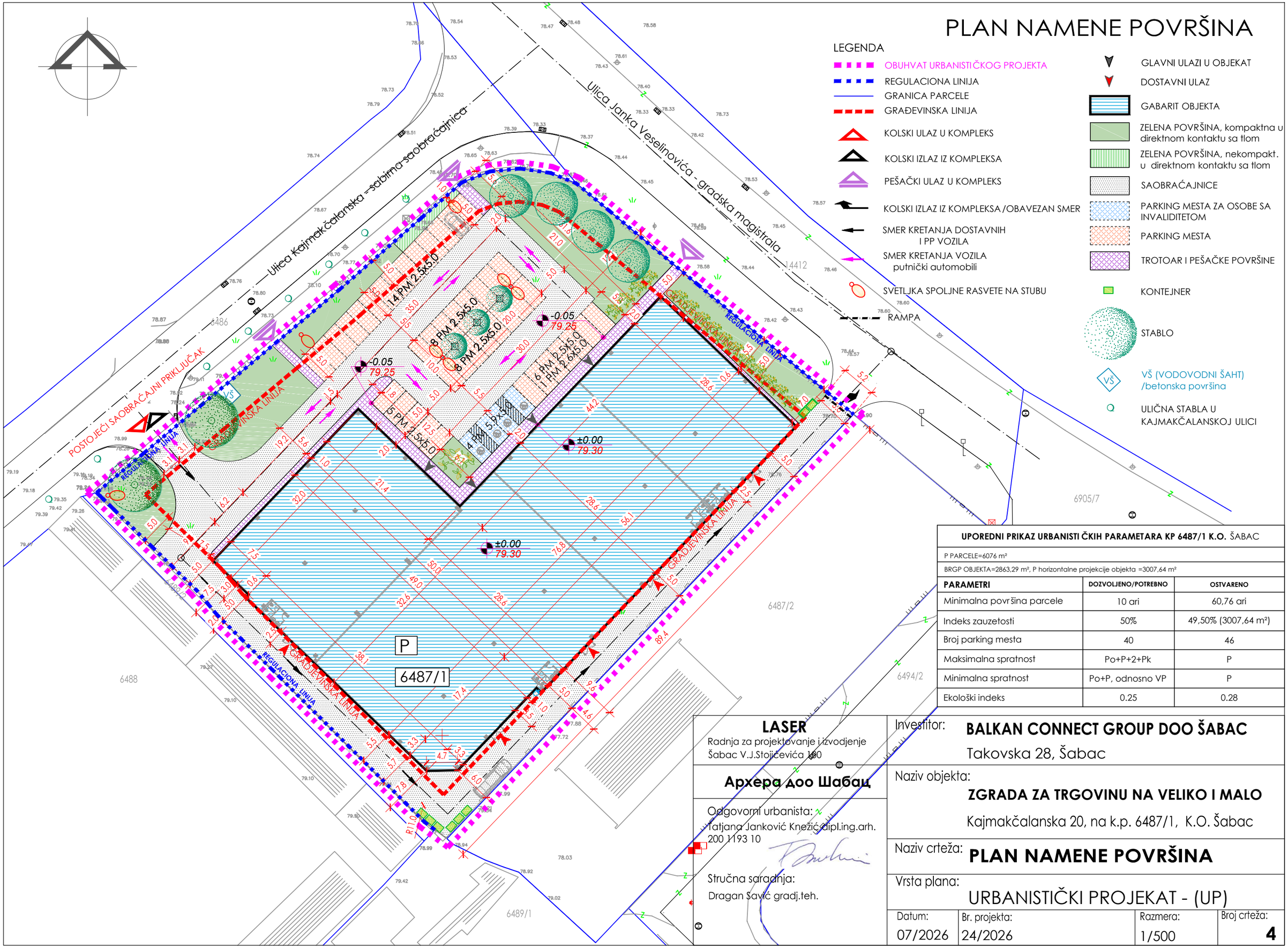
Naziv crteža: **PLAN NAMENE POVRŠINA**/POSTOJEĆE STANJE

Vrsta plana: URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)

Datum:	Br. projekta:	Razmera:	Broj crteža:
07/2026	24/2026	1/500	**3**

A3 1/500

PLAN NAMENE POVRŠINA



LEGENDA

- OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA /OBAVEZAN SMER
- SMER KRETANJA DOSTAVNIH I PP VOZILA
- SMER KRETANJA VOZILA putnički automobili
- SVETLJKA SPOLJNE RASVETE NA STUBU
- RAMPA
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ
- GABARIT OBJEKTA
- ZELENA POVRŠINA, kompaktna u direktnom kontaktu sa tlom
- ZELENA POVRŠINA, nekompakt. u direktnom kontaktu sa tlom
- SAOBRAĆAJNICE
- PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM
- PARKING MESTA
- TROTOAR I PEŠAČKE POVRŠINE
- KONTEJNER
- STABLO
- VŠ (VODOVODNI ŠAHT) /betonska površina
- ULIČNA STABLA U KAJMAKČALANSKOJ ULICI

UPOREDNI PRIKAZ URBANISTIČKIH PARAMETARA KP 6487/1 K.O. ŠABAC

P PARCELE=6076 m²

BRGP OBJEKTA=2863,29 m², P horizontalne projekcije objekta =3007,64 m²

PARAMETRI	DOZVOLJENO/POTREBNO	OSTVARENO
Minimalna površina parcele	10 ari	60,76 ari
Indeks zauzetosti	50%	49,50% (3007,64 m²)
Broj parking mesta	40	46
Maksimalna spratnost	Po+P+2+Pk	P
Minimalna spratnost	Po+P, odnosno VP	P
Ekološki indeks	0.25	0.28

LASER
Radnja za projektovanje i izvodjenje
Šabac V.J.Stojičevića 100

Архера доо Шабац

Odgovorni urbanista:
Tatjana Janković Knežić dipl.ing.arh.
200 1193 10

Stručna saradnja:
Dragan Savić gradj.teh.

Investitor: **BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC**
Takovska 28, Šabac

Naziv objekta:
ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO
Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac

Naziv crteža: **PLAN NAMENE POVRŠINA**

Vrsta plana: URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)

Datum:	Br. projekta:	Razmera:	Broj crteža:
07/2026	24/2026	1/500	**4**

A3 1/500

PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE

Spisak koordinata detaljnih tačaka		
	Y	X
A1	7397898.4018	4957654.9474
A2	7397919.0504	4957635.1587
A3	7397880.2410	4957594.6628
A4	7397879.5190	4957595.3548
A5	7397867.5077	4957582.8209
A6	7397862.7711	4957582.7202
A7	7397835.2275	4957609.1165
A8	7397835.6426	4957609.5498
A9	7397830.2278	4957614.7391
A10	7397852.3688	4957637.8425
A11	7397867.8193	4957623.0357

LEGENDA

- OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA /OBAVEZAN SMER
- SMER KRETANJA DOSTAVNIH I PP VOZILA
- SMER KRETANJA VOZILA putnički automobili
- SVETILJKA SPOLJNE RASVETE NA STUBU
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ
- GABARIT OBJEKTA
- ZELENA POVRŠINA, kompaktna u direktnom kontaktu sa tlom
- ZELENA POVRŠINA, nekompakt. u direktnom kontaktu sa tlom
- SAOBRAĆAJNICE pod asfaltom
- PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM
- PARKING MESTA
- TROTOAR I PEŠAČKE POVRŠINE
- RAMPA
- KONTEJNER
- STABLO
- VŠ (VODOVODNI ŠAHT) /betonska površina
- ULIČNA STABLA U KAJMAKČALANSKOJ ULICI

Spisak koordinata osovinskih i temenih tačaka		
	Y	X
O_0	7 397 816.79	4 957 639.86
O_1	7 397 831.90	4 957 621.98
O_2	7 397 856.16	4 957 647.37
O_3	7 397 873.46	4 957 665.41
O_4	7 397 884.65	4 957 654.69
O_5	7 397 867.45	4 957 636.74
O_6	7 397 879.94	4 957 693.13
O_7	7 397 933.47	4 957 646.59
T_0	7 397 918.78	4 957 657.25
T_1	7 397 825.37	4 957 615.17
T_2	7 397 865.98	4 957 576.17

LASER
Radnja za projektovanje i izvodjenje
Šabac V.J.Stojićevića 100

Архера доо Шабац

Odgovorni urbanista:
Tatjana Janković Knežić dipl.ing.arh.
200 1193 10

Stručna saradnja:
Srboljub Radovanović, dipl. ing. saob.

Investitor: **BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC**
Takovska 28, Šabac

Naziv objekta:
ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO
Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac

Naziv crteža: **PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE**

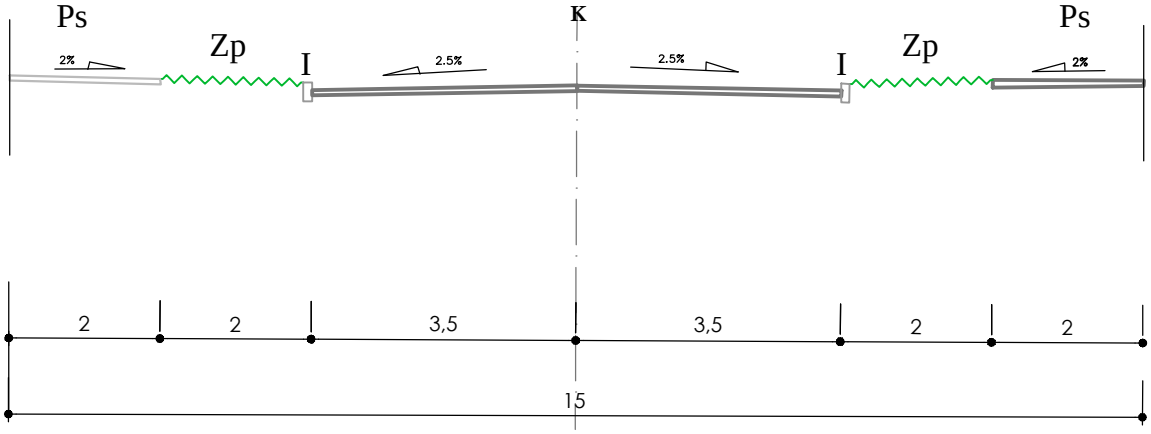
Vrsta plana: URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)

Datum:	Br. projekta:	Razmera:	Broj crteža:
07/2026	24/2026	1/500	5

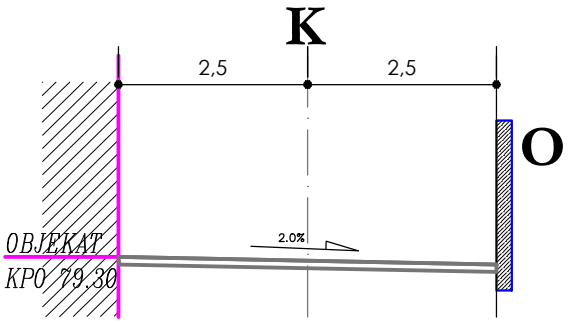
A4 1/100

POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA R - 1:100

PROFIL 67-67



PROFIL 1-1

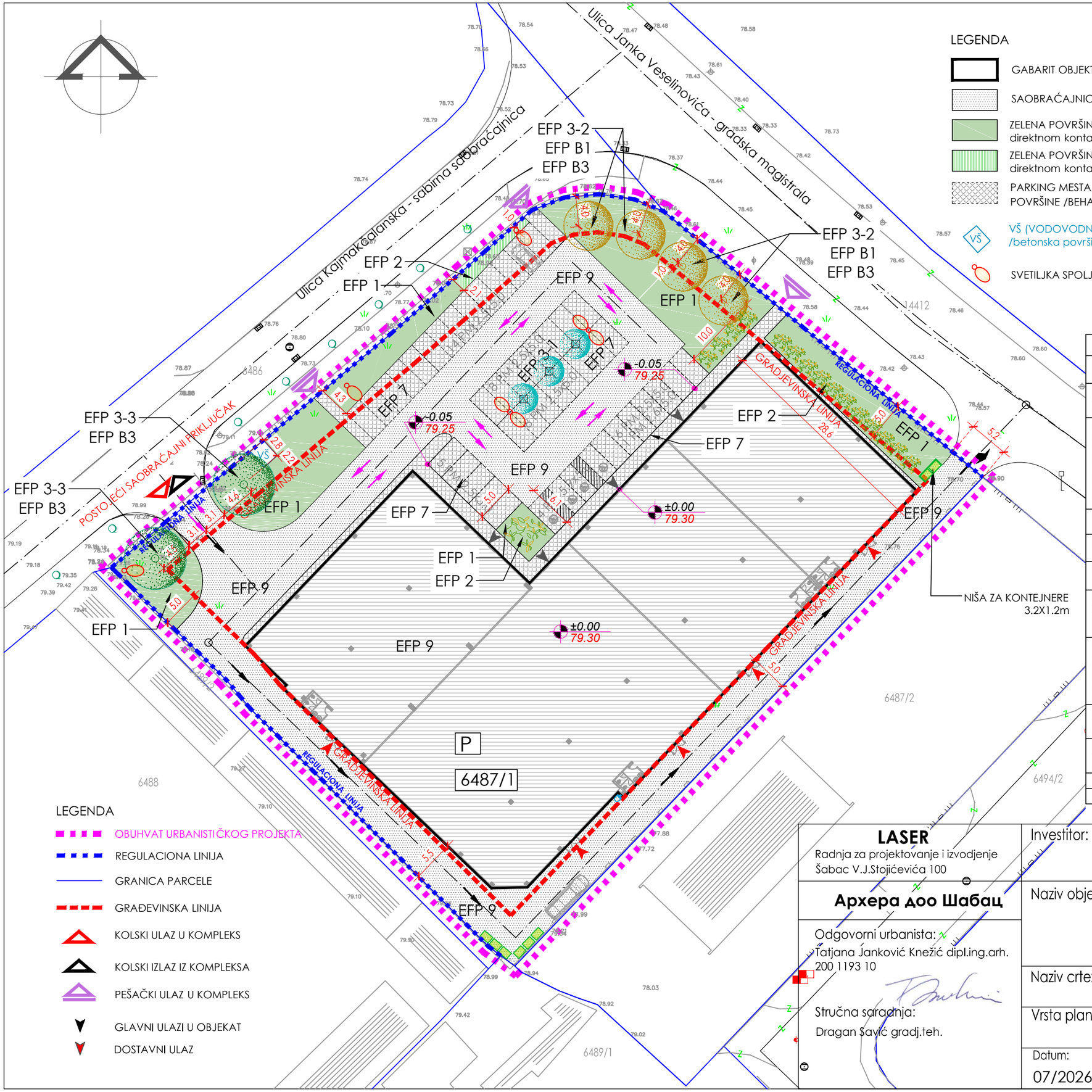


LEGENDA
K – kolovoz
Ps – pešačka staza
I – ivičnjak
Zp – zelena površina
O – ograda

LASER Radnja za projektovanje i izvodjenje Šabac V.J.Stojićevića 100	Investitor: **BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC** Takovska 28, Šabac		
Архера доо Шабац	Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac		
Odgovorni urbanista: Tatjana Janković Knežić dipl.ing.arh. 200 1193 10 Stručna saradnja: Srboljub Radovanović, dipl. ing. saob.	Naziv crteža: **POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA** Vrsta plana: URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)		
	Datum: 07/2026	Br. projekta: 24/2026	Razmera: 1/100	Broj crteža: **6**

A3 1/500

PLAN ZELENE INFRASTRUKTURE



LEGENDA

- GABARIT OBJEKTA
- SAOBRAĆAJNICE
- ZELENA POVRŠINA, kompaktna u direktnom kontaktu sa tlom, TF=1
- ZELENA POVRŠINA, nekompaktna u direktnom kontaktu sa tlom, TF=0,8
- PARKING MESTA, TROTOAR I PEŠAČKE POVRŠINE /BEHATON
- VŠ (VODOVODNI ŠAHT) /betonska površina
- SVETILJKA SPOLJNE RASVETE NA STUBU
- VELIKO DRVO_prečnik krošnje 8.2m (>7,6 Pk<9,1m) u predbašti Koelreuteria panniculata
- SREDNJE DRVO_prečnik krošnje 6.5m (>6,1 Pk<7,6m) u predbašti Prunus cerasifera
- MALO DRVO_prečnik krošnje 4m <6,1 Fraxinus ornus 'Mecsek' (Kuglasti crni jasen)
- ELEMENTI VEGETACIJE U DIREKTNOM KONTAKTU SA MATIČNIM SUPSTRATOM UNUTAR ZELENIH POVRŠINA VRSTE: Berberis, Prunus laurocerasus 'Mt. Vernon', Spiraea.
- Ulična stabla u Kajmakčalanskoj ulici

TABELA OBRAČUNA EKOLOŠKOG INDEKSA

EKOLOŠKI FUNKCIONALNI PROSTOR (EFP)	BROJ I VRSTA STABALA	m²	TEŽINSKI FAKTOR (TF)	EPF=m²xTF
EFP 1 – Kompaktne zelene površine u direktnom kontaktu sa matičnim supstratom	0.00	843.26	1.00	843.26
EFP 2 – Pojedinačni elementi vegetacije u direktnom kontaktu sa matičnim supstratom (žbunje, živa ograda, puzavice…) unutar ili izvan kompaktnh zelenih površina koje su u direktnom kontaktu sa tlom...19.22m²+(10.76m+19.85m+32.01m+ 28.6m+17.35m)X1.2m=**149.5** m²	0.00	83.29	0.80	66.63
EFP 3-1 – Malo drveće, prečnik krošnje ≤6,1 m u dobu zrelosti	3.00	28.26	0.30	25.43
EFP 3-2 – Srednje drveće, prečnik krošnje >6,1 m i ≤7,6 m u dobu zrelosti	4.00	113.04	0.40	180.86
EFP 3-3 – Veliko drveće, prečnik krošnje >7,6 m i ≤9,1 m u dobu zrelosti	2.00	200.96	0.80	321.54
EFP 7 – Delimično propusan zastor (kamene ploče, klinker opeka, mozaik popločavanje i dr. na kojima nema biljaka na podlozi od peska i šljunka)	0.00	806.45	0.10	80.65
EFP 9 – Površina pod neporoznim zastorom (beton, asfalt, neporozno popločavanje, veštačka gumena podloga, veštačka trava i sl. na kojima nema biljaka, objekti bez vegetacije) i površine pod objektima	0.00	4407.07	0.00	0.00
EFPB3 – Drveće u predbašti Sabira se sa osnovnim koeficijentom stabla. SREDNJE DRVEĆE	4.00	113.04	0.20	90.43
EFPB3 – Drveće u predbašti Sabira se sa osnovnim koeficijentom stabla. VELIKO DRVEĆE	2.00	200.96	0.20	80.38
			UKUPNO	1689.19
PLANIRANI EI NA PARCELI **1689.19/6076=0,28**				

LEGENDA

- OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ

LASER
Radnja za projektovanje i izvodjenje
Šabac V.J.Stojićevića 100

Архера доо Шабац

Odgovorni urbanista:
Tatjana Janković Knežić dipl.ing.arh.
200 1193 10

Stručna saradnja:
Dragan Savić gradj.teh.

Investitor: **BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC**
Takovska 28, Šabac

Naziv objekta:
ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO
Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac

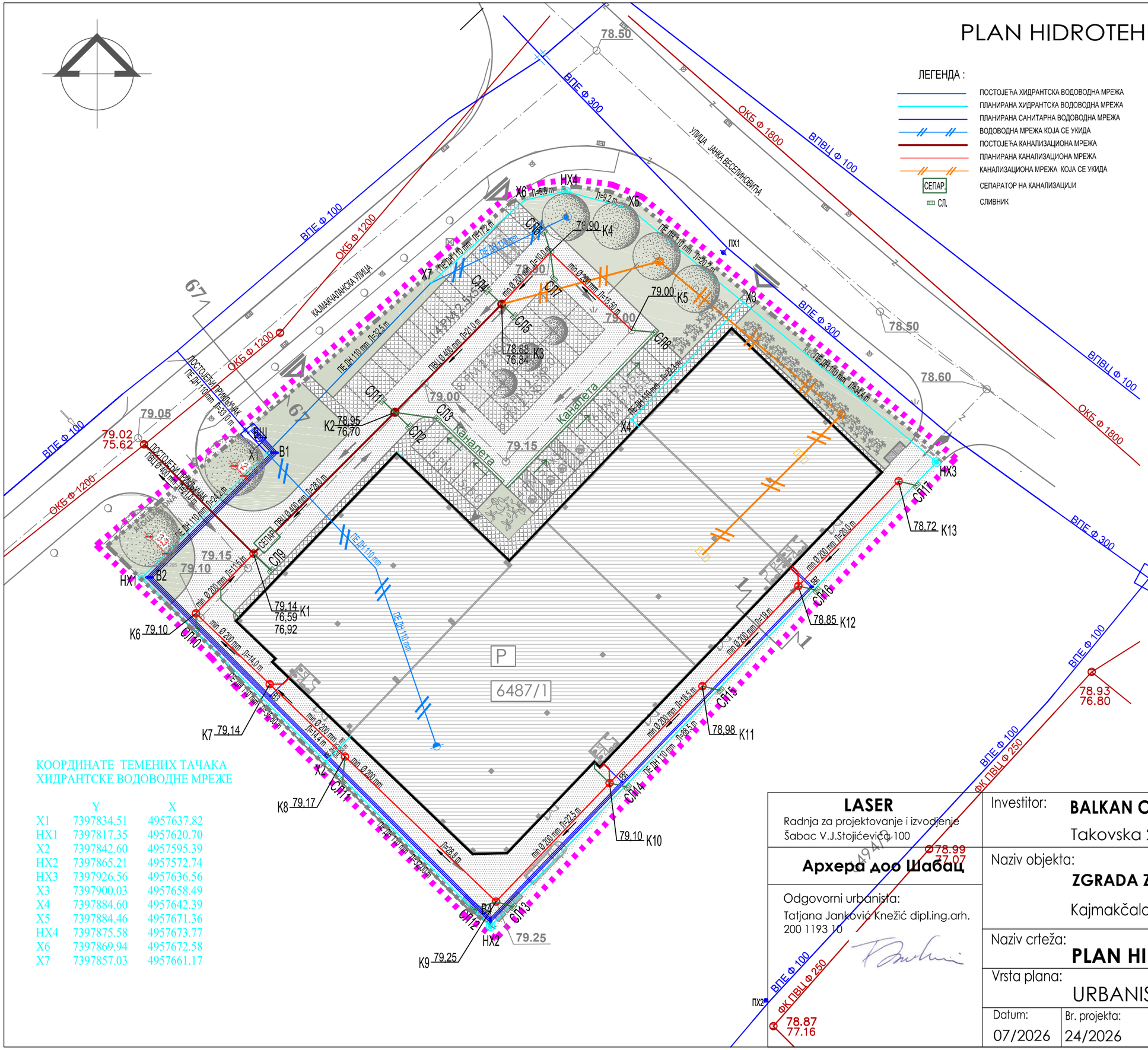
Naziv crteža: **PLAN ZELENE INFRASTRUKTURE**

Vrsta plana: URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)

Datum:	Br. projekta:	Razmera:	Broj crteža:
07/2026	24/2026	1/500	**7**

A3 1/500

PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA



ЛЕГЕНДА :

- ПОСТОЈЕЋА ХИДРАНТСКА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА ХИДРАНТСКА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА САНИТАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ВОДОВОДНА МРЕЖА КОЈА СЕ УКИДА
- ПОСТОЈЕЋА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА КОЈА СЕ УКИДА
- СЕПАР. — СЕПАРАТОР НА КАНАЛИЗАЦИЈИ
- СЛ. — СЛИВНИК

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА САНИТАРНЕ ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ

	Y	X
ВШ	7397831.92	4957640.57
B1	7397835.95	4957637.84
B2	7397818.76	4957620.70
B3	7397834.99	4957604.44
B4	7397865.20	4957573.88
B5	7397883.26	4957592.67
B6	7397909.25	4957619.42

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА КАНАЛИЗАЦИЈЕ

	Y	X
K1	7397832.66	4957623.99
K2	7397852.08	4957643.39
K3	7397866.77	4957658.26
K4	7397873.46	4957665.41
K5	7397884.65	4957654.69
K6	7397824.74	4957615.78
K7	7397834.87	4957606.05
K8	7397845.24	4957596.09
K9	7397865.98	4957576.17
K10	7397881.60	4957592.47
K11	7397894.35	4957605.77
K12	7397907.55	4957619.55
K13	7397921.33	4957633.93
СЛ1	7397850.43	4957644.98
СЛ2	7397854.06	4957641.44
СЛ3	7397857.98	4957642.54
СЛ4	7397864.88	4957660.07
СЛ5	7397868.48	4957656.62
СЛ6	7397872.64	4957668.14
СЛ7	7397873.96	4957661.82
СЛ8	7397887.81	4957654.40
СЛ9	7397835.06	4957621.69
СЛ10	7397824.78	4957613.65
СЛ11	7397844.91	4957592.70
СЛ12	7397862.84	4957575.01
СЛ13	7397868.34	4957575.44
СЛ14	7397884.13	4957591.89
СЛ15	7397896.88	4957605.19
СЛ16	7397910.08	4957618.96
СЛ17	7397923.82	4957633.35

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА ХИДРАНТСКЕ ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ

	Y	X
X1	7397834.51	4957637.82
HX1	7397817.35	4957620.70
X2	7397842.60	4957595.39
HX2	7397865.21	4957572.74
HX3	7397926.56	4957636.56
X3	7397900.03	4957658.49
X4	7397884.60	4957642.39
X5	7397884.46	4957671.36
HX4	7397875.58	4957673.77
X6	7397869.94	4957672.58
X7	7397857.03	4957661.17

LASER
Radnja za projektovanje i izvođenje
Šabac V.J.Stojićevića 100

Архера доо Шабац

Odgovorni urbanista:
Tatjana Janković Knežić dipl.ing.arh.
200 1193 10

Investitor: **BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC**
Takovska 28, Šabac

Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO**
Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac

Naziv crteža: **PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA**

Vrsta plana: URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)

Datum:	Br. projekta:	Razmera:	Broj crteža:
07/2026	24/2026	1/500	8

A3 1/500

PLAN ELEKTROENERGETSKE I TK MREŽE R - 1:500

LEGENDA :

- napojni NN kabal planirani
- napojni NN kabal u zaštitnoj cevi
- KOR4 — kablovski razvodni orman
- MRO — merno razvodni ormani (MRO1 i MRO2)
- TK kabal planirani
- светиљка спољне расвете на стубу или објекту-предлог

Списак координата преломних тачака кабловског рова

	Y	X
e1	7397904.13	4957659.15
e2	7397949.89	4957620.83
e3	7397949.89	4957619.31

LEGENDA

- OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA /OBAVEZAN SMER
- SMER KRETANJA DOSTAVNIH I PP VOZILA
- SMER KRETANJA VOZILA putnički automobili
- RAMPA
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ
- GABARIT OBJEKTA
- ZELENA POVRŠINA, kompaktna u direktnom kontaktu sa tlom
- ZELENA POVRŠINA, nekompakt. u direktnom kontaktu sa tlom
- SAOBRAĆAJNICE pod asfaltom
- PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM/BEHATON
- PARKING MESTA/BEHATON
- TROTOAR I PEŠAČKE POVRŠINE /BEHATON
- KONTEJNER
- STABLO
- Ulična stabla u Kajmakčalanskoj ulici
- VŠ (VODOVODNI ŠAHT) /betonska površina

Ulica Kajmakčalanska - sabirna saobraćajnica

Ulica Janka Veselinovića - gradska magistrala

TK kabal postojeći

TK kabal postojeći ukida se

TK kabal planirani

POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

NOVI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

GRAĐEVINSKA LINIJA

REGULACIONA LINIJA

KOR4
MRO1
MRO2

2xEK 0.4 kV XP00-A 4x150 mm2
3xPVC Ø 110 mm

59.7 m

66.9 m

kabal po PNK regalima u objektu
napajanje spoljašnje rasvete iz MRO-1

2xEK 0.4 kV XP00-A 4x150 mm2
trasa kabla orijentaciono

Postojeći kablovski razvodni orman

KOR8

EK 0.4 kV XP00-A 4x150 mm2
iz TS 20/0.4 kV MP4(12915)
po trasi postojećih kablova

Spisak koordinata osovinskih i temenih tačaka		
	Y	X
O_0	7 397 816.79	4 957 639.86
O_1	7 397 831.90	4 957 621.98
O_2	7 397 856.16	4 957 647.37
O_3	7 397 873.46	4 957 665.41
O_4	7 397 884.65	4 957 654.69
O_5	7 397 867.45	4 957 636.74
O_6	7 397 879.94	4 957 693.13
O_7	7 397 933.47	4 957 646.59
T_0	7 397 918.78	4 957 657.25
T_1	7 397 825.37	4 957 615.17
T_2	7 397 865.98	4 957 576.17

LASER
Radnja za projektovanje i izvodjenje
Šabac V.J.Stojičevića 100

Архера доо Шабац

Odgovorni urbanista:
Tatjana Janković Knežić dipl.ing.arh.
200 1193 10

Odgovorni projektant:
Zoran Bijelović, dipl. inž. el.
350 L959 13

Investitor: **BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC**
Takovska 28, Šabac

Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO**
Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac

Naziv crteža: **PLAN ELEKTROENERGETSKE I TK MREŽE**

Vrsta plana: URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)

Datum:	Br. projekta:	Razmera:	Broj crteža:
07/2026	24/2026	1/500	9

A3 1/500

SINHRON PLAN INSTALACIJA

LEGENDA :

- napojni NN kabal planirani
- napojni NN kabal u zaštitnoj cevi
- KOR4 kablovski razvodni orman
- MRO merno razvodni ormani (MRO1 i MRO2)
- TK kabal planirani
- светиљка спољне расвете на стубу или објекту-предлог

ЛЕГЕНДА :

- ПОСТОЈЕЋА ХИДРАНТСКА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА ХИДРАНТСКА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА САНИТАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ВОДОВОДНА МРЕЖА КОЈА СЕ УКИДА
- ПОСТОЈЕЋА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА КОЈА СЕ УКИДА
- СЕПАР. СЕПАРАТОР НА КАНАЛИЗАЦИЈИ
- СЛ. СЛИВНИК

Списак координата преломних тачака кабловског рова

	Y	X
e1	7397904.13	4957659.15
e2	7397949.89	4957620.83
e3	7397949.89	4957619.31

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА САНИТАРНЕ ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ

	Y	X
ВШ	7397831.92	4957640.57
B1	7397835.95	4957637.84
B2	7397818.76	4957620.70
B3	7397834.99	4957604.44
B4	7397865.20	4957573.88
B5	7397883.26	4957592.67
B6	7397909.25	4957619.42

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА КАНАЛИЗАЦИЈЕ

	Y	X
K1	7397832.66	4957623.99
K2	7397852.08	4957643.39
K3	7397866.77	4957658.26
K4	7397873.46	4957665.41
K5	7397884.65	4957654.69
K6	7397824.74	4957615.78
K7	7397834.87	4957606.05
K8	7397845.24	4957596.09
K9	7397865.98	4957576.17
K10	7397881.60	4957592.47
K11	7397894.35	4957605.77
K12	7397907.55	4957619.55
K13	7397921.33	4957633.93
СЛ1	7397850.43	4957644.98
СЛ2	7397854.06	4957641.44
СЛ3	7397857.98	4957642.54
СЛ4	7397864.48	4957660.07
СЛ5	7397868.48	4957656.62
СЛ6	7397872.64	4957668.14
СЛ7	7397873.96	4957601.82
СЛ8	7397887.81	4957654.40
СЛ9	7397835.06	4957621.69
СЛ10	7397824.78	4957613.65
СЛ11	7397844.91	4957592.70
СЛ12	7397862.84	4957575.01
СЛ13	7397868.54	4957575.44
СЛ14	7397884.13	4957591.89
СЛ15	7397896.88	4957605.19
СЛ16	7397910.08	4957618.96
СЛ17	7397923.82	4957633.35

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА ХИДРАНТСКЕ ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ

	Y	X
X1	7397834.51	4957637.82
HX1	7397817.35	4957620.70
X2	7397842.60	4957595.39
HX2	7397865.21	4957572.74
HX3	7397926.56	4957636.56
X3	7397900.03	4957658.49
X4	7397884.60	4957642.39
X5	7397884.46	4957671.36
HX4	7397875.58	4957673.77
X6	7397869.94	4957672.58
X7	7397857.03	4957661.17

6488

Ulica Janka Veselinovića - gradska magistrala

Ulica Kajmakčalanska - sabirna saobraćajnica

TK kabal planirani

TK kabal postojeći

TK kabal postojeći ukida se

POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

NOVI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

2xEK 0.4 kV XP00-A 4x150mm2
3xPVC Ø 110 mm

59.7 m

kabal po PNK regalima u objektu
napajanje spoljašnje rasvete iz MRO-1

Postojeći kablovski razvodni orman

EK 0.4 kV XP00-A 4x150 mm2
iz TS 20/0.4 kV MP4(12915)
po trasi postojećih kablova

2xEK 0.4 kV XP00-A 4x150 mm2
trasa kabla orijentaciono

66.9 m

6487/1

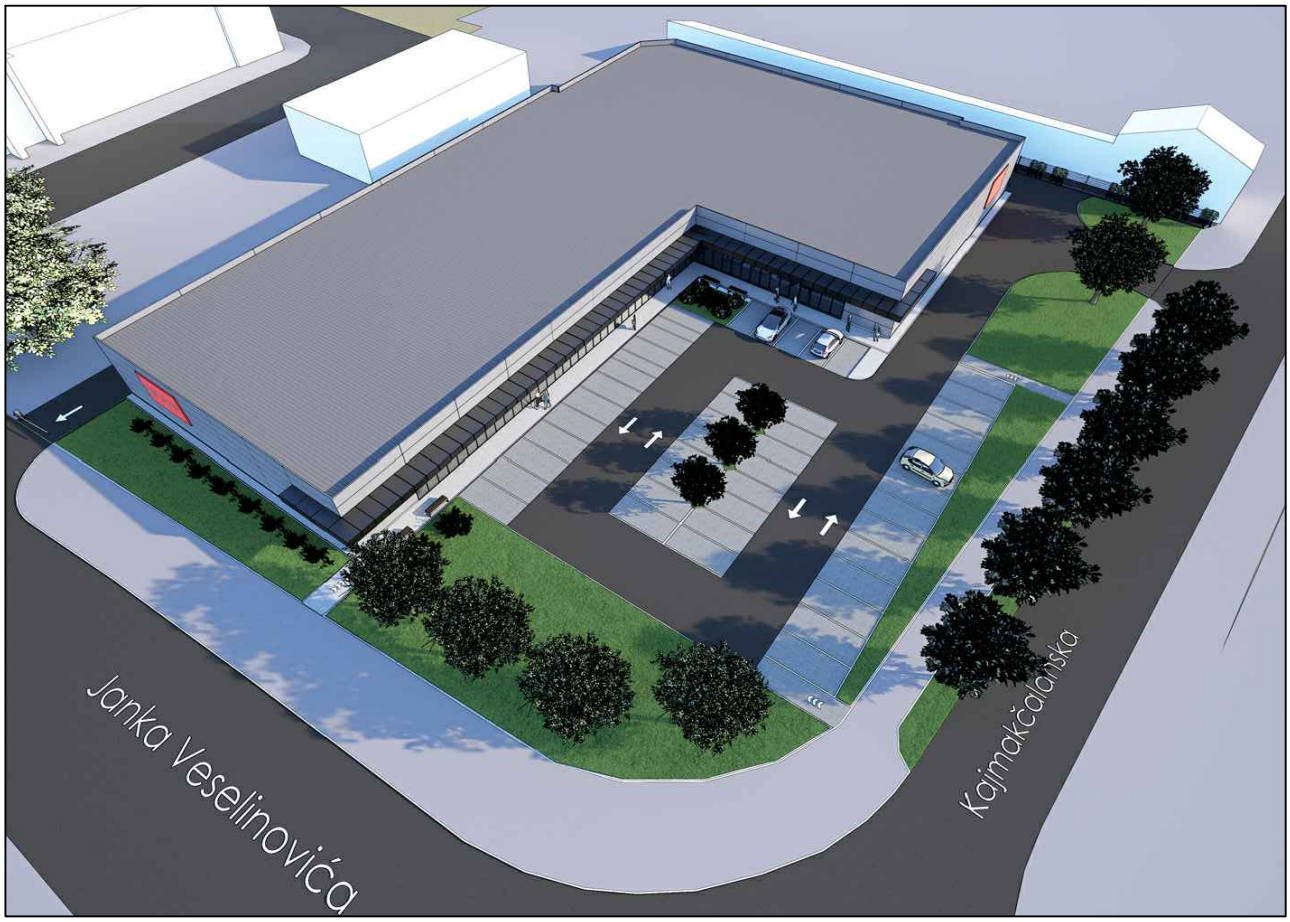
6487/2

6905/7

LASER Radnja za projektovanje i izvođenje Šabac V.J.Stojičevića 100	Investitor: **BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC** Takovska 28, Šabac
Архера доо Шабац	Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac
Odgovorni urbanista: Tatjana Janković Knežić dipl.ing.arh. 200 1193 10	Naziv crteža: **SINHRON PLAN INSTALACIJA**
Odgovorni projektant: Zoran Bijelović, dipl. inž. el. 350 L959 13	Vrsta plana: URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)
	Datum: 07/2026 | Br. projekta: 24/2026 | Razmera: 1/500 | Broj crteža: **10**

4. ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА

VIZUELIZACIJA





LASER Radnja za projektovanje i izvodjenje Šabac V.J.Stojićevića 100	Investitor:	**BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC** Takovska 28, Šabac		
Архера доо Шабац	Naziv objekta:	**ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac		
Odgovorni urbanista: Tatjana Janković Knežić dipl.ing.arh. 200 1193 10	Naziv crteža:	**VIZUELIZACIJA OBJEKTA**		
	Vrsta plana:	URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)		
	Datum: 07/2026	Br. projekta: 24/2026	Razmera: nije u razmeri	Broj crteža: **1**

VIZUELIZACIJA





LASER Radnja za projektovanje i izvodjenje Šabac V.J.Stojićevića 100	Investitor: **BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC** Takovska 28, Šabac			
Архера доо Шабац	Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac			
Odgovorni urbanista: Tatjana Janković Knežić dipl.ing.arh. 200 1193 10	Naziv crteža: **VIZUELIZACIJA OBJEKTA**			
	Vrsta plana: URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)			
	Datum: 07/2026	Br. projekta: 24/2026	Razmera: nije u razmeri	Broj crteža: **2**

VIZUELIZACIJA





LASER Radnja za projektovanje i izvodjenje Šabac V.J.Stojićevića 100	Investitor: **BALKAN CONNECT GROUP DOO ŠABAC** Takovska 28, Šabac		
Архера доо Шабац	Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** Kajmakčalanska 20, na k.p. 6487/1, K.O. Šabac		
Odgovorni urbanista: Tatjana Janković Knežić dipl.ing.arh. 200 1193 10	Naziv crteža: **VIZUELIZACIJA OBJEKTA**		
	Vrsta plana: URBANISTIČKI PROJEKAT - (UP)		
	Datum: 07/2026	Br. projekta: 24/2026	Razmera: nije u razmeri	Broj crteža: **3**

5. ИДР

ПРИЛОГ 1.

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO ŠABAC, Таковска 28, Шабац
Објекат:	Зграда за трговину на велико и мало, спратности П, Шабац, ул.Кајмакчаланска бр.20, на катастарској парцели бр.6487/1, К.О.Шабац
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Врста радова:	Нова градња
Главни пројектант:	Милосава Савић,дипл.инг.грађ.
Број лиценце:	310 0620 03
Потпис:	



Број техничке документације:	9/2026
Место и датум:	Шабац, март 2026. године

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

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

Прилог 8.

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/2023, 91/2025 и 80/26)) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр.96/2023) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

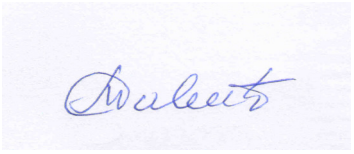
за израду ИДР Идејног решења, за нову градњу, Зграде за трговину на велико и мало, спратности П, Шабац, ул.Кајмакчаланска бр.20, на катастарској парцели бр.6487/1, К.О.Шабац одређује се:

Милосава Савић, дипл.инг.грађ. Број лиценце: 310 0620 03

Инвеститор: BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO ŠABAC, Таковска 28, Шабац

Одговорно лице / заступник: по пуномоћју Милосава Савић

Потпис:



Место и датум: Шабац, март 2026. године

Прилог 3.

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)

Главни пројектант ИДР Идејног решења, за нову градњу Зграде за трговину на велико и мало, спратности П, Шабац, ул.Кајмакчаланска бр.20, на катастарској парцели бр.6487/1, К.О.Шабац у Шапцу

Милосава Савић,дипл.инг.грађ.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

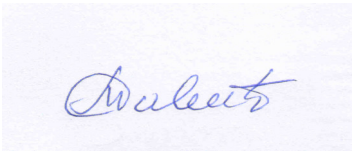
да су делови идејног решења међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр.9/2026
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр.101/2026

Главни пројектант ИДР-а: Милосава Савић,дипл.инг.грађ.

Број лиценце: 310 0620 03

Потпис:



Број техничке документације: 9/2026
Место и датум: Шабац, март 2026. године

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр:9/2026
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр:101/2026

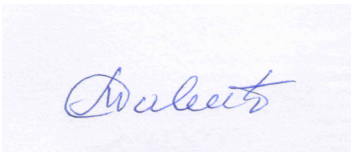
0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Главни пројектант: Милосава Савић, дипл.инг.грађ.

Број лиценце: 310 0620 03

Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант: „СТУДИОТЕКА“ Шабац
архитектонска делатност
Татјана Јанковић Кнежић пр
Кнеза Милоша 1/15

Одговорни пројектант: Татјана Јанковић Кнежић, дипл. инг. арх.

Број лиценце: 300 0347 03

Потпис:



0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	слободно-стојећи објекат	
врста радова:	Нова градња	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака: 123002
	100	123002 – Зграде за трговину на велико и мало
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације „Шабац“ („Службени Гласник града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева“, бр.16/25).Предметна парцела припада Целини 2:Шири центар и налази се у Зони Н.15. Површине за комерцијалну намену	
град/општина:	Шабац	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објеката/радова који су предмет захтева:	к.п.бр.6487/1 К.О.Шабац	
број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева:	к.п.бр.6486 К.О.Шабац	
број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак или приступ на јавну саобраћајницу:	к.п.бр.6486 и к.п.бр.14412 К.О.Шабац	

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

прикључак на водовод и канализацију	***Водовод: постојећи – профил 100 мм се задржава, нема повећавања капацитета*** ***Канализација: постојећа Ø 400 мм се задржава, нема повећавања капацитета***		
прикључак на електроенергетску мрежу	Постојећи прикључак-мерна група	број бројила (мерне групе):	50037401
		Одобрена снага:	33 kW

	НОВИ ОБЈЕКАТ	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 1	Потребна снага-струја:	43,47 kW, 63 A
			Врста мерног уређаја:	**DMG**
		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 2	Потребна снага-струја:	86,25 kW, 125 A
			Врста мерног уређаја:	**PIMG**
		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 3	Потребна снага-струја:	34,50 kW, 50 A
			Врста мерног уређаја:	**TB**
		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 4	Потребна снага-струја:	34,50 kW, 50 A
			Врста мерног уређаја:	**TB**
		Заједничка потрошња	Потребна снага-струја:	17,25 kW, 25 A
	Начин грејања:			топлотна пумпа ваздух-ваздух
	нетипичних трошила:			нема

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:

Локацијски услови:		

УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ВАН ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ:

УСЛОВИ		

САГЛАСНОСТИ:

ИЗДАТЕ САГЛАСНОСТИ		број: датум:
		број: датум:

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:		6.076,00 м^2
	укупна БРГП (и за сваки појединачни објекат, ако их има више):		2.863,29 м^2
	укупна БРУТО изграђена површина:		2.863,29 м^2
	укупна НЕТО површина:		2.787,08 м^2
	БРУТО површина приземља:		2.863,29 м^2
	површина земљишта под објектом/заузетост:		2.863,29 м^2
	спратност (надземних и подземних етажа):		П
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	венац	6,15 м
		слеме	5,95 м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	венац	85,45
		слеме	85,25
	спратна висина:	приземље	5,20 м
	број станова:		%
	број пословних простора:		4
	број гаража/гаражних места:		%
	број паркинг места:		46
материјализација објекта:	материјализација фасаде:		фасадни панел
	оријентација слемена:		североисток–југозапад
	нагиб крова:		1,5 %
	материјализација крова:		хидроизолациона мембрана
еколошки индекс:	дозвољено 0,25		остварено 0,28
индекс заузетости:	дозвољено 50 %		остварено 49,50 %
индекс изграђености:	%		%
начин грејања	топлотна пумпа-ваздух ваздух		
друге карактеристике објекта:	Објекти предвиђени за рушење, постоје на терену а укњижени су у катастар непокретности: Објекат бр.1-Пословна зграда-управна зграда са магацином $П_{бруто}$=1.031,00 м^2 Објекат бр.2-Котларница $П_{бруто}$= 91,00 м^2 Објекат бр.5-Помоћна зграда $П_{бруто}$= 234,00 м^2 Објекти бр.3 и 4, не постоје на терену а укњижен су у катастар непокретности: Објекат бр.3-Остале зграде $П_{бруто}$= 59,00 м^2 Објекат бр.4-Остале зграде $П_{бруто}$= 9,00 м^2		
предрачунска вредност објекта:	85.000.000,00 дин.		

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Нова градња ***Зграде за трговину на велико и мало, спратности П***

1. УВОД

За потребе Инвеститора **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO ŠABAC**, са седиштем у Шапцу, Таковска 28, на основу Пројектног задатка добијеног од стране Инвеститора, израђено је **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ** за нову градњу - **ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО**, спратности П, на адреси Кајмакчаланска бр. 20, на к.п. 6487/1, К.О. Шабац.

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015) новопројектовани предметни објекат је класификован на следећи начин:

Планирани објекат је Зграда за трговину на велико и мало, категорија В класификациони број 123002, зграде за трговину на велико и мало. Делатност трговина мешовитом робом, прехрамбеном и другом робом за потребе становништва.

2. ЛОКАЦИЈА

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела је трапезоидног облика, налази се на углу улица Јанка Веселиновића и Кајмакчаланске. Северни део парцеле је због угаоне позиције заобљен са полупречником кривине око 18м. Парцела је окружена саобраћајницама са две стране и то: на северозападу Кајмакчаланском улицом, а на североистоку улицом Јанка Веселиновића. Са југозападне стране парцела се граничи са к.п. 6489/2, која је просечне ширине око 2м и протеже се целом дужином југозападне стране к.п. 6487/1. Са југоисточне стране се граничи са к.п. 6487/2, на којој се налази пословни објекат спратности П+1, и просечно је удаљен од међе са к.п. 6487/1 око 4,6м.

Терен је у благом паду ка улици Ј. Веселиновића. Висинска денивелација на целој дужини парцеле (око 89,5м) износи од 30-50цм.

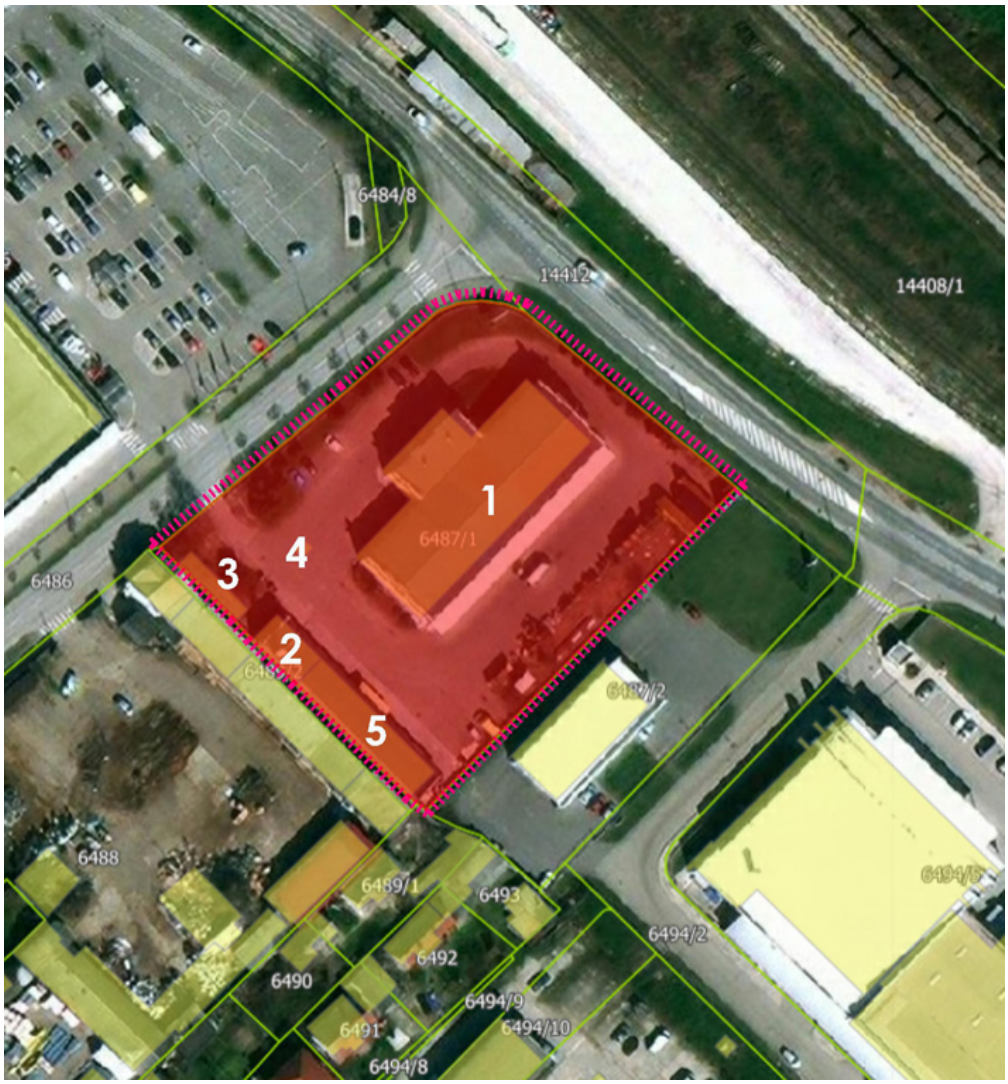
Колски приступ парцели бр. 6487/1 је остварен из улице Кајмакчаланска, која је категорисана као *сабирна саобраћајница*. Приступ парцели из улице Јанка Веселиновића која је категорисана као *градска магистрала* не постоји, али га је могуће остварити.

Пешачки приступ парцели се налази поред колског улаза.

Предметна катастарска парцела број 6487/1 К.О. Шабац, **укупне површине П=6076 м² је** изграђена. На предметној парцели се налази пословна управна зграда са магацином (Објекат 1) и помоћни објекти (Објекти 2 и 5), као и саобраћајница са паркинг простором. Објекти 3 и 4 не постоје на лицу места.

Пословни **Објекат 1**, управна зграда са магацином, позициониран је централно на парцели, претежне орјентације североисток-југозапад. Састоји се из две целине, управног дела и магацина. Управни део објекта је орјентисан ка улици Кајмакчаланској и од регулационе линије је удаљен од 15.1 до 16м. Магацински део је крађом страном орјентисан ка ул. Ј. Веселиновића, и од регулационе линије је удаљен од 10.10 до 11.50м. Југоисточни део објекта је скоро паралелан са границом парцеле ка к.п. 6487/2 и удаљен је од исте 27.5м.

Помоћни **Објекти 2 и 5**, спратности П, налазе се на југозападној страни парцеле и дужом јужном страном делимично прелазе међну линију ка к.п. 6489/2, док удаљење од к.п. 6487/2 износи 4,2 m.



СЛИКА 1: предметна локација уже окружење, извор Geosrbija.rs

Парцела је ограђена и то:

- Ка улицама Кајмакчаланска и Ј. Веселиновића парцела је ограђена транспарентном металном оградом постављеном на бетонском парапету висине 40–50 cm, при чему је висина металног дела ограде 155 cm, тако да укупна висина ограде износи 195–205 cm.
- Ка к.п. 6489/2 ограда је у делу ка Кајмакчаланској метална транспарентна, у наставку бетонска висине 2 m , док су на остатку међе објекти 2 и 5.
- Ка к.п. 6487/2 бетонском оградом висине 2,20 m, која се у јужном делу, на половини своје дужине, повећава на висину од 2,50 m.

Сви објекти, саобраћајнице и паркинзи на парцели су предвиђени за рушење. Све ограде сем бетонске ограде на међи са к.п. 6487/2 су предвиђене за рушење.

ОПИС НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ СТАЊА

Предметна локација обухвата катастарску парцелу 6487/1 у оквиру које је планирана нова градња приземне ***ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО***, са уређеним саобраћајним, паркинг и зеленим површинама. Положај објекта унутар парцеле дефинисан је грађевинском и регулационом линијом, у складу са условима урбанистичког пројекта. *Објекат је постављен у централно-јужном делу парцеле, тако да формира функционално двориште и манипулативни простор у северном и западном делу парцеле.*

Предметна катастарска парцела број 6487/1 К.О. Шабац је **укупне површине П=6076 м^2** и у складу са том површином су рачунати сви урбанистички параметри.

Ситуационо решење је формирано у складу са постојећим висинским котама јавних саобраћајница у окружењу. Кота приземља објекта, као и нивелација свих планираних површина у оквиру парцеле (интерне саобраћајнице, пешачке стазе и платои), дефинисани су тако да прате нивелацију јавних површина предвиђених за прикључење, уз уважавање положаја објекта и обезбеђивање несметаног кретања корисника**. Оријентациона кота приземља износи око 79,30 мнв. Током даље разраде техничке документације, уколико се укаже потреба, извршиће се усаглашавање апсолутне коте приземља у складу са условима Имаоца јавних овлашћења (ИЈО) и резултатима Геомеханичког елабората.**

Саобраћајно решење:

На парцели су планиране саобраћајнице за приступ објекту, паркинг простор и пешачке површине. У оквиру једносмерне саобраћајнице предвиђено је проширење које омогућава пропуштање возила у случају потребе.

Постојећи колски приступ парцели из улице Кајмакчаланска, која је категорисана као сабирна саобраћајница је **задржан**.

Планиран је нови колски прикључак/излаз на улицу Ј. Веселиновића која је категорисана као градска магистрала.

Интерна саобраћајна мрежа у оквиру парцеле пројектована је на следећи начин:

- Колски приступ парцели обезбеђен је са северозападне стране, из улице Кајмакчаланска. Наведеним прикључком омогућен је улаз и излаз путничких возила ка паркинг и манупулативним површинама, у зони у којој је предвиђен *двосмерни режим саобраћаја(*ширина коловоза у оквиру паркинга је 5 и 5,5м*)*. Ширина коловоза овог прикључка у најужем делу износи 6,2 m (постојећи саобраћајни прикључак), док су радијуси кривина формирани у складу са путањама кретања меродавних возила.

  Истим прикључком омогућен је улаз доставних и противпожарних возила, за која је даље кретање унутар комплекса организовано у *једносмерном режиму*, дуж југо-западне и југо-источне границе парцеле, са излазом на улицу Ј. Веселиновића.

- Колски излаз за доставна и противпожарна возила планиран је на североисточној страни парцеле, према улици Јанка Веселиновића, уз обавезно десно скретање. На овој позицији предвиђена је и рампа за контролу проласка возила, при чему улаз на парцелу из улице Јанка Веселиновића није могућ.

Планирана су укупно три **пешачка приступа** локацији – два из Кајмакчаланске улице и један из улице Јанка Веселиновића. Приступ из Кајмакчаланске улице који је ближи раскрсници позициониран је у оси постојећег пешачког прелаза и омогућава директан приступ локацији са зоне раскрснице. Око објекта су предвиђене бехатон стазе, док су у зони излога пословног простора оне проширене и имају ширину од 2 m. У зони једносмерног режима саобраћаја око објекта, коловоз је асфалтиран и простире се све до објекта, без ивичњака.

Број **паркинг места** обрачунат је према нормативима за Трговине на мало прехрамбеним производима (1 паркинг место на 70 m² корисног простора), иако неће све пословне јединице обављати ову делатност. У неким пословним просторима ће бити и Трговина осталим производима (1 паркинг место на 100 m² корисног простора). С обзиром на то да су закупци још непознати, за рачун је узет неповољнији параметар.

Укупан потребан број паркинг места износи: 2787,08 ÷ 70 = 39,81, односно 40 паркинг места. На парцели је обезбеђено 46 паркинг места, од којих су 4 паркинг места за особе са инвалидитетом (димензије 3,70x5,00м), позиционирана уз сам улаз у објекат. Паркинзи су организовани у северном и западном делу парцеле, дуж интерне двосмерне саобраћајнице и уз сам објекат.

Посебна паркинг места за доставна возила нису предвиђена. У оквиру уређења парцеле, уз једносмерну саобраћајницу, планирано је проширење које омогућава привремено задржавање доставних возила и на тај начин обезбеђује несметан приступ и пролаз противпожарних возила.

Саобраћајна сигнализација и обележавање хоризонталне сигнализације врши се у свему према Правилнику о саобраћајној сигнализацији и Закону о безбедности саобраћаја на путевима.

<u>Спољашње уређење</u>:

Зелене површине планиране су дуж обода парцеле, са наглашеним формирањем зеленог појаса у северном и западном делу комплекса, према улицама и зони раскрснице. У простору између регулационе и грађевинске линије дуж улица Кајмакчаланске и Јанка Веселиновића предвиђено је формирање дворедa. У оквиру овог појаса планирана је садња два већа и четири средња стабла, док су у зони централног паркинга предвиђена три мања стабла. Обрачун еколошког индекса дат је у нумеричкој документацији. Планираним решењем остварује се еколошки индекс ЕИ = 0,28, чиме је испуњен услов минималне вредности ЕИ = 0,25.

Предвиђено је постављање урбаног мобилијара (канти за отпатке и клупа за седење) у оквиру стаза уз објекат. Контејнери за комунални отпад су планирани са сервисне стране објекта, у близини доставних улаза.

Ограђивање парцеле:

Ограђивање парцеле је предвиђено дуж југозападне и југоисточне границе катастарске парцеле 6487/1. Постојећа бетонска ограда са југоисточне стране се задржава, док је дуж југозападне границе планирана изградња нове бетонске ограде висине 2,00 m. Ограда се поставља у оквиру предметне парцеле.

Према улицама Кајмакчаланска и Јанка Веселиновића није предвиђено ограђивање, ради обезбеђивања сагледивости тржног центра.

3. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- Према подацима из планске документације **ПГР „Шабац“ („Службени лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева“ број 16/25) и Информације о локацији** број: 004014073 2025 07416 004 007 353 018 од 24.11.2025. године на предметној локацији су задати следећи параметри:

УПОРЕДНИ ПРИКАЗ **УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА** к.п. 6487/1 К.О. Шабац		
П парцеле =6076 м^2		
БРГП објекта= 2863,29 м^2, П хоризонталне пројекције објекта: 3007,64 м^2		
Параметри	Дозвољено/Потребно	Остварено
Минимална површина парцеле	10 ари	60,76ари
Индекс заузетости	50%	49,50% (3007,64 м^2)
Број паркинг места	40	46
Максимална спратност	По+П+2+Пк	П
Минимална спратност	По+П, односно ВП	П
Еколошки индекс	0,25	0,26

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ Биланс површина к.п. 6487/1 К.О. Шабац		
	П (м^2)	%
Зграда за трговину на велико и мало	2863,29	47,12
Саобраћајнице	1537,49	25,30
Паркинг	584,50	9,62
Зелене површине (компактне)	843,26	13,88
Зелене површине (некомпактне)	19,22	0,32
Тротоари	221,95	3,65
Шахт	6,29	0,10
П парцеле-укупно	**6076**	100

4. ФУНКЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је постављен у централно-јужном делу парцеле, тако да формира функционално двориште и манипулативни простор у северном и источном делу комплекса.

Предметни објекат је постављен као *слободностојећи* на парцели.

Објекат **– зграда за трговину на велико и мало** - са пословним просторима – облика је ћириличног слова „Г“, оријентисан у правцу североисток–југозапад дуж своје дуже осе. Дужина југоисточне фасаде износи 76,8 m, а југозападне 50 m.

Објекат је организован је као приземна етажа са четири засебне пословне јединице (Пословни простори 1–4), које су функционално независни у оквиру јединственог габарита. Главни улази за кориснике у Пословне просторе 2, 3 и 4 оријентисани су дуж дуже, северозапане фасаде објекта. Пословни простор 1 има улаз за кориснике са бочне, североисточне стране објекта.

Поред главних улаза, **сваки пословни простор поседује и посебан приступ намењен достави и снабдевању** са задње стране објекта. Доставни улаз је функционално одвојен од улаза за кориснике, чиме је омогућено несметано одвијање пословних процеса без укрштања комуникација. Три пословна простора имају улазе на дужој Југоисточна страна фасади, а један на краћој југозападна.

Унутрашња организација пословних простора пројектована је као флексибилна и биће коначно дефинисана у складу са потребама будућих закупаца. Раздвајање продајног и сервисног дела предвиђено је применом лаких, неносећих преградних елемената и/или мобилијара, без утицаја на конструктивни систем објекта. Сервисни део је позициониран у задњем делу објекта, уз доставне улазе, при чему су у његовом оквиру предвиђени санитарни блокови (тоалети са предпросторима).

Кота улаза у пословне просторе одговара коти тротоара испред самих улаза +-0,00=+79,30мнв.

Светла висина просторија до доње коте кровних бетонских греда износи 396cm на најнижем месту. Све будуће помоћне просторије запослених (тоалети са предпростором) имаће одговарајући спуштени плафон на коти +2,85 од коте готовог пода.

Фасада пословних простора је застакљена у делу североисточне и северозападне стране у висини од 3,55м од коте готовог пода, тако да се поклапа са доњом линијом надстрешнице. Застакљени део фасаде је сагледив са паркинга. Остале фасаде су од фасадних панела, са предвиђеним металним доставним вратима.

Уз главну фасаду објекта предвиђена је **конзолна улазна надстрешница** која наглашава зону улаза и штити пешачки приступ од атмосферских утицаја. Изнад застакљених фасада пројектована је надстрешница **дубине 2,00 м**, са доњом ивицом на висини **3,55 м у односу на коту тротоара**. Надстрешница се пружа дуж фасада са улазима у објекат и наставља на бочне фасаде, где је њена дубина редукована на **1,00 м.**

Објекат има кров изнад основног габарита објекта (кров са падом од 1,5%). Врх атике објекта се налази на релативној коти +6,15м – док се слеме (постављено у подужном правцу) налази на релативној висинској коти +5,95м.

Одводњавање крова решено је сифонским системом (тип Geberit Pluvia или еквивалент). Пад **главног крова** усмерен је ка сервисној страни ради рационалног вођења вертикала. Кров изнад Пословног простора 1 формиран је тако да са главним кровом образује двоводну форму и има пад ка Кајмакчаланској улици. Вертикале су унутрашње, вођене кроз инсталационе шахтове и санитарне блокове, ван зоне главне фасаде и унутрашњег угла Г-основе.

Архитектонски израз

Фасада је конципирана као дисциплинована композиција наглашене хоризонталности, чија појавност произлази из прецизне контроле пропорција и ритма. Доминантна кровна раван и континуирани визир формирају снажну линију хоризонта, док објекат кроз суздржану артикулацију балансира између утилитарног и репрезентативног.

Транспарентни партер, у потпуности остакљен и растерисан у правилном модулу, брише границу између ентеријера и екстеријера, афирмишући идеју пермеабилности и визуелне доступности садржаја. На тај начин успоставља се непосредан однос са конзументом простора, где се свакодневна функција трансформише у искуство светла, рефлексије и присутности.

Ритам вертикалних профила и наглашена надстрешница, као продужетак кровне равни, генеришу слојевиту сенку и појачавају пластичност фронта. Сведена материјализација додатно наглашава амбивалентност објекта — између рационалне типологије и архитектонске амбиције која превазилази пуку програмску задатост.

5. КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни са префабрикованим АБ стубовима и гредама.

Кровна конструкција је префабрикована претходно напрегнута бетонска конструкција са слаганим кровом преко АБ рожњача. Пад крова обезбеђен је конструктивно у складу са пројектним решењем одводњавања.

Надстрешница је пројектована као **лагана челична конструкција** конзолно ослоњена на носиву конструкцију објекта. Конструкција се састоји од примарних челичних носача и секундарне подконструкције која омогућава прихват завршне облоге.

6. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови: Фасадни зидови су од хоризонталних фасадних термоизолационих панела са испуном од камене вуне, дебљине 120 мм. Висина панела је 1000 мм. Фасадни панели се монтирају преко челичне потконструкције. Боја сива RAL 9007.

Унутрашњи зидови: Преградни зидови су рађени од гипскартонских плоча (двострано и двоструко постављаних) на металној потконструкцији дебљина 75мм, 100мм. Гипскартонске плоче су стандардне, влагоотпорне или пожарно-отпорне. Завршна облога зидова у санитарним просторијама и у другим просторијама око точећих места су керамичке плочице. У осталим просторијама зидови су обрађени пуном дисперзијом.

Столарија и браварија: За фасадну браваријy предвиђено је **термоизолационо LOW-E стакло са додатном соларном заштитом**. Стаклена фасада типа зид-завеса у улазној зони и на бочним застакљеним фасадама израђује се од алуминијумских профила са челичним ојачњем, система типа Schuco или слично. На свим улазима у пословне просторе предвиђена су двокрилна клизна врата.

Подови: Завршна подна облога у продајном простору је од гранитних керамичких плочица великог формата. У предпросторима и тоалетима постављају се керамичке плочице на лепку, у димензији и боји по избору инвеститора.

Плафони: Просторије са спуштеним плафоном су просторије: тоалети са предпростором. Спуштен плафон се поставља на висини +2,85м од коте готовог пода.

Кров : Кров објекта је пројектован као раван, непроходан, слојевити кров са минималним падом од 1,5% ради одвођења атмосферских вода. Кровни пакет чине завршни хидроизолациони слој од ПВЦ или ТПО(или ТПО- Thermoplastic Polyolefin) мембране, термоизолација, парна брана, профилисани трапезасти поцинковани челични лим као секундарни носећи слој, постављен преко носеће конструкције од префабрикованих армирано-бетонских елемената.

Надстрешница : Завршна облога надстрешнице планирана је од алуминијумских композитних панела (Алубонд / Алукобонд или сличан материјал), монтираних на одговарајућу подконструкцију. Облога омогућава формирање чистих хоризонталних линија и савременог архитектонског израза у складу са обликовањем фасаде објекта. Надстрешница је пројектована са минималним падом ради одводње атмосферских вода, које се одводе преко скривеног система одводње.

7. ИНСТАЛАЦИЈЕ: Техничком документацијом биће предвиђене потребне инсталације и обрађене посебним прилозима у складу са важећим техничким прописима и стандардима пројектовања инсталација.

У Шапцу, март 2026. године

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:
Татјана Јанковић Кнежић, дипл. инг. арх.

0.9. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

Зграда за трговину на велико и мало, спратности П

ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	**6076 m²**	
ВРСТА ГРАДЊЕ	**Нова градња**	
ТИП ОБЈЕКТА	**Слободностојећи**	
КАТЕГОРИЈА ОБЈЕКТА	**В**	
КЛАСИФИКАЦИЈА ПОЈЕДИНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА	**Учешће у укупној површини објекта (%)**	**Класификациона ознака**
	100	**123002**
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	**4 пословна**	
МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА	**Материјализација фасаде**	**Фасадни термоизолациони панели**
	Оријентација слемена	**Североисток-југозапад**
	Нагиб крова	**1.5%**
	Материјализација крова	**Хидроизолациона мембрана**
СПРАТНОСТ	**П**	
ВИСИНА ОБЈЕКТА	**Венац.....6.15m Слеме ……..5.95m**	
АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА	**Венац.....85,45 Слеме ….85,25**	

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП)=2863.29m²
КОРИСНА ПОВРШИНА =2787,08 m²
ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ = 2863.29m²

БИЛАНС ПОВРШИНА

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 1			
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ВРСТА ПОДА	П(м2)
ПП 1.1	Пословни простор	Гранитна керамика	684.07
ПП 1.2	Предпростор WC-а	Керамичке плочице	3.82
ПП 1.3	WC	Керамичке плочице	1.62
ПП 1.4	WC	Керамичке плочице	1.62
		УКУПНО НЕТО	**691.13**

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 2			
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ВРСТА ПОДА	П(м2)
ПП 2.1	Пословни простор	Гранитна керамика	1,065.79
ПП 2.2	Предпростор WC-а	Керамичке плочице	3.82
ПП 2.3	WC	Керамичке плочице	1.62
ПП 2.4	WC	Керамичке плочице	1.62
		УКУПНО НЕТО	**1,072.85**

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 3			
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ВРСТА ПОДА	П(м2)
ПП 3.1	Пословни простор	Гранитна керамика	517.60
ПП 3.2	Предпростор WC-а	Керамичке плочице	3.82
ПП 3.3	WC	Керамичке плочице	1.62
ПП 3.4	WC	Керамичке плочице	1.62
		УКУПНО НЕТО	**524.66**

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 4			
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ВРСТА ПОДА	П(м2)
ПП 4.1	Пословни простор	Гранитна керамика	491.39
ПП 4.2	Предпростор WC-а	Керамичке плочице	3.82
ПП 4.3	WC	Керамичке плочице	1.62
ПП 4.4	WC	Керамичке плочице	1.61
		УКУПНО НЕТО	**498.44**

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА	
УКУПНО НЕТО	**2,787.08**
БРГП	**2,863.29**

ТАБЕЛА ОБРАЧУНА ЕКОЛОШКОГ ИНДЕКСА

Површина парцеле: 6076m²
Целина: 2
Зона (намена површина): Н.15
Захтевани ЕИ из ПГР: 0.25

Табела 1: План зелене инфраструктуре

	ЕКОЛОШКО ФУНКЦИОНАЛНИ ПРОСТОР (ЕПФ)	**I Број стабала и врста**	**II m²**	**III ТЕЖИНСКИ ФАКТОР (ТФ)**	**IV ЕПФ = (m² x ТФ)**
1	**ЕФП 1-Компактне зелене површине** у **директном контакту са матичним супстратом – травњаци који се редовно косе**	/	**843.26**	**1**	**843.26**
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 х ширина)	**Врсте:** *Berberis*, *Prunus laurocerasus* 'Mt. Vernon', *Spiraea*.	19.22+(17.35+7.44+28.6)X1.2= **83.29**	**0.8**	**66.63**
3	**ЕПФ 3-1-Мало дрвеће, пречник крошње ≤6,1m у доба зрелости**	**3 комада** *Fraxinus ornus 'Mecsek' (Кугласти црни јасен)*	4x(1.5²)x3.14x= **28.26**	**0.3**	**25.43**
4	**ЕПФ3-2–Средње дрвеће, пречник крошње >6,1 Пк ≤7,6m у доба зрелости**	**4 комада** *Prunus cerasifera*	4x(3²)x3.14= **113.04**	**0.4**	**180.86**
5	**ЕПФ3-3 -Велико дрвеће, пречник крошње >7,6 Пк ≤9,1m у доба зрелости**	**2 комада** *Koelreuteria panniculata*	4x(4²)x3.14= **200.96**	**0.8**	**321.54**
12	**ЕФП 7– Делимично пропусан застор (камене плоче, клинкер опека, мозаик поплочавање и др. на којима нема биљака на подлози од песка и шљунка) Тротари и паркинзи.**		200+196.11+147+62.5+200.84=806.45	**0.1**	**80,65**
14	**ЕФП 9– Површина под непорозним застором (бетон, асфалт, непорозно поплочавање, вештачка гумена**		1537.49+2863.29+6.29= **4407.07**	**0.0**	**0.00**

	подлога, вештачка трава и сл. на којима нема биљака, објекти без вегетације) и површине под објектима				
	БОНУС КОЕФИЦИЈЕНТИ				
22	**ЕФПБЗ–Дрвеће у предбашти** Сабира се са основним коефицијентом стабла.	4	Средње дрвеће - 4x(3^2)x3.14= **113.04**	**0.2**	**90.43**
		2	Велико дрвеће 4x(4^2)x3.14= **200.96**	**0.2**	**80.38**
	Укупно:				**1689.19**

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

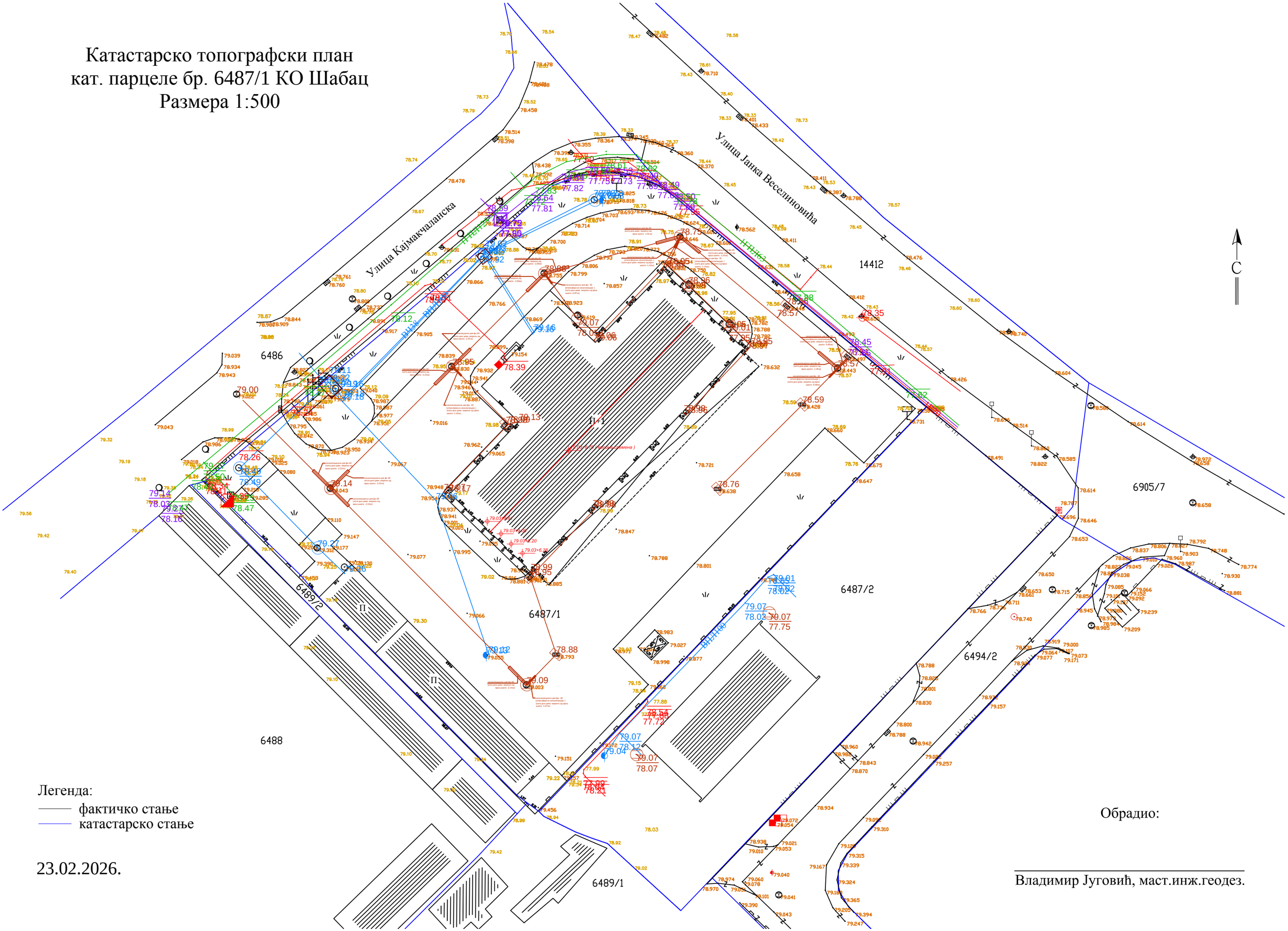
Формула: ЕИ= ЕФП:ПП

Планирани ЕИ на парцели	**1689.19/6076=0,28**



0.10. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Катастарско топографски план
кат. парцеле бр. 6487/1 КО Шабац
Размера 1:500



Легенда:
- фактичко стање
- катастарско стање

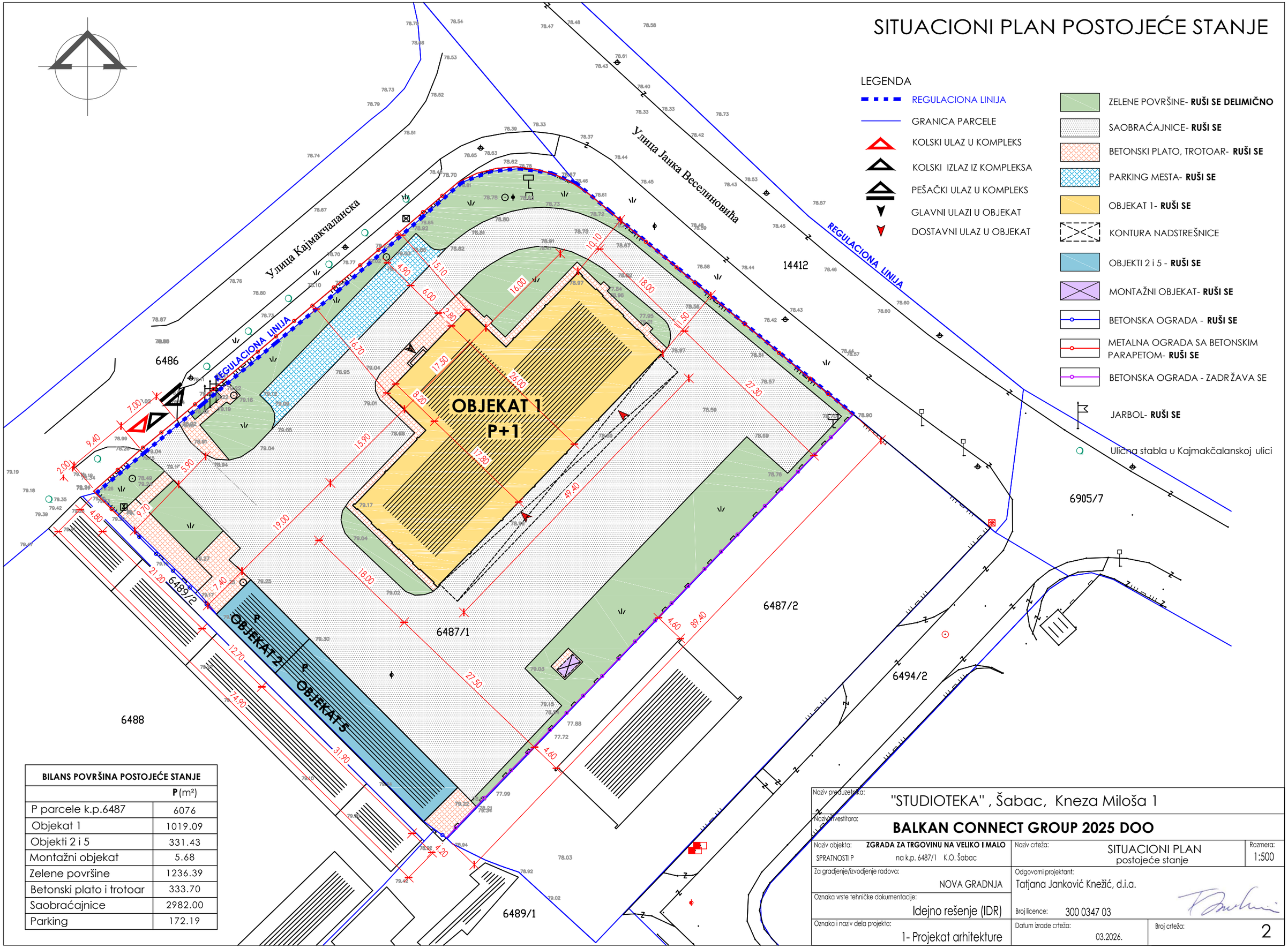
23.02.2026.

Обрадио:

Владимир Југовић, маст.инж.геодез.

A3 1/500

SITUACIONI PLAN POSTOJEĆE STANJE



LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ U OBJEKAT
- ZELENE POVRŠINE- **RUŠI SE DELIMIČNO**
- SAOBRAĆAJNICE- **RUŠI SE**
- BETONSKI PLATO, TROTOAR- **RUŠI SE**
- PARKING MESTA- **RUŠI SE**
- OBJEKAT 1- **RUŠI SE**
- KONTURA NADSTREŠNICE
- OBJEKTI 2 i 5 - **RUŠI SE**
- MONTAŽNI OBJEKAT- **RUŠI SE**
- BETONSKA OGRADA - **RUŠI SE**
- METALNA OGRADA SA BETONSKIM PARAPETOM- **RUŠI SE**
- BETONSKA OGRADA - ZADRŽAVA SE
- JARBOL- **RUŠI SE**
- Ulična stabla u Kajmakčalanskoj ulici

BILANS POVRŠINA POSTOJEĆE STANJE	
	P (m²)
P parcele k.p.6487	6076
Objekat 1	1019.09
Objekti 2 i 5	331.43
Montažni objekat	5.68
Zelene površine	1236.39
Betonski plato i trotoar	333.70
Saobraćajnice	2982.00
Parking	172.19

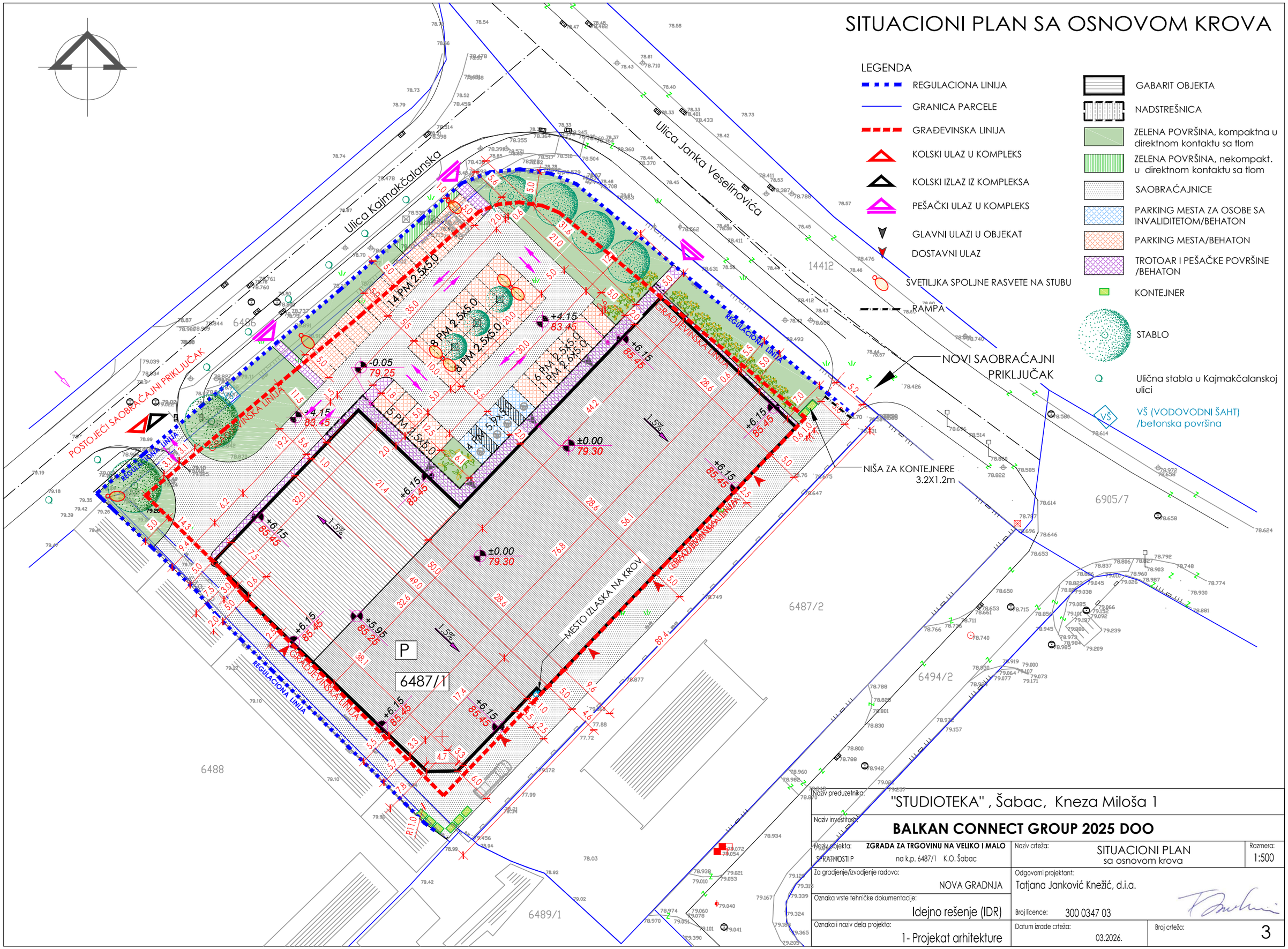
Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1

Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**

Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: SITUACIONI PLAN postojeće stanje	Razmera: 1:500
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: 2

A3 1/500

SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA



LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ
- SVETILJKA SPOLJNE RASVETE NA STUBU
- RAMPA
- GABARIT OBJEKTA
- NADSTREŠNICA
- ZELENA POVRŠINA, kompaktna u direktnom kontaktu sa tlom
- ZELENA POVRŠINA, nekompakt. u direktnom kontaktu sa tlom
- SAOBRAĆAJNICE
- PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM/BEHATON
- PARKING MESTA/BEHATON
- TROTOAR I PEŠAČKE POVRŠINE /BEHATON
- KONTEJNER
- STABLO
- Ulična stabla u Kajmakčalanskoj ulici
- VŠ (VODOVODNI ŠAHT) /betonska površina

Naziv preduzetnika:	"STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1
Naziv investitora:	**BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** GABARITNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: SITUACIONI PLAN sa osnovom krova; Razmera: 1:500
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.; Broj crteža: 3

A3 1/500

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ
- SVETILJKA SPOLJNE RASVETE NA STUBU
- RAMPA
- GABARIT OBJEKTA
- HORIZONTALNA PROJEKCIJA NADSTREŠNICE
- ZELENA POVRŠINA, kompaktna u direktnom kontaktu sa tlom
- ZELENA POVRŠINA, nekompakt. u direktnom kontaktu sa tlom
- SAOBRAĆAJNICE
- PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM/BEHATON
- PARKING MESTA/BEHATON
- TROTOAR I PEŠAČKE POVRŠINE /BEHATON
- KONTEJNER
- STABLO
- Ulična stabla u Kajmakčalanskoj ulici
- VŠ (VODOVODNI ŠAHT) /betonska površina

NOVI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

NIŠA ZA KONTEJNERE 3.2X1.2m

POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Ulica Kajmakčalanska

Ulica Janka Veselinovića

P

6487/1

6487/2

6488

6489/2

6489/1

6905/7

14412

6486

UPOREDNI PRIKAZ URBANISTIČKIH PARAMETARA KP 6487/1 K.O. ŠABAC		
P PARCELE=6076 m²		
BRGP OBJEKTA=2863,29 m², P horizontalne projekcije objekta =3007,64 m²		
PARAMETRI	**DOZVOLJENO/POTREBNO**	**OSTVARENO**
Minimalna površina parcele	10 ari	60,76 ari
Indeks zauzetosti	50%	49,50% (3007,64 m²)
Broj parking mesta	40	46
Maksimalna spratnost	Po+P+2+Pk	P
Minimalna spratnost	Po+P, odnosno VP	P
Ekološki indeks	0.25	0.28

Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1

Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**

Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac

Naziv crteža: SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN sa osnovom prizemlja

Razmera: 1:500

Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA

Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.

Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Broj licence: 300 0347 03

Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture

Datum izrade crteža: 03.2026.

Broj crteža: 4

A3 1/500

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA

LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA /OBAVEZAN SMER
- SMER KRETANJA DOSTAVNIH I PP VOZILA
- SMER KRETANJA VOZILA putnički automobili
- SVETILJKA SPOLJNE RASVETE NA STUBU
- RAMPA
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ
- GABARIT OBJEKTA
- ZELENA POVRŠINA, kompaktna u direktnom kontaktu sa tlom
- ZELENA POVRŠINA, nekompakt. u direktnom kontaktu sa tlom
- SAOBRAĆAJNICE pod asfaltom
- PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM
- PARKING MESTA
- TROTOAR I PEŠAČKE POVRŠINE
- KONTEJNER
- STABLO
- Ulična stabla u Kajmakčalanskoj ulici
- VŠ (VODOVODNI ŠAHT) /betonska površina

Ulica Janka Veselinovića - gradska magistrala

Ulica Kajmakčalanska - sabirna saobraćajnica

POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

NOVI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

NIŠA ZA KONTEJNERE 3.2X1.2m

P

6487/1

6487/2

6488

6489/2

6489/1

6494/2

6905/7

6486

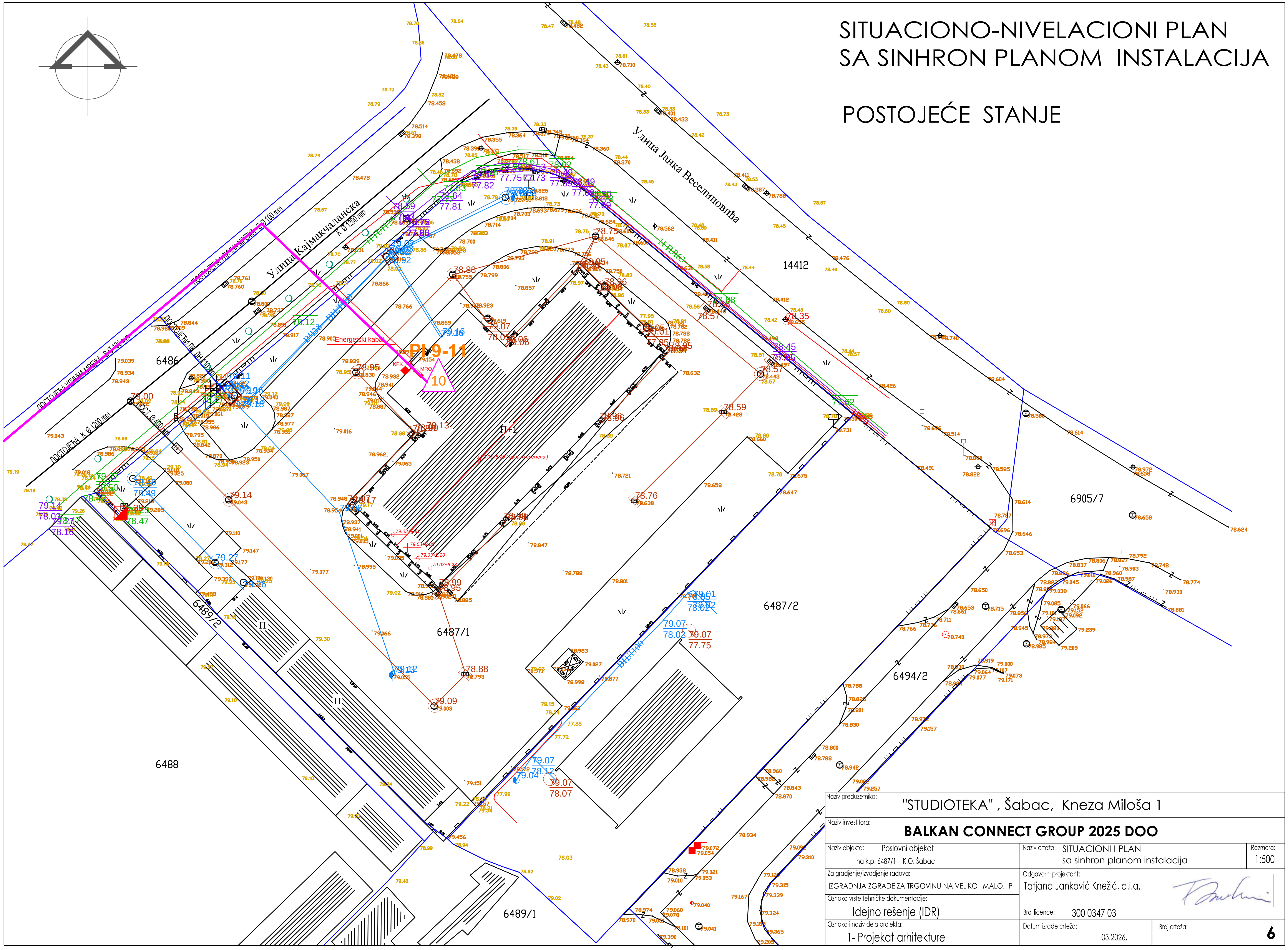
14412

Naziv preduzetnika:	"STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1
Naziv investitora:	**BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN sa prikazom saobraćajnog rešenja — Razmera: 1:500
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026. — Broj crteža: 5

A3 1/500

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA SINHRON PLANOM INSTALACIJA

POSTOJEĆE STANJE

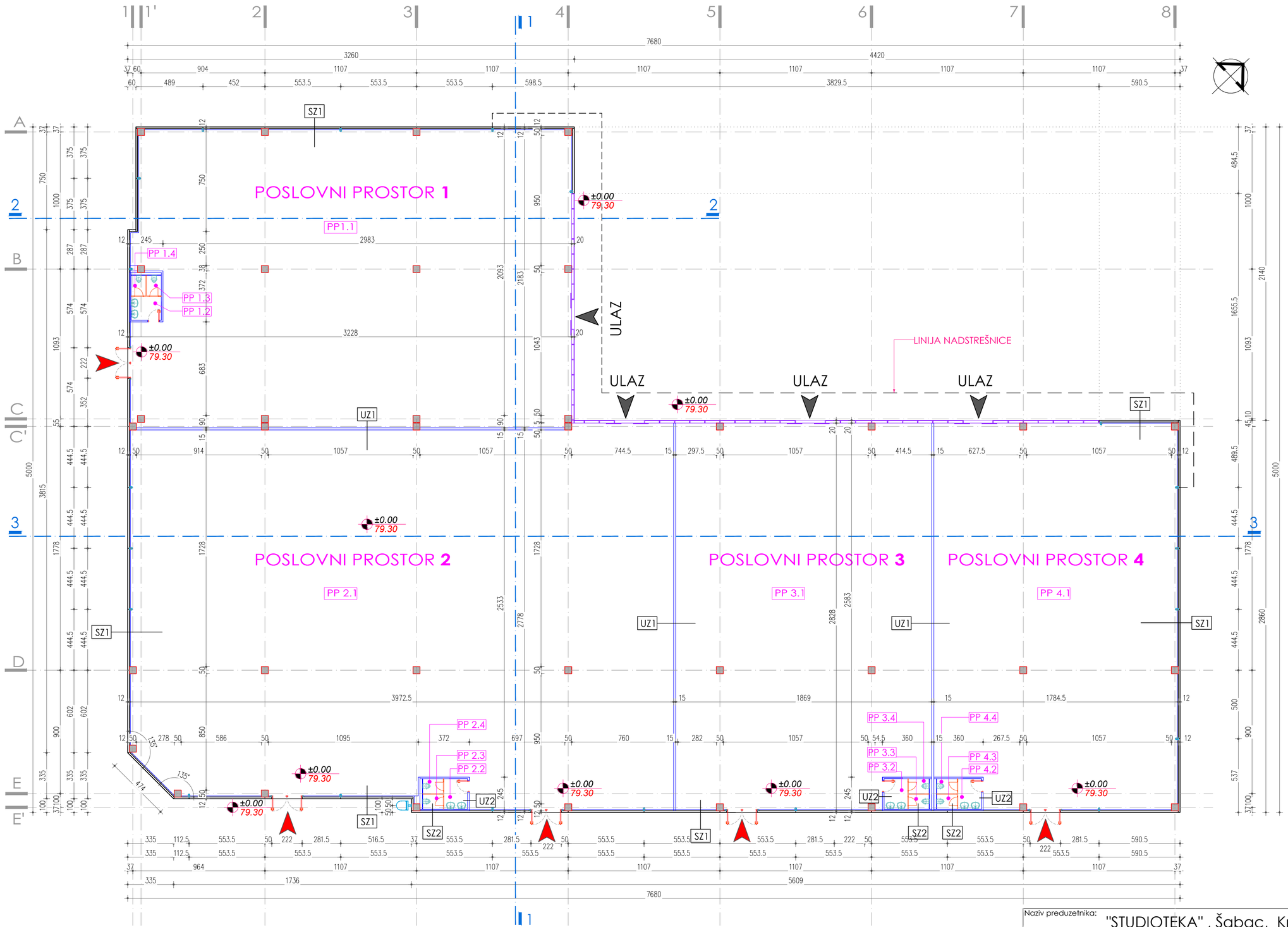


Naziv preduzetnika:	"STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1
Naziv investitora:	**BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**

Naziv objekta: Poslovni objekat na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: SITUACIONI I PLAN sa sinhron planom instalacija	Razmera: 1:500
Za gradjenje/izvodjenje radova: IZGRADNJA ZGRADE ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO, P	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a. Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)		
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: **6**

A2 1:200 420x594

OSNOVA PRIZEMLJA



POSLOVNI PROSTOR 1		
BILANS POVRSINA		
RB	PROSTORIJA	P(m²)
PP 1.1	Poslovni prostor	684.07
PP 1.2	Predprostor WC-a	3.82
PP 1.3	WC	1.62
PP 1.4	WC	1.62
	UKUPNO NETO	**691.13**

POSLOVNI PROSTOR 2		
BILANS POVRSINA		
RB	PROSTORIJA	P(m²)
PP 2.1	Poslovni prostor	1065.79
PP 2.2	Predprostor WC-a	3.82
PP 2.3	WC	1.62
PP 2.4	WC	1.62
	UKUPNO NETO	**1072.85**

POSLOVNI PROSTOR 3		
BILANS POVRSINA		
RB	PROSTORIJA	P(m²)
PP 3.1	Poslovni prostor	517.60
PP 3.2	Predprostor WC-a	3.82
PP 3.3	WC	1.62
PP 3.4	WC	1.62
	UKUPNO NETO	**524.66**

POSLOVNI PROSTOR 4		
BILANS POVRSINA		
RB	PROSTORIJA	P(m²)
PP 4.1	Poslovni prostor	491.38
PP 4.2	Predprostor WC-a	3.82
PP 4.3	WC	1.62
PP 4.4	WC	1.62
	UKUPNO NETO	**498.44**

REKAPITULACIJA POVRŠINA	
	P(m²)
UKUPNA NETO P	**2787.08**
BRGP	**2863.29**

SZ1 Fasadni termoizolacioni panel sa ispunom od PIR-a 12cm

SZ2 Fasadni termoizolacioni panel
sa ispunom od PIR-a 12cm
Meka mineralna vuna 10cm
Parna brana
Gips karton ploča vlagootporna 1.25
Zidne keramičke pločice na lepku 1

UZ1 Gips karton ploče 2x1.25cm
Meka mineralna vuna (u rolnama) 10cm
Gips karton ploče 2x1.25cm

UZ2 Gips karton ploče 2x1.25cm
Meka mineralna vuna (u rolnama) 7.5cm
Gips karton ploče 2x1.25cm
Zidne keramičke pločice na lepku 1cm

LEGENDA

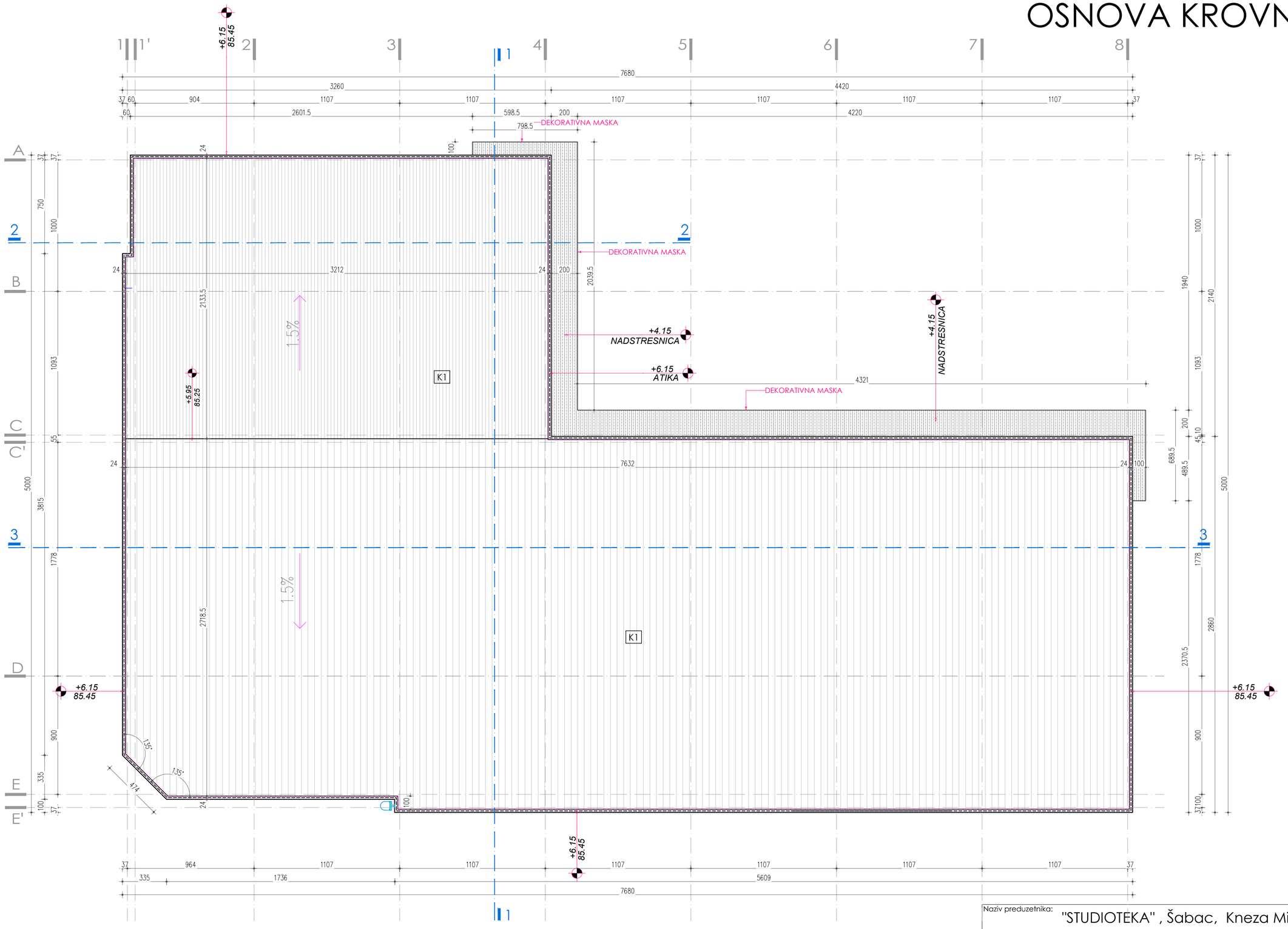
ULAZ U POSLOVNI PROSTOR

DOSTAVNI ULAZ

Naziv preduzetnika:	"STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1
Naziv investitora:	**BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: **OSNOVA PRIZEMLJA** — Razmera: 1:200
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026. — Broj crteža: 7

A2 1:200 420x594

OSNOVA KROVNIH RAVNI

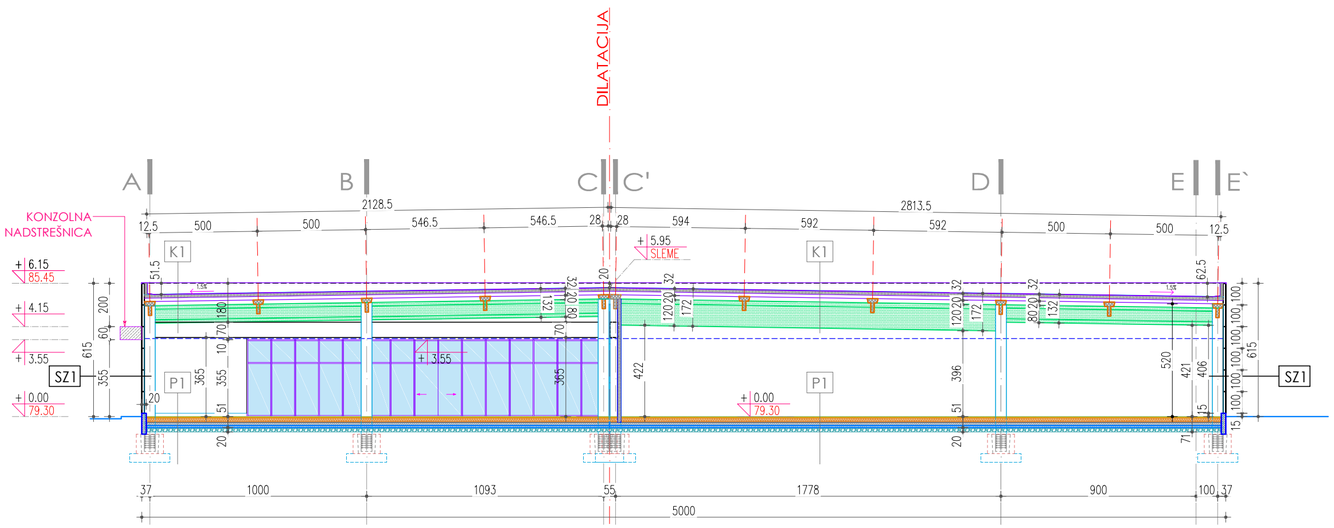


K1 TPO membrana 0.15cm
Termoizolacija 16cm
Parna brana
Trapezasti lim TR 154/0.75mm 15.4cm
Prefabrikovana AB rožnjača

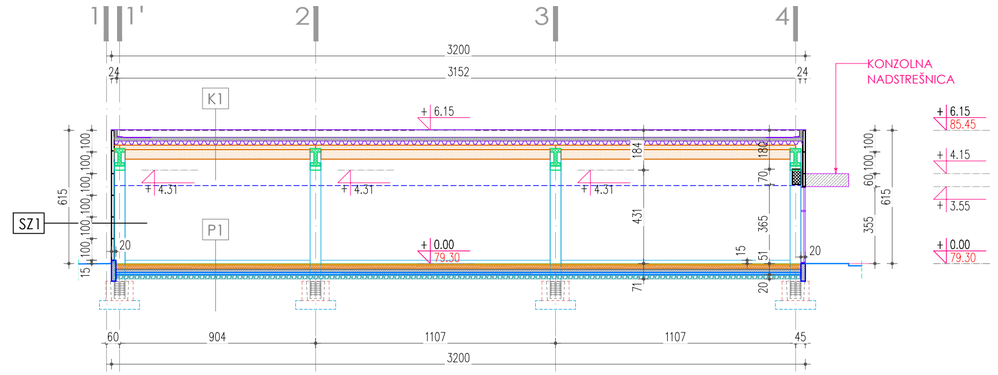
Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1		
Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**		
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: **OSNOVA KROVNIH RAVNI**	Razmera: 1:200
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: 8

A2 1:200 420x594

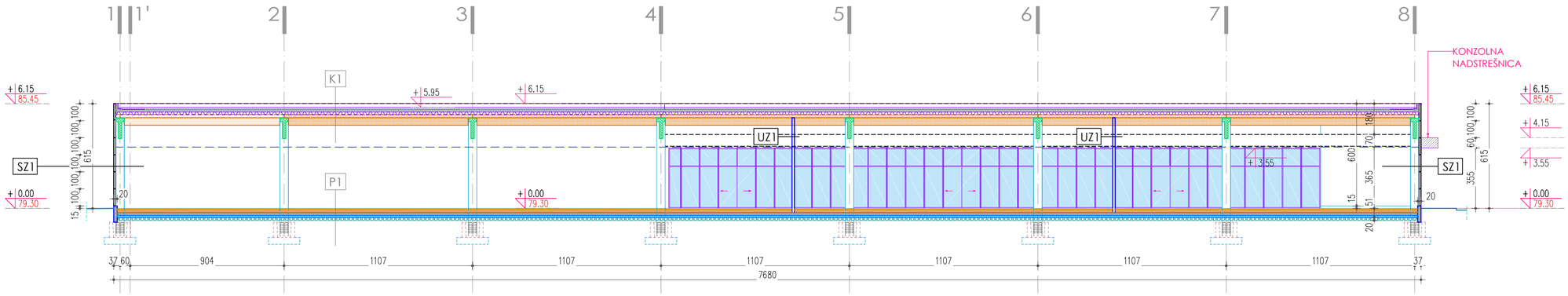
PRESECI



PRESEK 1-1



PRESEK 2-2



PRESEK 3-3

P1 Granitna keramika
Cementna košuljica 5cm
PVC folija
Tvrdi stiropor 20cm
AB ploča 15cm
Hidroizolacija
Betonska ploča 10cm
Šljinak 20cm

K1 TPO membrana 0.15cm
Termoizolacija 16cm
Parna brana
Trapezasti lim TR 154/0.75mm 15.4cm
Prefabrikovana AB rožnjača

SZ1 Fasadni termoizolacioni panel
sa ispunom od PIR-a 12cm

SZ2 Fasadni termoizolacioni panel
sa ispunom od PIR-a 12cm
Meka mineralna vuna 5cm
Parna brana
Gips karton ploča vlagootporna 1.25
Zidne keramičke pločice na lepku 1

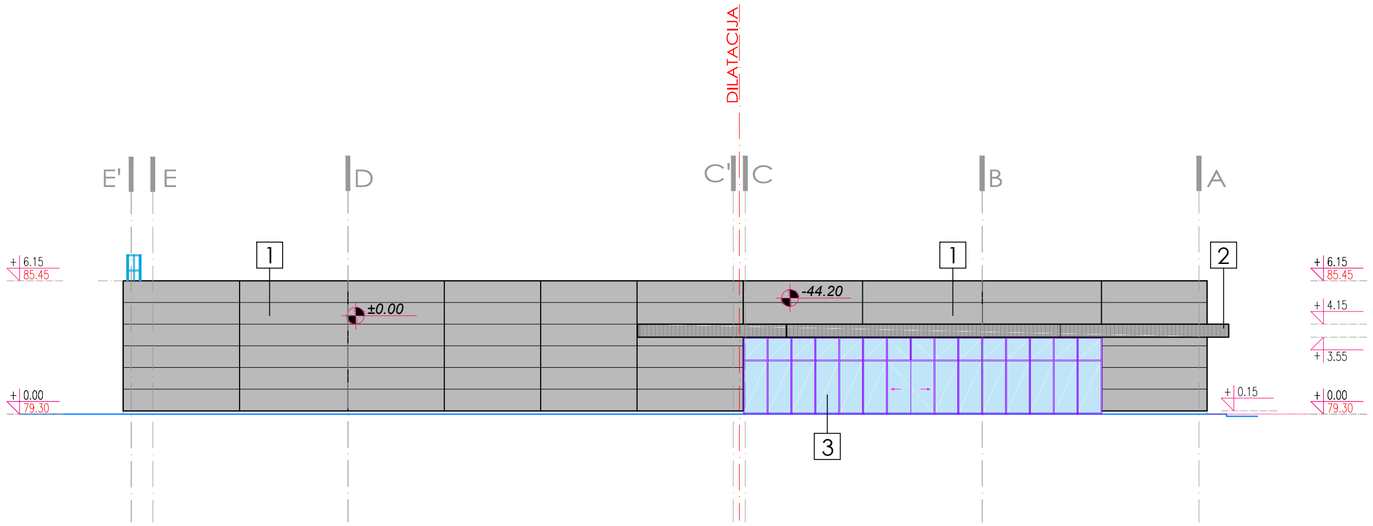
UZ1 Gips karton ploče 2x1.25cm
Meka mineralna vuna (u rolnama) 10cm
Gips karton ploče 2x1.25cm

UZ2 Gips karton ploče 2x1.25cm
Meka mineralna vuna (u rolnama) 7.5cm
Gips karton ploče 2x1.25cm
Zidne keramičke pločice na lepku 1cm

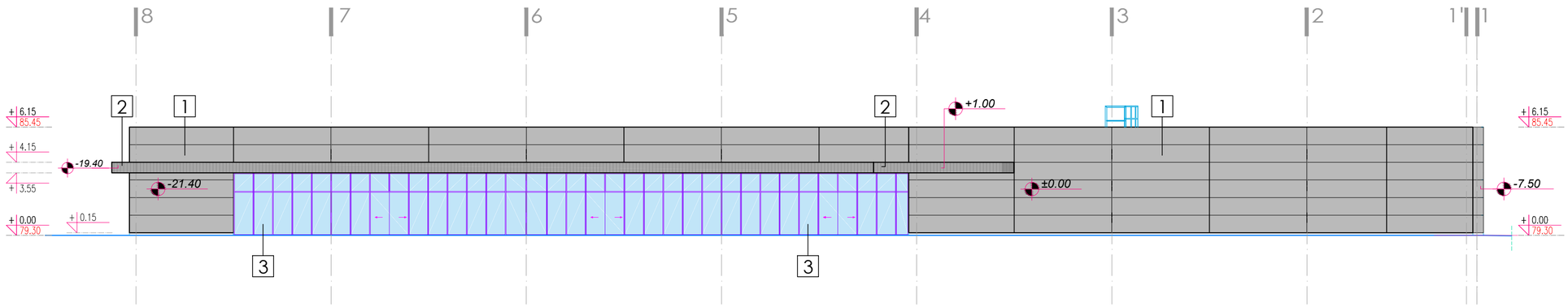
Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1		
Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**		
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: **PRESECI**	Razmera: 1:200
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: 9

A2 1:200 420x594

FASADE



SEVERO-ISTOČNA FASADA



SEVERO-ZAPADNA FASADA

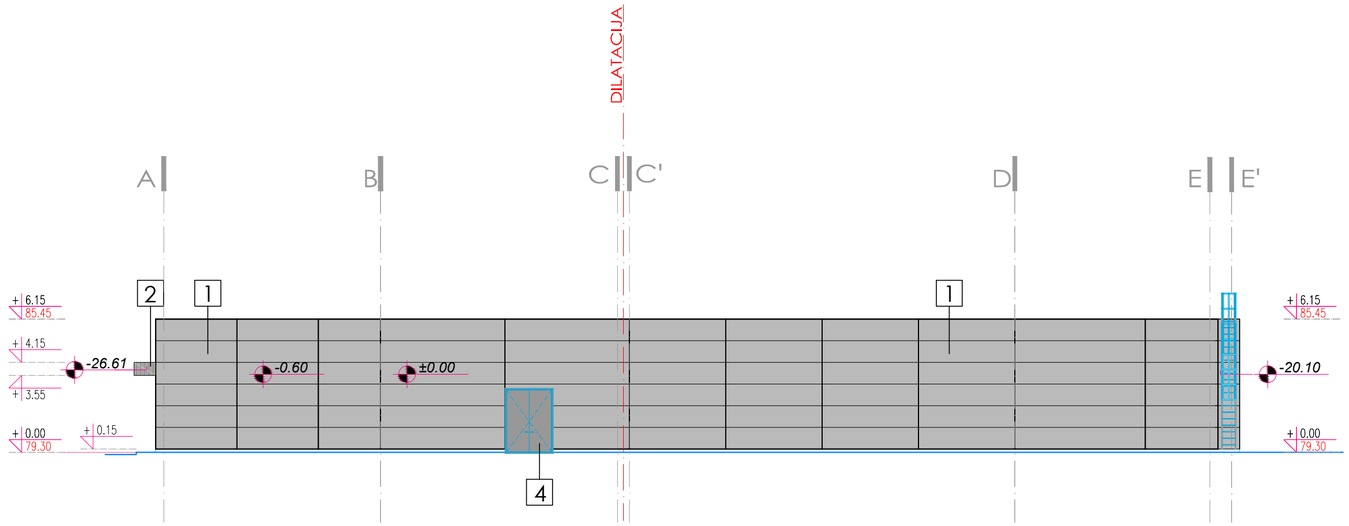
LEGENDA

- 1 FASADNI PANELI (RAL 9007)
- 2 DEKORATIVNA MASKA ALUBOND
- 3 ALU STAKLENA FASADA TIPA ZID ZAVESE
- 4 METALNA VRATA

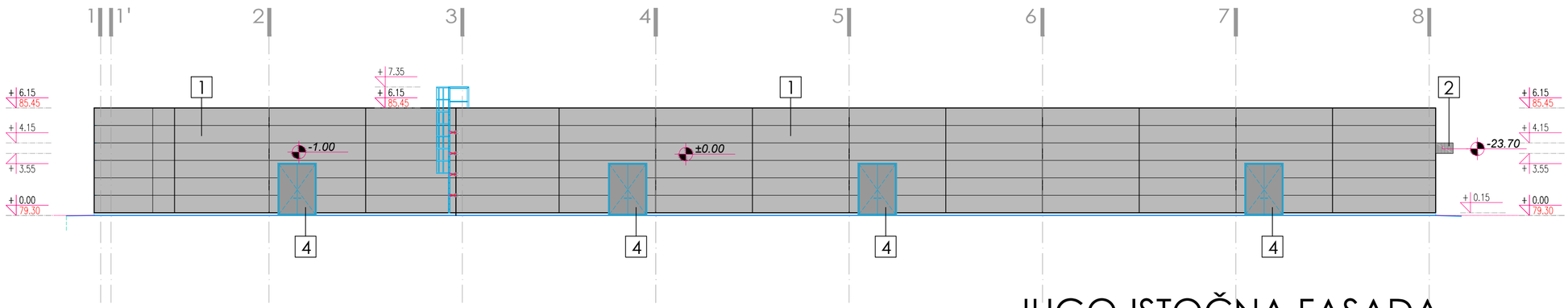
Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1		
Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**		
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: **FASADE**	Razmera: 1:200
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: 10

A2 1:200 420x594

FASADE



JUGO-ZAPADNA FASADA



JUGO-ISTOČNA FASADA

LEGENDA

- 1 FASADNI PANELI (RAL 9007)
- 2 DEKORATIVNA MASKA ALUBOND
- 3 ALU STAKLENA FASADA TIPA ZID ZAVESE
- 4 METALNA VRATA

Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1		
Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**		
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: **FASADE**	Razmera: 1:200
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: 11

Прилог 9.

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	**BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO ŠABAC,** Таковска 28, Шабац
Објекат:	**Зграда за трговину на велико и мало**, спратности П, Шабац, ул. Кајмакчаланска 20, на катастарској парцели бр. 6487/1, КО Шабац
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
Врста радова:	Нова градња
Пројектант:	„СТУДИОТЕКА“ Шабац, улица Кнеза Милоша 1/15, Татјана Јанковић Кнежић пр
Одговорно лице пројектанта:	Татјана Јанковић Кнежић, дипл. инг. арх.
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Татјана Јанковић Кнежић, дипл. инг. арх.
Број лиценце:	300 0347 03
Потпис:	
Број дела пројекта:	101/2026
Место и датум:	Шабац, март 2026. године

1.2. САДРЖАЈ 1 - ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна 1 - ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ	
1.2.	Садржај 1 - ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ	
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта	1 – ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ
1.4.	Изјава одговорног пројектанта	1 – ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ
1.5.	Текстуална документација	1. Технички опис – архитектура
1.6.	Нумеричка документација	1.Табеларни приказ површина 2. Табела обрачуна еколошког индекса 3. Процењена вредност пројектованих радова
1.7.	Графичка документација	1. Катастарско топографски план 1:500 2. Ситуациони план – постојеће стање 1:500 3. Ситуациони план са основом крова 1:500 4. Ситуационо-нивелациони план са основом приземља 1:500 5. Ситуационо-нивелациони план са приказом саобраћајног решења 1:500 6. Ситуациони план са синхрон планом инсталација 1:500 7. Основа приземља 1:200 8. Основа кровних равни 1:200 9. Пресек 1-1, 2-2, 3-3 1:200 10. Северо-источна и северо-западна фасада 1:200 11. Југо-западна фасада и југо- источна фасада 1:200

Прилог 8.

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/2023, 91/2025 и 80/26)) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр.96/2023) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду 1– ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ који је део ИДР Идејног решења, за Нову градњу **3граде за трговину на велико и мало**, спратности П, Шабац, ул. Кајмакчаланска бр. 20, на катастарској парцели бр. 6487/1, КО Шабац одређује се:

Татјана Јанковић Кнежић, дипл. инг. арх.

Број лиценце: 300 0347 03

Пројектант: „СТУДИОТЕКА" Шабац

архитектонска делатност

Татјана Јанковић Кнежић пр

Кнеза Милоша 1/15

Одговорно лице/заступник: Татјана Јанковић Кнежић, дипл. инг. арх.

Потпис:

Број техничке документације: 101/2026
Место и датум: Шабац, март 2026. године

Прилог 4.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА 1–АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта 1–АРХИТЕКТУРЕ, који је део ИДР Идејног решења, за Нову градњу **Зграде за трговину на велико и мало**, спратности П, Шабац, ул. Кајмакчаланска бр. 20, на катастарској парцели бр. 6487/1, КО Шабац

Татјана Јанковић Кнежић, дипл. инг. арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

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

Одговорни пројектант ИДР–а: Татјана Јанковић Кнежић, дипл. инг. арх.

Број лиценце: 300 0347 03

Потпис:

Број техничке документације: 101/2026
Место и датум: Шабац, март 2026. године

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Нова градња ***Зграде за трговину на велико и мало, спратности П***

1. УВОД

За потребе Инвеститора **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO ŠABAC**, са седиштем у Шапцу, Таковска 28, на основу Пројектног задатка добијеног од стране Инвеститора, израђено је **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ** за нову градњу - **ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО**, спратности П, на адреси Кајмакчаланска бр. 20, на к.п. 6487/1, К.О. Шабац.

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015) новопројектовани предметни објекат је класификован на следећи начин:

Планирани објекат је Зграда за трговину на велико и мало, категорија В класификациони број 123002, зграде за трговину на велико и мало. Делатност трговина мешовитом робом, прехрамбеном и другом робом за потребе становништва.

2. ЛОКАЦИЈА

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела је трапезоидног облика, налази се на углу улица Јанка Веселиновића и Кајмакчаланске. Северни део парцеле је због угаоне позиције заобљен са полупречником кривине око 18м. Парцела је окружена саобраћајницама са две стране и то: на северозападу Кајмакчаланском улицом, а на североистоку улицом Јанка Веселиновића. Са југозападне стране парцела се граничи са к.п. 6489/2, која је просечне ширине око 2м и протеже се целом дужином југозападне стране к.п. 6487/1. Са југоисточне стране се граничи са к.п. 6487/2, на којој се налази пословни објекат спратности П+1, и просечно је удаљен од међе са к.п. 6487/1 око 4,6м.

Терен је у благом паду ка улици Ј. Веселиновића. Висинска денивелација на целој дужини парцеле (око 89,5м) износи од 30-50цм.

Колски приступ парцели бр. 6487/1 је остварен из улице Кајмакчаланска, која је категорисана као *сабирна саобраћајница*. Приступ парцели из улице Јанка Веселиновића која је категорисана као *градска магистрала* не постоји, али га је могуће остварити.

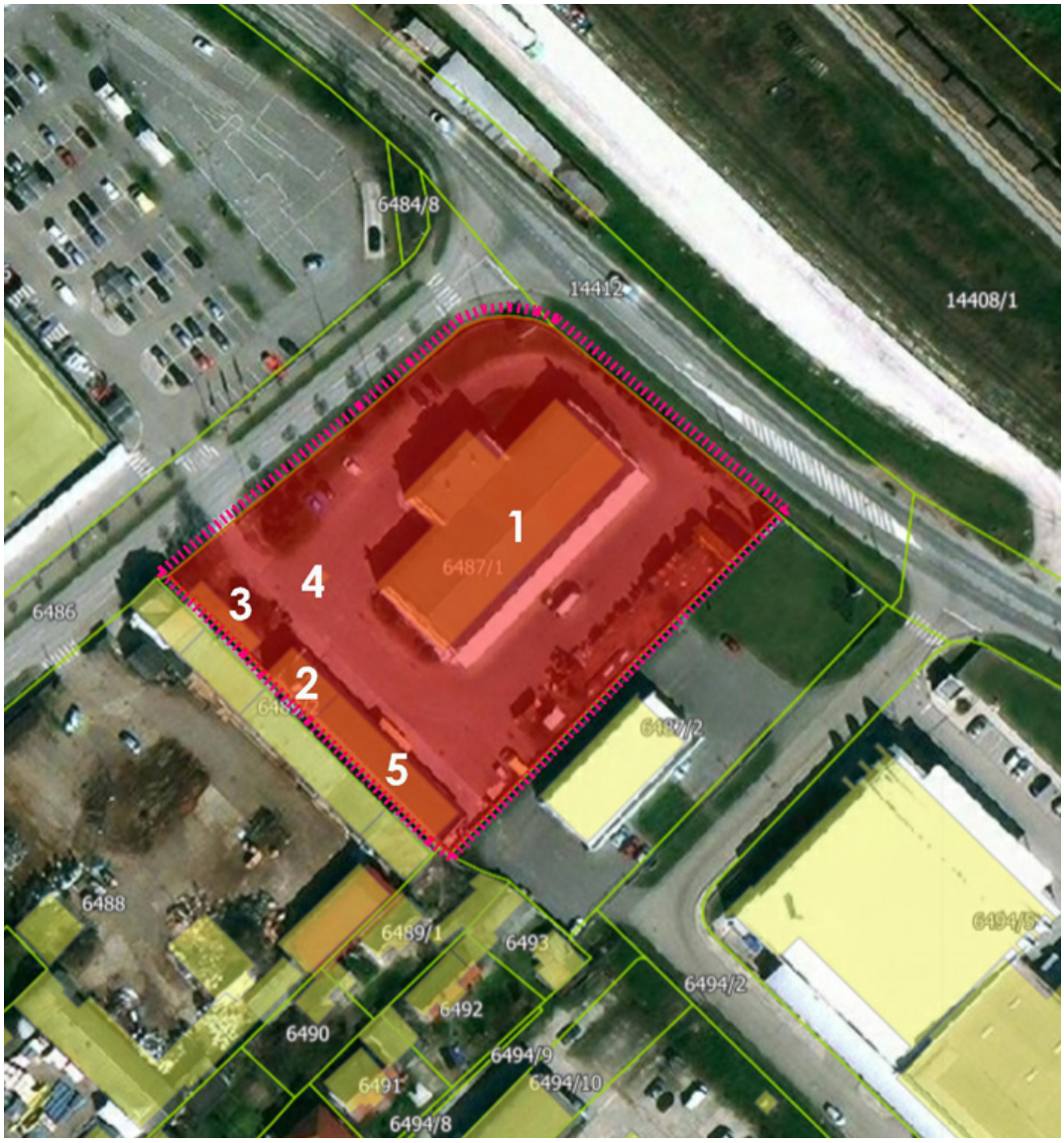
Пешачки приступ парцели се налази поред колског улаза.

Предметна катастарска парцела број 6487/1 К.О. Шабац, **укупне површине П=6076 м² је** изграђена. На предметној парцели се налази пословна управна зграда са магацином (Објекат 1) и помоћни објекти (Објекти 2 и 5), као и саобраћајница са паркинг простором. Објекти 3 и 4 не постоје на лицу места.

Пословни **Објекат 1**, управна зграда са магацином, позициониран је централно на парцели, претежне орјентације североисток-југозапад. Састоји се из две целине,

управног дела и магацина. Управни део објекта је орјентисан ка улици Кајмакчаланској и од регулационе линије је удаљен од 15.1 до 16м. Магацински део је краћом страном орјентисан ка ул. Ј. Веселиновића, и од регулационе линије је удаљен од 10.10 до 11.50м. Југоисточни део објекта је скоро паралелан са границом парцеле ка к.п. 6487/2 и удаљен је од исте 27.5м.

Помоћни **Објекти 2 и 5**, спратности П, налазе се на југозападној страни парцеле и дужом јужном страном делимично прелазе међну линију ка к.п. 6489/2, док удаљење од к.п. 6487/2 износи 4,2 m.



СЛИКА 1: предметна локација уже окружење, извор Geosrbija.rs

Парцела је ограђена и то:

- Ка улицама Кајмакчаланска и Ј. Веселиновића парцела је ограђена транспарентном металном оградом постављеном на бетонском парапету висине 40–50 cm, при чему је висина металног дела ограде 155 cm, тако да укупна висина ограде износи 195–205 cm.
- Ка к.п. 6489/2 ограда је у делу ка Кајмакчаланској метална транспарентна, у наставку бетонска висине 2 m , док су на остатку међе објекти 2 и 5.
- Ка к.п. 6487/2 бетонском оградом висине 2,20 m, која се у јужном делу, на половини своје дужине, повећава на висину од 2,50 m.

Сви објекти, саобраћајнице и паркинзи на парцели су предвиђени за рушење. Све ограде сем бетонске ограде на међи са к.п. 6487/2 су предвиђене за рушење.

ОПИС НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ СТАЊА

Предметна локација обухвата катастарску парцелу 6487/1 у оквиру које је планирана нова градња приземне ***3ГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО***, са уређеним саобраћајним, паркинг и зеленим површинама. Положај објекта унутар парцеле дефинисан је грађевинском и регулационом линијом, у складу са условима урбанистичког пројекта. *Објекат је постављен у централно-јужном делу парцеле, тако да формира функционално двориште и манипулативни простор у северном и западном делу парцеле.*

Предметна катастарска парцела број 6487/1 К.О. Шабац је **укупне површине П=6076 м²** и у складу са том површином су рачунати сви урбанистички параметри.

Ситуационо решење је формирано у складу са постојећим висинским котама јавних саобраћајница у окружењу. Кота приземља објекта, као и нивелација свих планираних површина у оквиру парцеле (интерне саобраћајнице, пешачке стазе и платои), дефинисани су тако да прате нивелацију јавних површина предвиђених за прикључење, уз уважавање положаја објекта и обезбеђивање несметаног кретања корисника**. Оријентациона кота приземља износи око 79,30 мнв. Током даље разраде техничке документације, уколико се укаже потреба, извршиће се усаглашавање апсолутне коте приземља у складу са условима Имаоца јавних овлашћења (ИЈО) и резултатима Геомеханичког елабората.**

Саобраћајно решење:

На парцели су планиране саобраћајнице за приступ објекту, паркинг простор и пешачке површине. У оквиру једносмерне саобраћајнице предвиђено је проширење које омогућава пропуштање возила у случају потребе.

Постојећи колски приступ парцели из улице Кајмакчаланска, која је категорисана као сабирна саобраћајница је **задржан**.

Планиран је нови колски прикључак/излаз на улицу Ј. Веселиновића која је категорисана као градска магистрала.

Интерна саобраћајна мрежа у оквиру парцеле пројектована је на следећи начин:

- Колски приступ парцели обезбеђен је са северозападне стране, из улице Кајмакчаланска. Наведеним прикључком омогућен је улаз и излаз путничких возила ка паркинг и манупулативним површинама, у зони у којој је предвиђен *двосмерни режим саобраћаја(*ширина коловоза у оквиру паркинга је 5 и 5,5м*)*. Ширина коловоза овог прикључка у најужем делу износи 6,2 m (постојећи саобраћајни прикључак), док су радијуси кривина формирани у складу са путањама кретања меродавних возила.

  Истим прикључком омогућен је улаз доставних и противпожарних возила, за која је даље кретање унутар комплекса организовано у *једносмерном режиму*, дуж југо-западне и југо-источне границе парцеле, са излазом на улицу Ј. Веселиновића.

- Колски излаз за доставна и противпожарна возила планиран је на североисточној страни парцеле, према улици Јанка Веселиновића, уз обавезно десно скретање. На овој позицији предвиђена је и рампа за контролу проласка возила, при чему улаз на парцелу из улице Јанка Веселиновића није могућ.

Планирана су укупно три **пешачка приступа** локацији – два из Кајмакчаланске улице и један из улице Јанка Веселиновића. Приступ из Кајмакчаланске улице који је ближи раскрсници позициониран је у оси постојећег пешачког прелаза и омогућава директан приступ локацији са зоне раскрснице. Око објекта су предвиђене бехатон стазе, док су у зони излога пословног простора оне проширене и имају ширину од 2 m. У зони једносмерног режима саобраћаја око објекта, коловоз је асфалтиран и простире се све до објекта, без ивичњака.

Број **паркинг места** обрачунат је према нормативима за Трговине на мало прехрамбеним производима (1 паркинг место на 70 m² корисног простора), иако неће све пословне јединице обављати ову делатност. У неким пословним просторима ће бити и Трговина осталим производима (1 паркинг место на 100 m² корисног простора). С обзиром на то да су закупци још непознати, за рачун је узет неповољнији параметар.

Укупан потребан број паркинг места износи: 2787,08 ÷ 70 = 39,81, односно 40 паркинг места. На парцели је обезбеђено 46 паркинг места, од којих су 4 паркинг места за особе са инвалидитетом (димензије 3,70x5,00м), позиционирана уз сам улаз у објекат. Паркинзи су организовани у северном и западном делу парцеле, дуж интерне двосмерне саобраћајнице и уз сам објекат.

Посебна паркинг места за доставна возила нису предвиђена. У оквиру уређења парцеле, уз једносмерну саобраћајницу, планирано је проширење које омогућава привремено задржавање доставних возила и на тај начин обезбеђује несметан приступ и пролаз противпожарних возила.

Саобраћајна сигнализација и обележавање хоризонталне сигнализације врши се у свему према Правилнику о саобраћајној сигнализацији и Закону о безбедности саобраћаја на путевима.

Спољашње уређење:

Зелене површине планиране су дуж обода парцеле, са наглашеним формирањем зеленог појаса у северном и западном делу комплекса, према улицама и зони раскрснице. У простору између регулационе и грађевинске линије дуж улица Кајмакчаланске и Јанка Веселиновића предвиђено је формирање дворедa. У оквиру овог појаса планирана је садња два већа и четири средња стабла, док су у зони централног паркинга предвиђена три мања стабла. Обрачун еколошког индекса дат је у нумеричкој документацији. Планираним решењем остварује се еколошки индекс ЕИ = 0,28, чиме је испуњен услов минималне вредности ЕИ = 0,25.

Предвиђено је постављање урбаног мобилијара (канти за отпатке и клупа за седење) у оквиру стаза уз објекат. Контејнери за комунални отпад су планирани са сервисне стране објекта, у близини доставних улаза.

Ограђивање парцеле:

Ограђивање парцеле је предвиђено дуж југозападне и југоисточне границе катастарске парцеле 6487/1. Постојећа бетонска ограда са југоисточне стране се задржава, док је дуж југозападне границе планирана изградња нове бетонске ограде

висине 2,00 m. Ограда се поставља у оквиру предметне парцеле.
Према улицама Кајмакчаланска и Јанка Веселиновића није предвиђено ограђивање, ради обезбеђивања сагледивости тржног центра.

3. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- Према подацима из планске документације **ПГР „Шабац“ („Службени лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева“ број 16/25) и Информације о локацији** број: 004014073 2025 07416 004 007 353 018 од 24.11.2025. године на предметној локацији су задати следећи параметри:

УПОРЕДНИ ПРИКАЗ **УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА** к.п. 6487/1 К.О. Шабац		
П парцеле =6076 м²		
БРГП објекта= 2863,29 м², П хоризонталне пројекције објекта: 3007,64 м²		
Параметри	Дозвољено/Потребно	Остварено
Минимална површина парцеле	10 ари	60,76ари
Индекс заузетости	50%	49,50% (3007,64 м²)
Број паркинг места	40	46
Максимална спратност	По+П+2+Пк	П
Минимална спратност	По+П, односно ВП	П
Еколошки индекс	0,25	0,26

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ Биланс површина к.п. 6487/1 К.О. Шабац		
	П (м²)	%
Зграда за трговину на велико и мало	2863,29	47,12
Саобраћајнице	1537,49	25,30
Паркинг	584,50	9,62
Зелене површине (компактне)	843,26	13,88
Зелене површине (некомпактне)	19,22	0,32
Тротоари	221,95	3,65
Шахт	6,29	0,10
П парцеле-укупно	**6076**	100

4. ФУНКЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је постављен у централно-јужном делу парцеле, тако да формира функционално двориште и манипулативни простор у северном и источном делу комплекса.

Предметни објекат је постављен као *слободностојећи* на парцели.

Објекат **– зграда за трговину на велико и мало** - са пословним просторима – облика је ћириличног слова „Г“, оријентисан у правцу североисток–југозапад дуж своје дуже осе. Дужина југоисточне фасаде износи 76,8 m, а југозападне 50 m.

Објекат је организован је као приземна етажа са четири засебне пословне јединице (Пословни простори 1–4), које су функционално независни у оквиру јединственог габарита. Главни улази за кориснике у Пословне просторе 2, 3 и 4 оријентисани су дуж дуже, северозапане фасаде објекта. Пословни простор 1 има улаз за кориснике са бочне, североисточне стране објекта.

Поред главних улаза, **сваки пословни простор поседује и посебан приступ намењен достави и снабдевању** са задње стране објекта. Доставни улаз је функционално одвојен од улаза за кориснике, чиме је омогућено несметано одвијање пословних процеса без укрштања комуникација. Три пословна простора имају улазе на дужој Југоисточна страна фасади, а један на краћој југозападна.

Унутрашња организација пословних простора пројектована је као флексибилна и биће коначно дефинисана у складу са потребама будућих закупаца. Раздвајање продајног и сервисног дела предвиђено је применом лаких, неносећих преградних елемената и/или мобилијара, без утицаја на конструктивни систем објекта. Сервисни део је позициониран у задњем делу објекта, уз доставне улазе, при чему су у његовом оквиру предвиђени санитарни блокови (тоалети са предпросторима).

Кота улаза у пословне просторе одговара коти тротоара испред самих улаза +-0,00=+79,30мнв.

Светла висина просторија до доње коте кровних бетонских греда износи 396cm на најнижем месту. Све будуће помоћне просторије запослених (тоалети са предпростором) имаће одговарајући спуштени плафон на коти +2,85 од коте готовог пода.

Фасада пословних простора је застакљена у делу североисточне и северозападне стране у висини од 3,55м од коте готовог пода, тако да се поклапа са доњом линијом надстрешнице. Застакљени део фасаде је сагледив са паркинга. Остале фасаде су од фасадних панела, са предвиђеним металним доставним вратима.

Уз главну фасаду објекта предвиђена је **конзолна улазна надстрешница** која наглашава зону улаза и штити пешачки приступ од атмосферских утицаја. Изнад застакљених фасада пројектована је надстрешница **дубине 2,00 м**, са доњом ивицом на висини **3,55 м у односу на коту тротоара**. Надстрешница се пружа дуж фасада са улазима у објекат и наставља на бочне фасаде, где је њена дубина редукована на **1,00 м**

Објекат има кров изнад основног габарита објекта (кров са падом од 1,5%). Врх атике објекта се налази на релативној коти +6,15м – док се слеме (постављено у подужном правцу) налази на релативној висинској коти +5,95м.

Одводњавање крова решено је сифонским системом (тип Geberit Pluvia или еквивалент). Пад **главног крова** усмерен је ка сервисној страни ради рационалног вођења вертикала. Кров изнад Пословног простора 1 формиран је тако да са главним кровом образује двоводну форму и има пад ка Кајмакчаланској улици. Вертикале су унутрашње, вођене кроз инсталационе шахтове и санитарне блокове, ван зоне главне фасаде и унутрашњег угла Г-основе.

Архитектонски израз

Фасада је конципирана као дисциплинована композиција наглашене хоризонталности, чија појавност произлази из прецизне контроле пропорција и ритма. Доминантна кровна раван и континуирани визир формирају снажну линију хоризонта, док објекат кроз суздржану артикулацију балансира између утилитарног и репрезентативног.

Транспарентни партер, у потпуности остакљен и растерисан у правилном модулу, брише границу између ентеријера и екстеријера, афирмишући идеју пермеабилности и визуелне доступности садржаја. На тај начин успоставља се непосредан однос са конзументом простора, где се свакодневна функција трансформише у искуство светла, рефлексије и присутности.

Ритам вертикалних профила и наглашена надстрешница, као продужетак кровне равни, генеришу слојевиту сенку и појачавају пластичност фронта. Сведена материјализација додатно наглашава амбивалентност објекта — између рационалне типологије и архитектонске амбиције која превазилази пуку програмску задатост.

5. КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни са префабрикованим АБ стубовима и гредама.

Кровна конструкција је префабрикована претходно напрегнута бетонска конструкција са слаганим кровом преко АБ рожњача. Пад крова обезбеђен је конструктивно у складу са пројектним решењем одводњавања.

Надстрешница је пројектована као **лагана челична конструкција** конзолно ослоњена на носиву конструкцију објекта. Конструкција се састоји од примарних челичних носача и секундарне подконструкције која омогућава прихват завршне облоге.

6. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови: Фасадни зидови су од хоризонталних фасадних термоизолационих панела са испуном од камене вуне, дебљине 120 мм. Висина панела је 1000 мм. Фасадни панели се монтирају преко челичне потконструкције. Боја сива RAL 9007.

Унутрашњи зидови: Преградни зидови су рађени од гипскартонских плоча (двострано и двоструко постављаних) на металној потконструкцији дебљина 75мм, 100мм. Гипскартонске плоче су стандардне, влагоотпорне или пожарно-отпорне. Завршна облога зидова у санитарним просторијама и у другим просторијама око точећих места су керамичке плочице. У осталим просторијама зидови су обрађени пуном дисперзијом.

Столарија и браварија: За фасадну браваријупредвиђено је **термоизолационо LOW-E стакло са додатном соларном заштитом**. Стаклена фасада типа зид-завеса у улазној зони и на бочним застакљеним фасадама израђује се од алуминијумских профила са челичним ојачњем, система типа Schuco или слично. На свим улазима у пословне просторе предвиђена су двокрилна клизна врата.

Подови: Завршна подна облога у продајном простору је од гранитних керамичких плочица великог формата. У предпросторима и тоалетима постављају се керамичке плочице на лепку, у димензији и боји по избору инвеститора.

Плафони: Просторије са спуштеним плафоном су просторије: тоалети са предпростором. Спуштен плафон се поставља на висини +2,85м од коте готовог пода.

Кров : Кров објекта је пројектован као раван, непроходан, слојевити кров са минималним падом од 1,5% ради одвођења атмосферских вода. Кровни пакет чине завршни хидроизолациони слој од ПВЦ или ТПО(или ТПО- Thermoplastic Polyolefin) мембране, термоизолација, парна брана, профилисани трапезасти поцинковани челични лим као секундарни носећи слој, постављен преко носеће конструкције од префабрикованих армирано-бетонских елемената.

Надстрешница : Завршна облога надстрешнице планирана је од алуминијумских композитних панела (Алубонд / Алукобонд или сличан материјал), монтираних на одговарајућу подконструкцију. Облога омогућава формирање чистих хоризонталних линија и савременог архитектонског израза у складу са обликовањем фасаде објекта. Надстрешница је пројектована са минималним падом ради одводње атмосферских вода, које се одводе преко скривеног система одводње.

7. ИНСТАЛАЦИЈЕ: Техничком документацијом биће предвиђене потребне инсталације и обрађене посебним прилозима у складу са важећим техничким прописима и стандардима пројектовања инсталација.

У Шапцу, март 2026. године

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:
Татјана Јанковић Кнежић, дипл. инг. арх.

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Зграда за трговину на велико и мало, спратности П

ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	**6076 m²**	
ВРСТА ГРАДЊЕ	**Нова градња**	
ТИП ОБЈЕКТА	**Слободностојећи**	
КАТЕГОРИЈА ОБЈЕКТА	**В**	
КЛАСИФИКАЦИЈА ПОЈЕДИНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА	**Учешће у укупној површини објекта (%)**	**Класификациона ознака**
	100	**123002**
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	**4 пословна**	
МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА	**Материјализација фасаде**	**Фасадни термоизолациони панели**
	Оријентација слемена	**Североисток-југозапад**
	Нагиб крова	**1.5%**
	Материјализација крова	**Хидроизолациона мембрана**
СПРАТНОСТ	**П**	
ВИСИНА ОБЈЕКТА	**Венац.....6.15m** **Слеме ……..5.95m**	
АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА	**Венац.....85,45** **Слеме ….85,25**	

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП)=2863.29m²
КОРИСНА ПОВРШИНА =2787,08 m²
ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ = 2863.29m²

БИЛАНС ПОВРШИНА

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 1			
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ВРСТА ПОДА	П(м2)
ПП 1.1	Пословни простор	Гранитна керамика	684.07
ПП 1.2	Предпростор WC-а	Керамичке плочице	3.82
ПП 1.3	WC	Керамичке плочице	1.62
ПП 1.4	WC	Керамичке плочице	1.62
		УКУПНО НЕТО	**691.13**

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 2			
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ВРСТА ПОДА	П(м2)
ПП 2.1	Пословни простор	Гранитна керамика	1,065.79
ПП 2.2	Предпростор WC-а	Керамичке плочице	3.82
ПП 2.3	WC	Керамичке плочице	1.62
ПП 2.4	WC	Керамичке плочице	1.62
		УКУПНО НЕТО	**1,072.85**

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 3			
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ВРСТА ПОДА	П(м2)
ПП 3.1	Пословни простор	Гранитна керамика	517.60
ПП 3.2	Предпростор WC-а	Керамичке плочице	3.82
ПП 3.3	WC	Керамичке плочице	1.62
ПП 3.4	WC	Керамичке плочице	1.62
		УКУПНО НЕТО	**524.66**

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 4			
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ВРСТА ПОДА	П(м2)
ПП 4.1	Пословни простор	Гранитна керамика	491.39
ПП 4.2	Предпростор WC-а	Керамичке плочице	3.82
ПП 4.3	WC	Керамичке плочице	1.62
ПП 4.4	WC	Керамичке плочице	1.61
		УКУПНО НЕТО	**498.44**

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА	
УКУПНО НЕТО	**2,787.08**
БРГП	**2,863.29**

ТАБЕЛА ОБРАЧУНА ЕКОЛОШКОГ ИНДЕКСА

Површина парцеле: 6076m²
Целина: 2
Зона (намена површина): Н.15
Захтевани ЕИ из ПГР: 0.25

Табела 1: План зелене инфраструктуре

	ЕКОЛОШКО ФУНКЦИОНАЛНИ ПРОСТОР (ЕПФ)	**I Број стабала и врста**	**II m²**	**III ТЕЖИНСКИ ФАКТОР (ТФ)**	**IV ЕПФ = (m² x ТФ)**
1	**ЕФП 1-Компактне зелене површине** у **директном контакту са матичним супстратом – травњаци који се редовно косе**	/	**843.26**	**1**	**843.26**
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 х ширина)	**Врсте:** *Berberis*, *Prunus laurocerasus* 'Mt. Vernon', *Spiraea*.	19.22+(17.35+7.44+28.6)X1.2= **83.29**	**0.8**	**66.63**
3	**ЕПФ 3-1-Мало дрвеће, пречник крошње ≤6,1m у доба зрелости**	**3 комада** *Fraxinus ornus 'Mecsek' (Кугласти црни јасен)*	4x(1.5²)x3.14x= **28.26**	**0.3**	**25.43**
4	**ЕПФ3-2–Средње дрвеће, пречник крошње >6,1 Пк ≤7,6m у доба зрелости**	**4 комада** *Prunus cerasifera*	4x(3²)x3.14= **113.04**	**0.4**	**180.86**
5	**ЕПФ3-3 -Велико дрвеће, пречник крошње >7,6 Пк ≤9,1m у доба зрелости**	**2 комада** *Koelreuteria panniculata*	4x(4²)x3.14= **200.96**	**0.8**	**321.54**
12	**ЕФП 7– Делимично пропусан застор (камене плоче, клинкер опека, мозаик поплочавање и др. на којима нема биљака на подлози од песка и шљунка) Тротари и паркинзи.**		200+196.11+147+62.5+200.84 =806.45	**0.1**	**80,65**
14	**ЕФП 9– Површина под непорозним застором (бетон, асфалт, непорозно поплочавање, вештачка гумена**		1537.49+2863.29+6.29= **4407.07**	**0.0**	**0.00**

	подлога, вештачка трава и сл. на којима нема биљака, објекти без вегетације) и површине под објектима				
	БОНУС КОЕФИЦИЈЕНТИ				
22	**ЕФПБЗ–Дрвеће у предбашти** Сабира се са основним коефицијентом стабла.	4	Средње дрвеће - 4x(3^2)x3.14= **113.04**	**0.2**	**90.43**
		2	Велико дрвеће 4x(4^2)x3.14= **200.96**	**0.2**	**80.38**
	Укупно:				**1689.19**

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

Формула: ЕИ= ЕФП:ПП

Планирани ЕИ на парцели	**1689.19/6076=0,28**

ПРОЦЕЊЕНА ВРЕДНОСТ ПРОЈЕКТОВАНИХ РАДОВА ЈЕ:

Зграда за трговину на велико и мало, спратности П

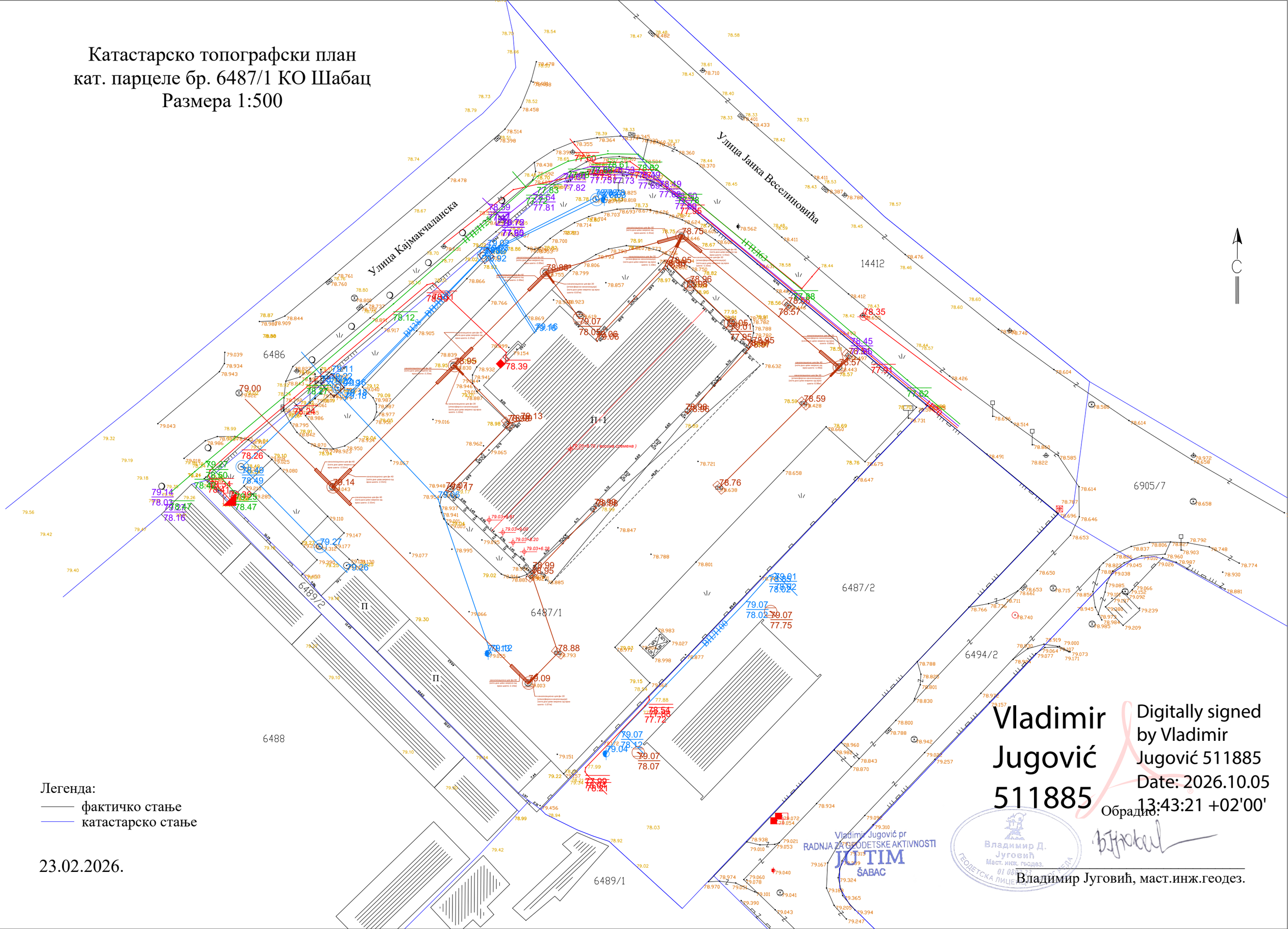
1	Грађевинско-занатски радови	*85.00.000,00 дин*
УКУПНО:		***85.000.000,00 дин***

У Шапцу, март 2026. године

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Катастарско топографски план
кат. парцеле бр. 6487/1 КО Шабац
Размера 1:500



Легенда:

——— фактичко стање

——— катастарско стање

23.02.2026.

Vladimir Jugović 511885

Digitally signed by Vladimir Jugović 511885
Date: 2026.10.05 13:43:21 +02'00'

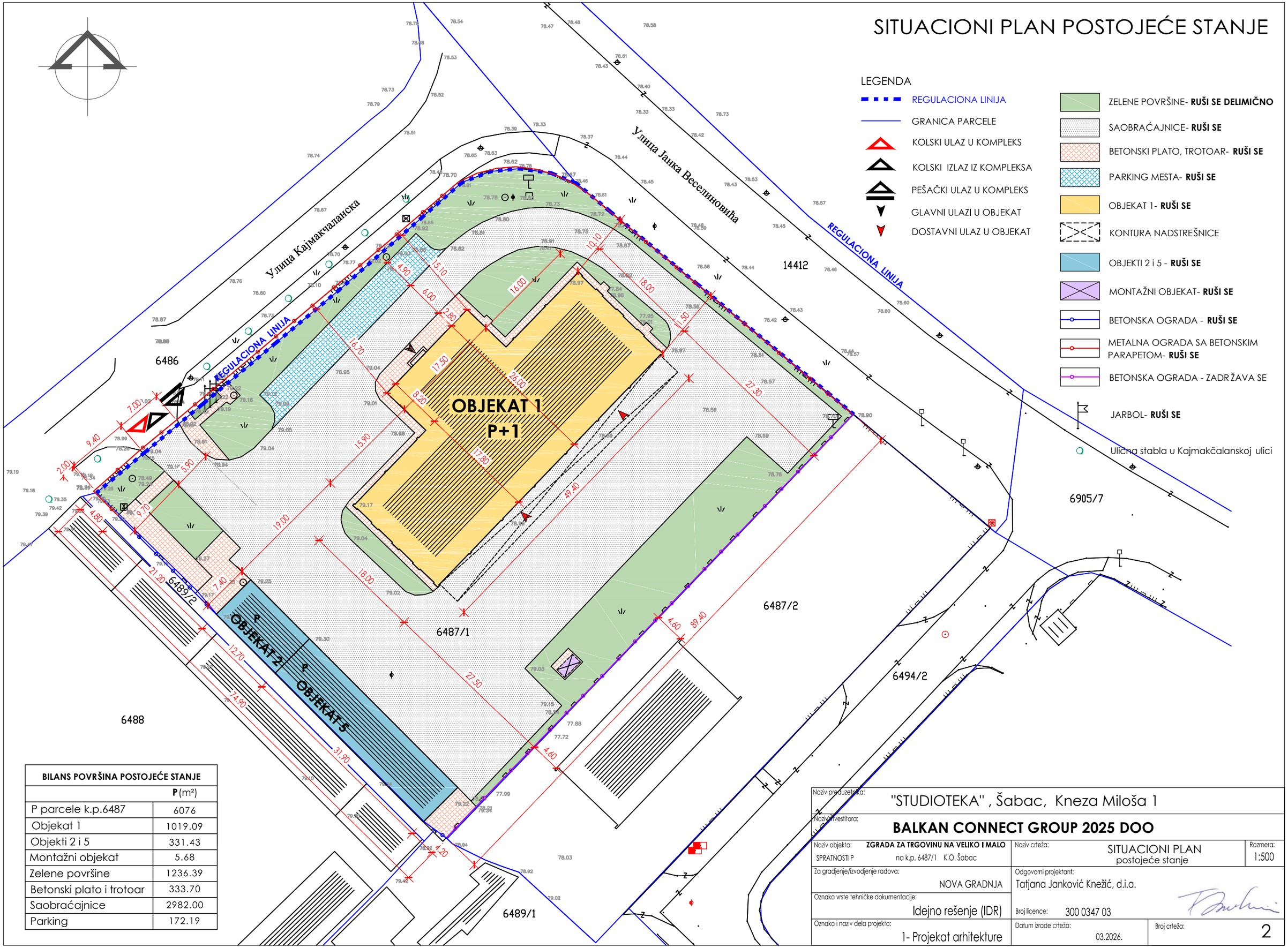
Обрадио:

Владимир Д. Југовић
Маст. инж. геодез.
01 0822 23

Владимир Југовић, маст.инж.геодез.

A3 1/500

SITUACIONI PLAN POSTOJEĆE STANJE



LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ U OBJEKAT
- ZELENE POVRŠINE- **RUŠI SE DELIMIČNO**
- SAOBRAĆAJNICE- **RUŠI SE**
- BETONSKI PLATO, TROTOAR- **RUŠI SE**
- PARKING MESTA- **RUŠI SE**
- OBJEKAT 1- **RUŠI SE**
- KONTURA NADSTREŠNICE
- OBJEKTI 2 i 5 - **RUŠI SE**
- MONTAŽNI OBJEKAT- **RUŠI SE**
- BETONSKA OGRADA - **RUŠI SE**
- METALNA OGRADA SA BETONSKIM PARAPETOM- **RUŠI SE**
- BETONSKA OGRADA - ZADRŽAVA SE
- JARBOL- **RUŠI SE**
- Ulična stabla u Kajmakčalanskoj ulici

BILANS POVRŠINA POSTOJEĆE STANJE	
	P (m²)
P parcele k.p.6487	6076
Objekat 1	1019.09
Objekti 2 i 5	331.43
Montažni objekat	5.68
Zelene površine	1236.39
Betonski plato i trotoar	333.70
Saobraćajnice	2982.00
Parking	172.19

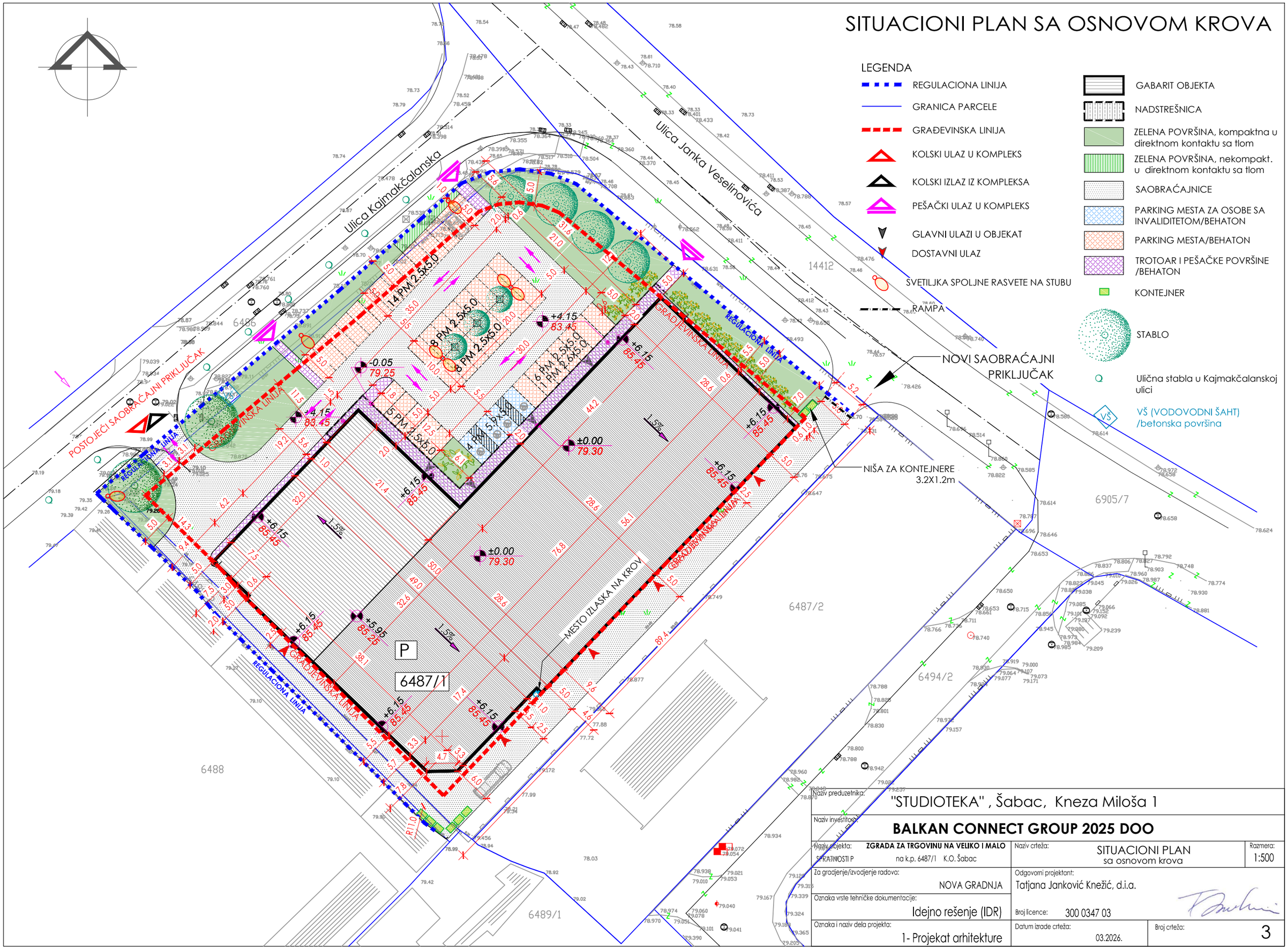
Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1

Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**

Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: SITUACIONI PLAN postojeće stanje	Razmera: 1:500
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: 2

A3 1/500

SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA



LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ
- SVETILJKA SPOLJNE RASVETE NA STUBU
- RAMPA
- GABARIT OBJEKTA
- NADSTREŠNICA
- ZELENA POVRŠINA, kompaktna u direktnom kontaktu sa tlom
- ZELENA POVRŠINA, nekompakt. u direktnom kontaktu sa tlom
- SAOBRAĆAJNICE
- PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM/BEHATON
- PARKING MESTA/BEHATON
- TROTOAR I PEŠAČKE POVRŠINE /BEHATON
- KONTEJNER
- STABLO
- Ulična stabla u Kajmakčalanskoj ulici
- VŠ (VODOVODNI ŠAHT) /betonska površina

Naziv preduzetnika:	"STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1
Naziv investitora:	**BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** GABARITNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: SITUACIONI PLAN sa osnovom krova; Razmera: 1:500
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.; Broj crteža: 3

A3 1/500

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ
- SVETILJKA SPOLJNE RASVETE NA STUBU
- RAMPA
- GABARIT OBJEKTA
- HORIZONTALNA PROJEKCIJA NADSTREŠNICE
- ZELENA POVRŠINA, kompaktna u direktnom kontaktu sa tlom
- ZELENA POVRŠINA, nekompakt. u direktnom kontaktu sa tlom
- SAOBRAĆAJNICE
- PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM/BEHATON
- PARKING MESTA/BEHATON
- TROTOAR I PEŠAČKE POVRŠINE /BEHATON
- KONTEJNER
- STABLO
- Ulična stabla u Kajmakčalanskoj ulici
- VŠ (VODOVODNI ŠAHT) /betonska površina

NOVI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

NIŠA ZA KONTEJNERE 3.2X1.2m

POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Ulica Kajmakčalanska

Ulica Janka Veselinovića

P

6487/1

6487/2

6488

6489/2

6489/1

6905/7

14412

6486

UPOREDNI PRIKAZ URBANISTIČKIH PARAMETARA KP 6487/1 K.O. ŠABAC		
P PARCELE=6076 m²		
BRGP OBJEKTA=2863,29 m², P horizontalne projekcije objekta =3007,64 m²		
PARAMETRI	**DOZVOLJENO/POTREBNO**	**OSTVARENO**
Minimalna površina parcele	10 ari	60,76 ari
Indeks zauzetosti	50%	49,50% (3007,64 m²)
Broj parking mesta	40	46
Maksimalna spratnost	Po+P+2+Pk	P
Minimalna spratnost	Po+P, odnosno VP	P
Ekološki indeks	0.25	0.28

Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1

Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**

Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac

Naziv crteža: SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN sa osnovom prizemlja

Razmera: 1:500

Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA

Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.

Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Broj licence: 300 0347 03

Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture

Datum izrade crteža: 03.2026.

Broj crteža: 4

A3 1/500

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA

LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA /OBAVEZAN SMER
- SMER KRETANJA DOSTAVNIH I PP VOZILA
- SMER KRETANJA VOZILA putnički automobili
- SVETILJKA SPOLJNE RASVETE NA STUBU
- RAMPA
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ
- GABARIT OBJEKTA
- ZELENA POVRŠINA, kompaktna u direktnom kontaktu sa tlom
- ZELENA POVRŠINA, nekompakt. u direktnom kontaktu sa tlom
- SAOBRAĆAJNICE pod asfaltom
- PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM
- PARKING MESTA
- TROTOAR I PEŠAČKE POVRŠINE
- KONTEJNER
- STABLO
- Ulična stabla u Kajmakčalanskoj ulici
- VŠ (VODOVODNI ŠAHT) /betonska površina

Ulica Janka Veselinovića - gradska magistrala

Ulica Kajmakčalanska - sabirna saobraćajnica

POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

NOVI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

NIŠA ZA KONTEJNERE 3.2X1.2m

P

6487/1

6487/2

6488

6489/2

6489/1

6494/2

6905/7

6486

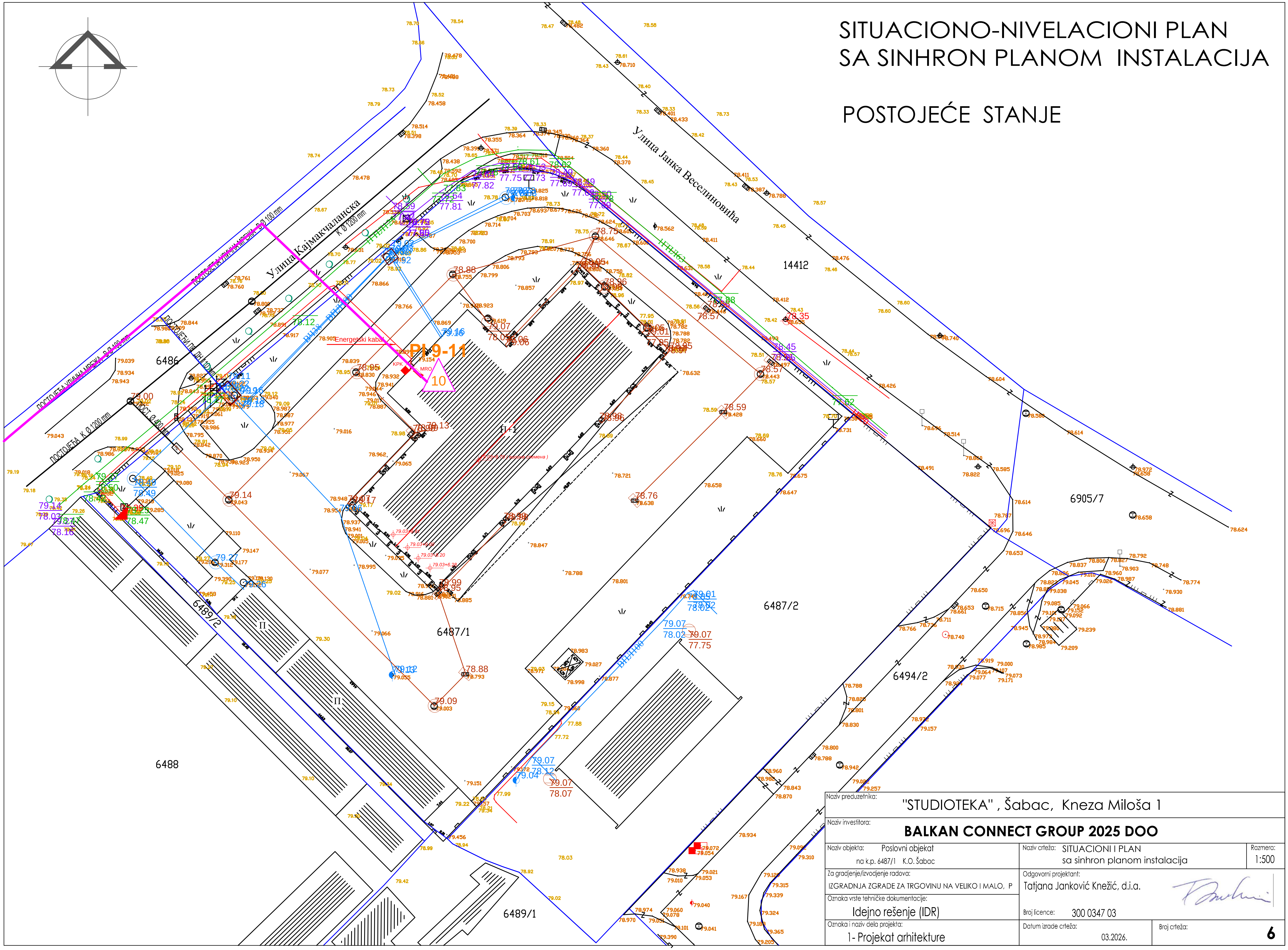
14412

Naziv preduzetnika:	"STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1
Naziv investitora:	**BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN sa prikazom saobraćajnog rešenja — Razmera: 1:500
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026. — Broj crteža: 5

A3 1/500

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA SINHRON PLANOM INSTALACIJA

POSTOJEĆE STANJE

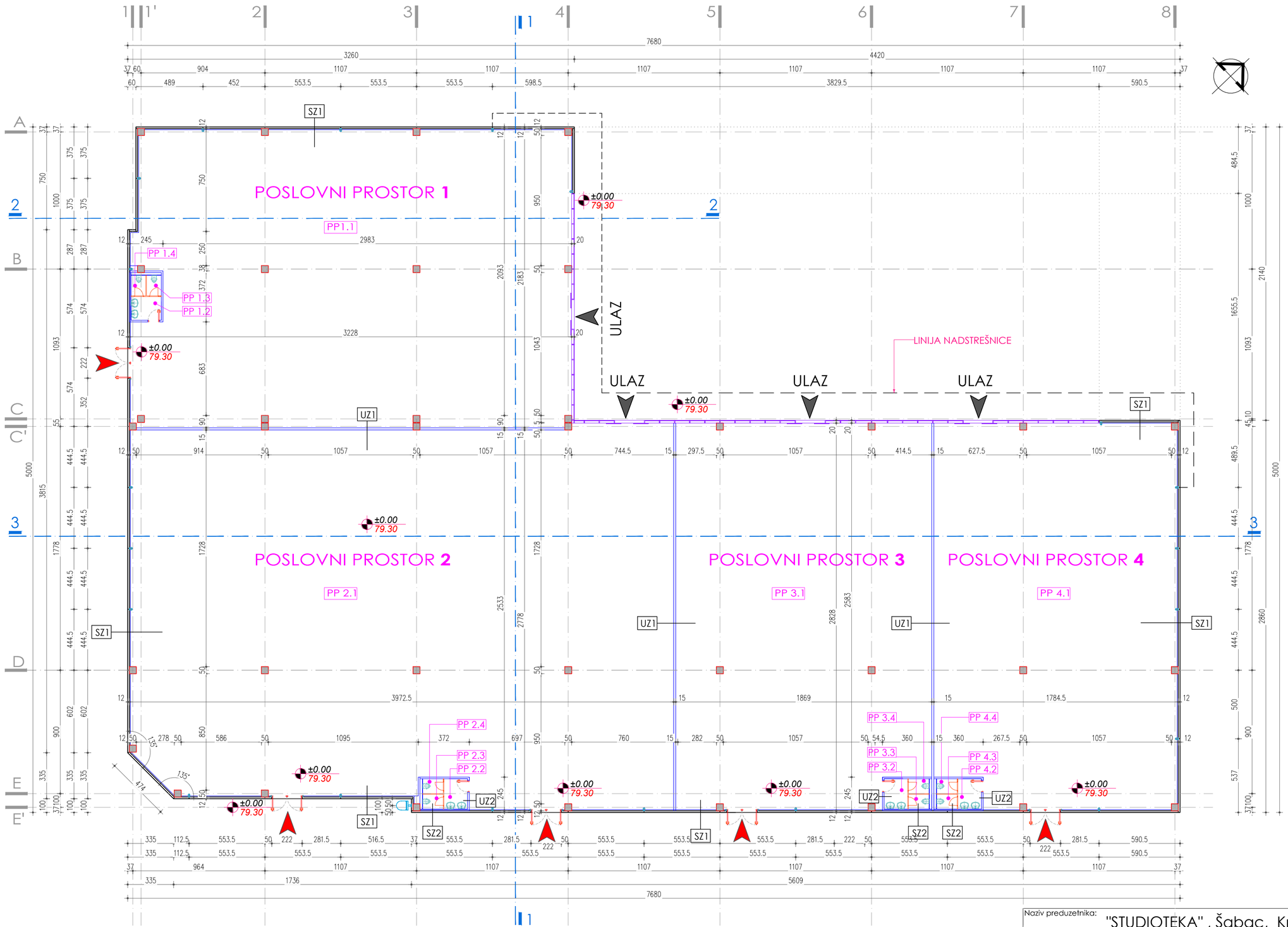


Naziv preduzetnika:	"STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1
Naziv investitora:	**BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**

Naziv objekta: Poslovni objekat na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: SITUACIONI I PLAN sa sinhron planom instalacija	Razmera: 1:500
Za gradjenje/izvodjenje radova: IZGRADNJA ZGRADE ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO, P	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: **6**

A2 1:200 420x594

OSNOVA PRIZEMLJA



POSLOVNI PROSTOR 1		
BILANS POVRSINA		
RB	PROSTORIJA	P(m²)
PP 1.1	Poslovni prostor	684.07
PP 1.2	Predprostor WC-a	3.82
PP 1.3	WC	1.62
PP 1.4	WC	1.62
	UKUPNO NETO	**691.13**

POSLOVNI PROSTOR 2		
BILANS POVRSINA		
RB	PROSTORIJA	P(m²)
PP 2.1	Poslovni prostor	1065.79
PP 2.2	Predprostor WC-a	3.82
PP 2.3	WC	1.62
PP 2.4	WC	1.62
	UKUPNO NETO	**1072.85**

POSLOVNI PROSTOR 3		
BILANS POVRSINA		
RB	PROSTORIJA	P(m²)
PP 3.1	Poslovni prostor	517.60
PP 3.2	Predprostor WC-a	3.82
PP 3.3	WC	1.62
PP 3.4	WC	1.62
	UKUPNO NETO	**524.66**

POSLOVNI PROSTOR 4		
BILANS POVRSINA		
RB	PROSTORIJA	P(m²)
PP 4.1	Poslovni prostor	491.38
PP 4.2	Predprostor WC-a	3.82
PP 4.3	WC	1.62
PP 4.4	WC	1.62
	UKUPNO NETO	**498.44**

REKAPITULACIJA POVRŠINA	
	P(m²)
UKUPNA NETO P	**2787.08**
BRGP	**2863.29**

SZ1 Fasadni termoizolacioni panel sa ispunom od PIR-a 12cm

SZ2 Fasadni termoizolacioni panel
sa ispunom od PIR-a 12cm
Meka mineralna vuna 10cm
Parna brana
Gips karton ploča vlagootporna 1.25
Zidne keramičke pločice na lepku 1

UZ1 Gips karton ploče 2x1.25cm
Meka mineralna vuna (u rolnama) 10cm
Gips karton ploče 2x1.25cm

UZ2 Gips karton ploče 2x1.25cm
Meka mineralna vuna (u rolnama) 7.5cm
Gips karton ploče 2x1.25cm
Zidne keramičke pločice na lepku 1cm

LEGENDA

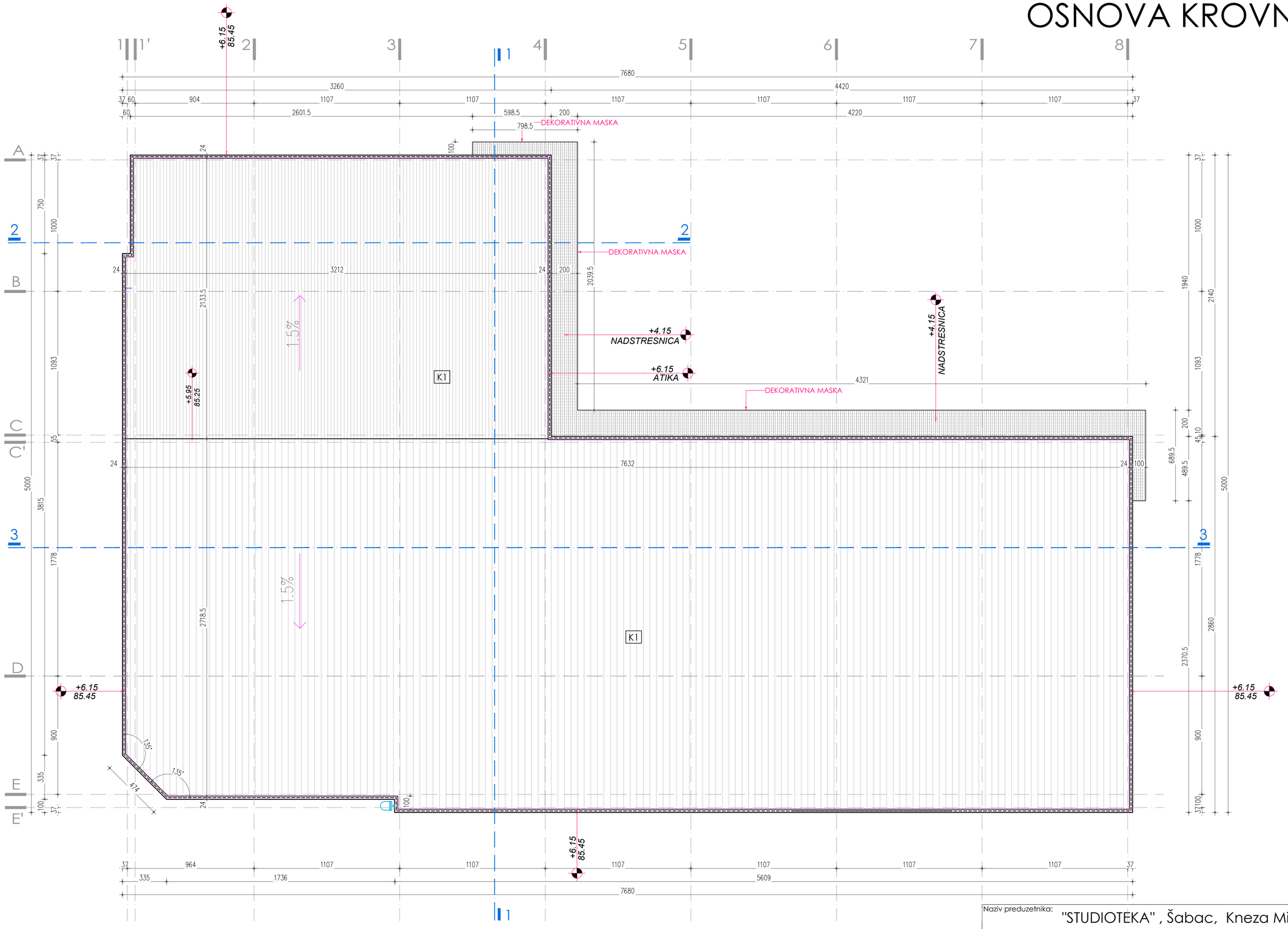
ULAZ U POSLOVNI PROSTOR

DOSTAVNI ULAZ

Naziv preduzetnika:	"STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1
Naziv investitora:	**BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: **OSNOVA PRIZEMLJA** — Razmera: 1:200
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026. — Broj crteža: 7

A2 1:200 420x594

OSNOVA KROVNIH RAVNI

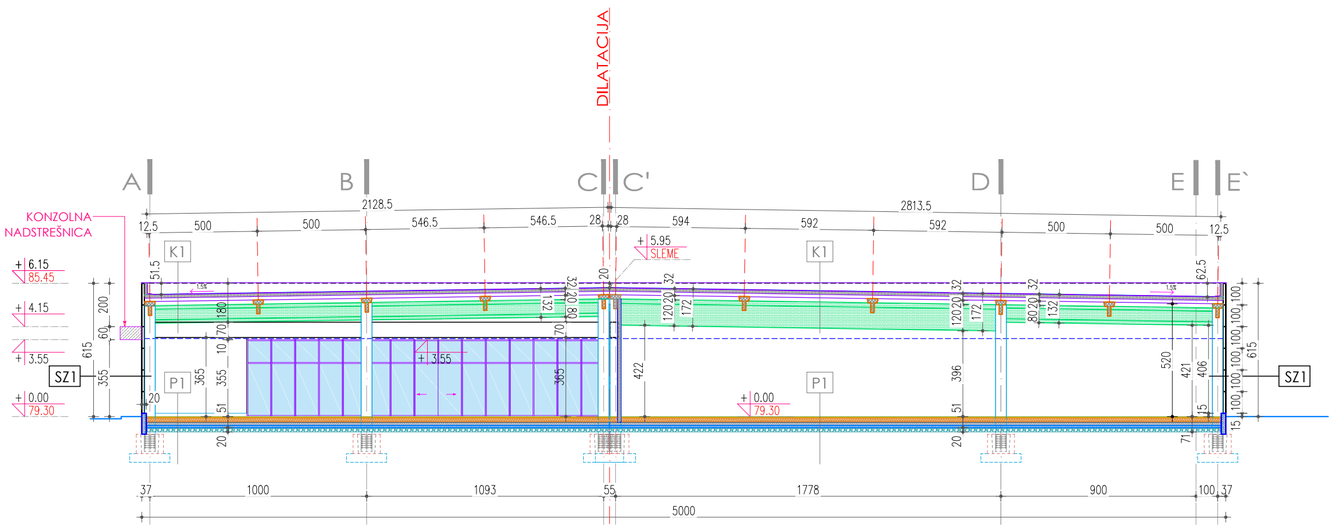


K1 TPO membrana 0.15cm
Termoizolacija 16cm
Parna brana
Trapezasti lim TR 154/0.75mm 15.4cm
Prefabrikovana AB rožnjača

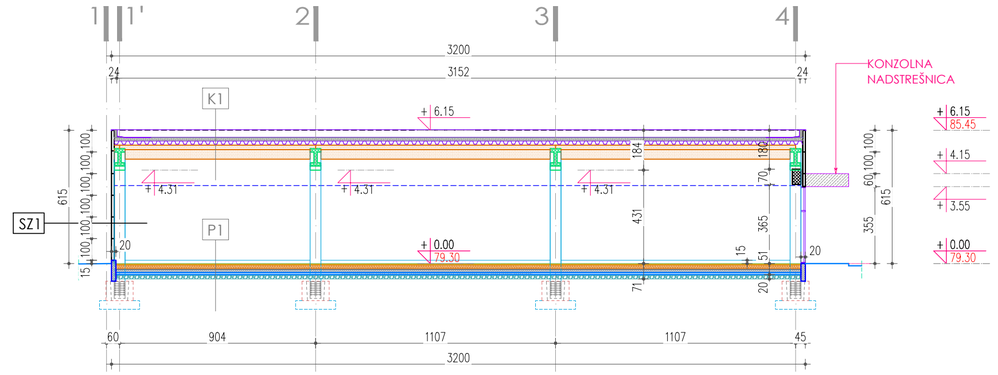
Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1		
Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**		
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: **OSNOVA KROVNIH RAVNI**	Razmera: 1:200
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: 8

A2 1:200 420x594

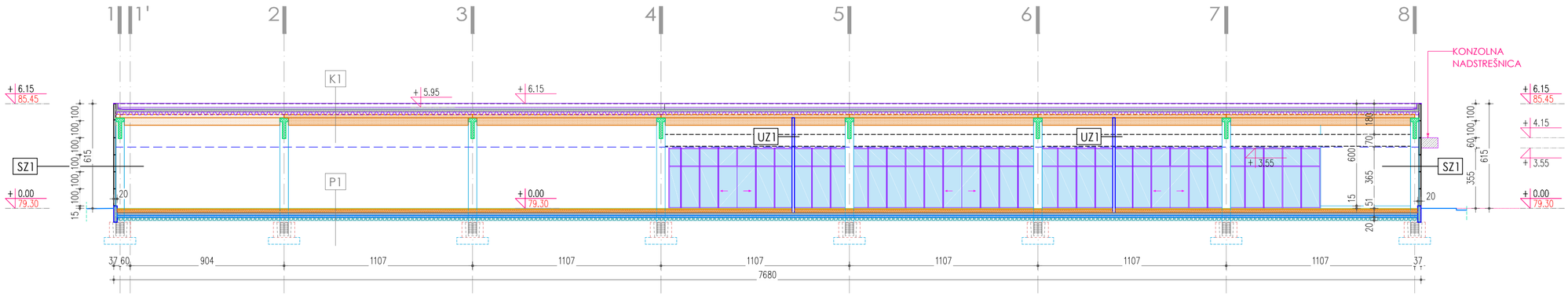
PRESECI



PRESEK 1-1



PRESEK 2-2



PRESEK 3-3

P1 Granitna keramika
Cementna košuljica 5cm
PVC folija
Tvrdi stiropor 20cm
AB ploča 15cm
Hidroizolacija
Betonska ploča 10cm
Šljinak 20cm

K1 TPO membrana 0.15cm
Termoizolacija 16cm
Parna brana
Trapezasti lim TR 154/0.75mm 15.4cm
Prefabrikovana AB rožnjača

SZ1 Fasadni termoizolacioni panel
sa ispunom od PIR-a 12cm

SZ2 Fasadni termoizolacioni panel
sa ispunom od PIR-a 12cm
Meka mineralna vuna 5cm
Parna brana
Gips karton ploča vlagootporna 1.25
Zidne keramičke pločice na lepku 1

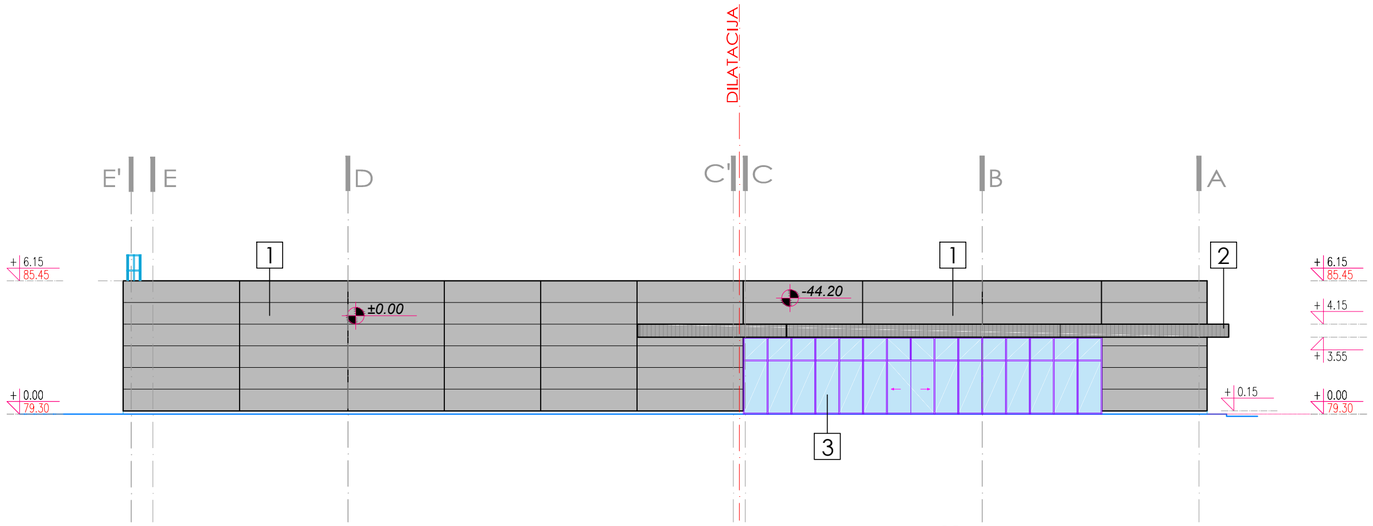
UZ1 Gips karton ploče 2x1.25cm
Meka mineralna vuna (u rolnama) 10cm
Gips karton ploče 2x1.25cm

UZ2 Gips karton ploče 2x1.25cm
Meka mineralna vuna (u rolnama) 7.5cm
Gips karton ploče 2x1.25cm
Zidne keramičke pločice na lepku 1cm

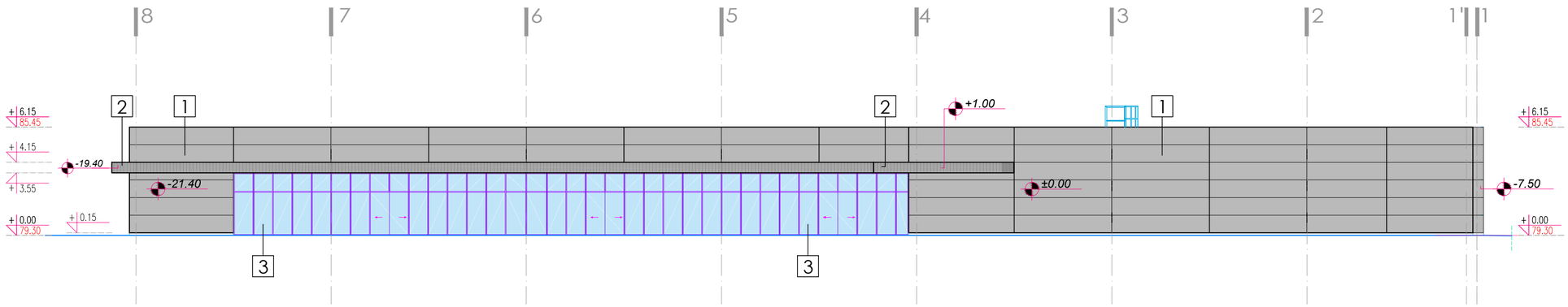
Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1		
Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**		
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: **PRESECI**	Razmera: 1:200
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: 9

A2 1:200 420x594

FASADE



SEVERO-ISTOČNA FASADA



SEVERO-ZAPADNA FASADA

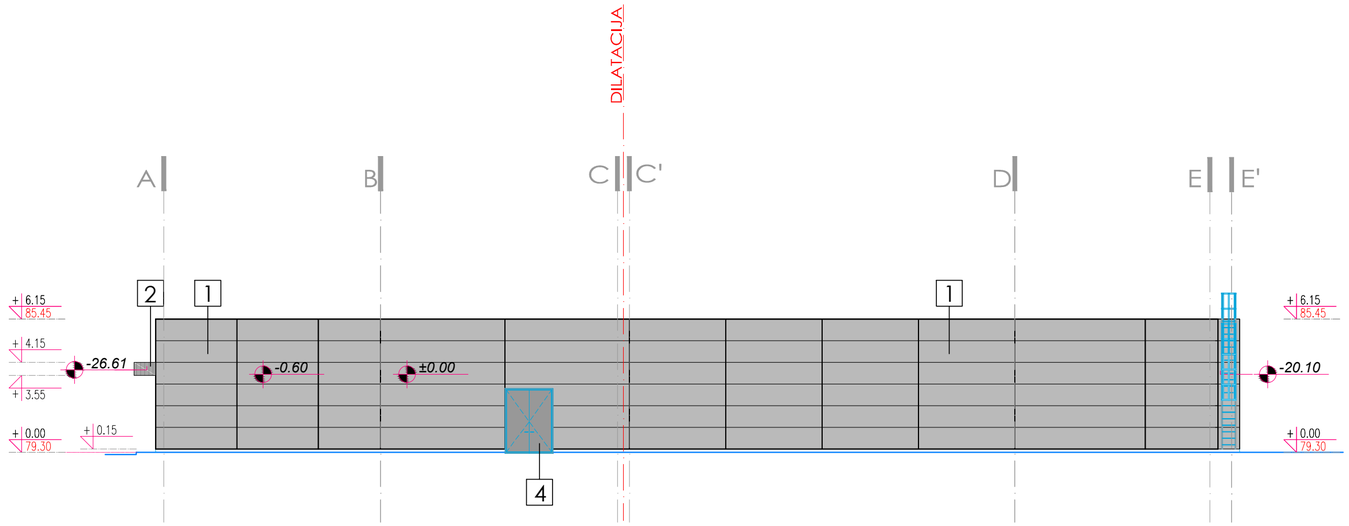
LEGENDA

- 1 FASADNI PANELI (RAL 9007)
- 2 DEKORATIVNA MASKA ALUBOND
- 3 ALU STAKLENA FASADA TIPA ZID ZAVESE
- 4 METALNA VRATA

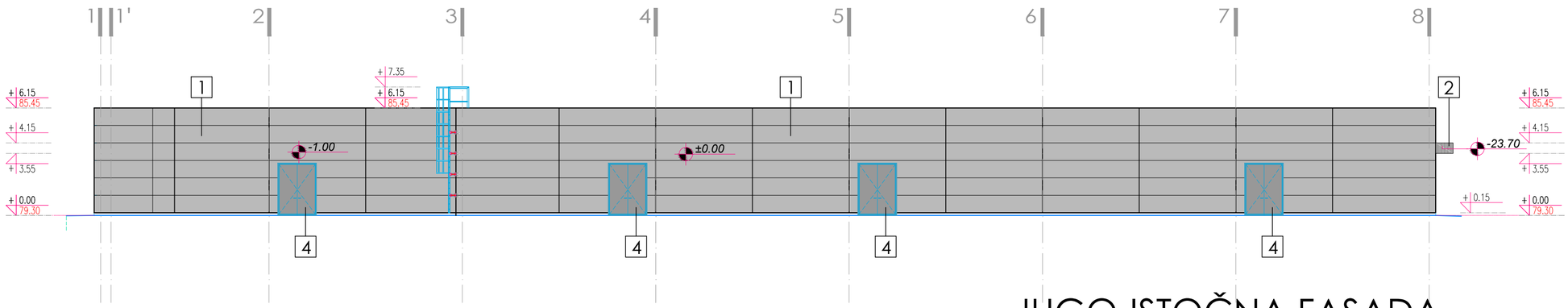
Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1		
Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**		
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: **FASADE**	Razmera: 1:200
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: 10

A2 1:200 420x594

FASADE



JUGO-ZAPADNA FASADA



JUGO-ISTOČNA FASADA

LEGENDA

- 1 FASADNI PANELI (RAL 9007)
- 2 DEKORATIVNA MASKA ALUBOND
- 3 ALU STAKLENA FASADA TIPA ZID ZAVESE
- 4 METALNA VRATA

Naziv preduzetnika: "STUDIOTEKA" , Šabac, Kneza Miloša 1		
Naziv investitora: **BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**		
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: **FASADE**	Razmera: 1:200
Za gradjenje/izvodjenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: 11

6. ДОКУМЕНТАЦИЈА

За израду Урбанистичког пројекта коришћени су следећи подаци, услови и сагласности од надлежних органа и ималаца јавних овлашћења:

1.Извод из базе података катастра непокретности бр.14727 К.О.Шабац од 05.03.2026. године, издат од стране Радње за геодетске активности JU TIM Шабац

2.Копија плана за к.п.бр.6487/1 К.О.Шабац од 04.03.2026. године, издата од стране Службе за катастар непокретности Шабац

3.Информација о локацији од Градске управе града Шапца, Одељења за урбанизам бр.004014073 2025 07416 004 007 353 018 од 24.11.2025. године

4.Обавештење Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Шапцу 07.34 број 217-2162/26-1 од 06.04.2026.године

5.Технички услови и подаци за израду Урбанистичког пројекта од Телекома Србије, одељења за планирање и изградњу мреже Шабац бр.Д209-144638/1 од 07.04.2026. године

6.Сагласност и технички услови од Ј.П.Инфраструктура Шабац број:701-01/1 од 25.03.2026.године

7.Услови за пројектовање и прикључење од Електродистрибуције Србије д.о.о Београд, ЕД Шабац, број:Д. 09. 24-217958-УПП-26 од 05.06.2026. године

8.Технички услови за израду Урбанистичког пројекта од ЈКП“ВОДОВОД-ШАБАЦ“, Служба за производњу и дистрибуцију воде, заводни број:2038/СР-126/26 од 18.06.2026. године

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.03.2026. 10:27:09

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**75d42a41-9137-4e10-881a-b533b2400e0d**
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	04.03.2026. 14:53
Служба:	ШАБАЦ
Извор података:	ШАБАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Број парцеле:	6487/1
Површина m²:	6076
Број извода (*):	14727

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	1031

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	1031
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОСЛОВНА ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ-УПРАВНА ЗГРАДА СА МАГАЦИНОМ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1

Vladimir Jugović pr
RADNJA ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
ŠABAC

Број етажа над земљом:	1
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Vladimir Ugović pr
RADNJA ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
JU TIM
ŠABAC

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.03.2026. 10:27:14

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**1b9b7a66-7475-4f8e-b843-43bc10b59a9f**
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	04.03.2026. 14:53
Служба:	ШАБАЦ
Извор податка:	ШАБАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Број парцеле:	6487/1
Површина m²:	6076
Број извода (*):	14727

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	91

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	2
Назив улице:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	91
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-КОТЛАРНИЦА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	

gović pr
RADNJA ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
JU TIM
ŠABAC

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Vladimir Avgović pr
RADNJA ZA GRAĐEVINSKE AKTIVNOSTI
JU TIM
ŠABAC

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.03.2026. 10:27:22

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**765fbc0b-c997-412d-9b01-59e8fcce8baf**
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	04.03.2026. 14:53
Служба:	ШАБАЦ
Извор податка:	ШАБАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Број парцеле:	6487/1
Површина m²:	6076
Број извода (*):	14727

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	59

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	3
Назив улице:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	59
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	

Vladimir Jugović pr
RADNJA ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
ГИМ
ШАБАЦ

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	01.11.2011.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Vladimir Jugović pr
RADNJA ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
JU FIM
ŠABAC

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.03.2026. 10:27:27

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**876e0888-9971-46c2-b980-859fbef10110**
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	04.03.2026. 14:53
Служба:	ШАБАЦ
Извор податка:	ШАБАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Број парцеле:	6487/1
Површина m²:	6076
Број извода (*):	14727

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	9

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	4
Назив улице:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	9
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	

Vladimir Judović pr
RADNJA ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
JU TIM
ŠABAC

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	01.11.2011.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Vladimir Jugović pr
RADNJA ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
JU TIM
ŠABAC

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.03.2026. 10:27:31

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**f5a74a6a-951f-43ce-aba2-3b37ceb4fed6**
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	04.03.2026. 14:53
Служба:	ШАБАЦ
Извор податка:	ШАБАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Број парцеле:	6487/1
Површина m²:	6076
Број извода (*):	14727

Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	234

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	5
Назив улице:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	234
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	

Vladimir Jugović pr.
RADNJA ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
PUTIM
SABAC

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Vladimir Jugović pr
RADNIK ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
JU TIM
ŠABAC

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.03.2026. 10:27:36

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**12cd73eb-cd2d-480c-8d68-4c561df2dc7a**
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	04.03.2026. 14:53
Служба:	ШАБАЦ
Извор податка:	ШАБАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Број парцеле:	6487/1
Површина m²:	6076
Број извода (*):	14727

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	1031
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	91
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	59
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	9
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	234
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	500
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	4152

Vladimir Jugović pr
RADNJA ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
JU TIM
ŠABAC

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Vladimir Jugović pr
RADNJA ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
FIM
ŠABAC

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.03.2026. 10:27:39

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**12cd73eb-cd2d-480c-8d68-4c561df2dc7a**
Матични број општине:	71269
Општина:	ШАБАЦ
Матични број катастарске општине:	745014
Катастарска општина:	ШАБАЦ
Датум ажурности:	04.03.2026. 14:53
Служба:	ШАБАЦ
Извор податка:	ШАБАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
Број парцеле:	6487/1
Површина m²:	6076
Број извода (*):	14727

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	1031
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	91
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	59
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	9
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	234
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	500
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	4152

Vladimir Jugović pr
RADNJA ZA GEODETSKE AKTIVNOSTI
GEOTIM
ŠABAC

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ТАКОВСКА 28
Матични број лица:	0000022104764
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Vladimir Jugović pr
RADNA JEDINICA GEODETSKE AKTIVNOSTI
JU TIM
ŠABAC

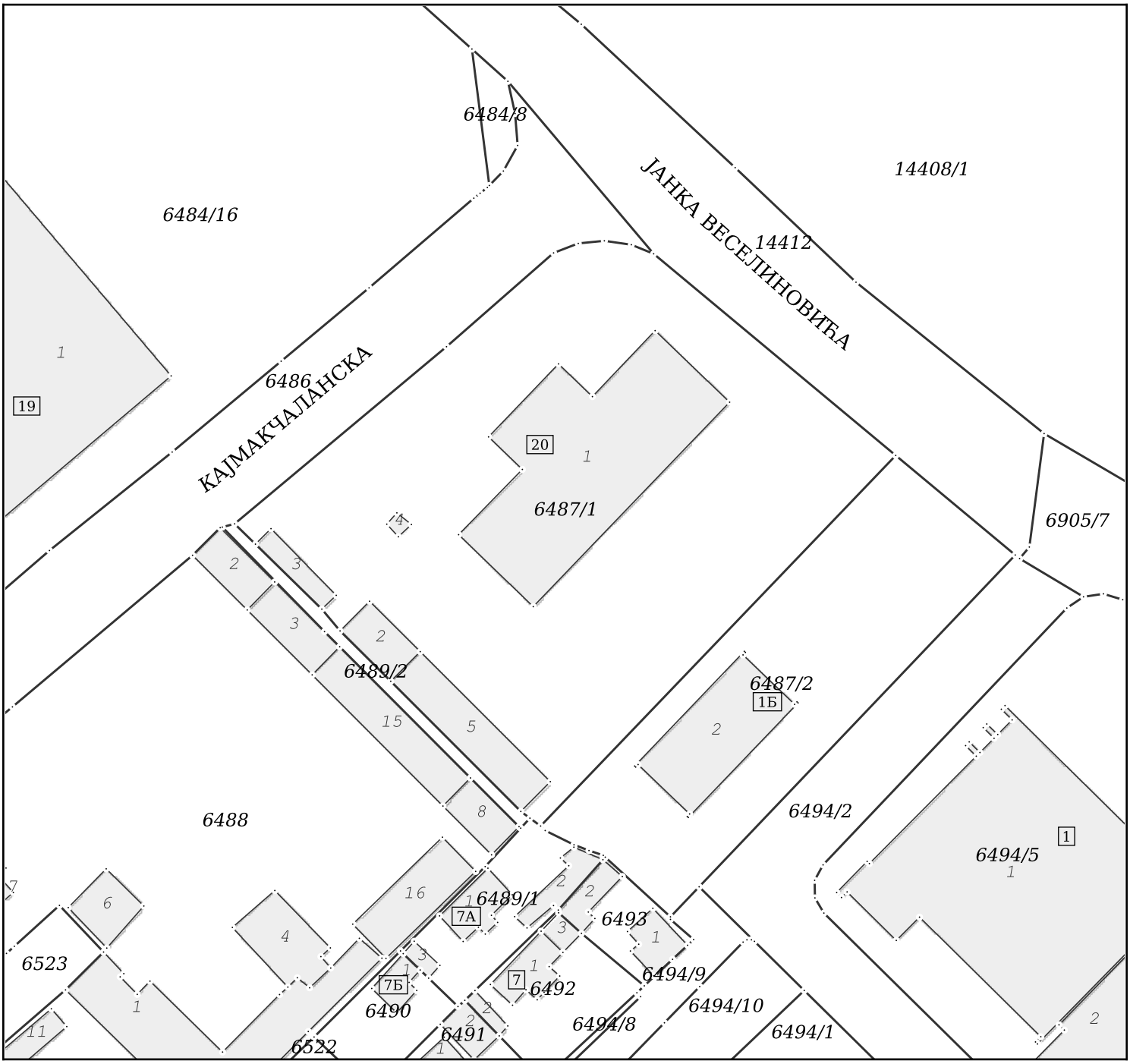
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Шабац
Краља Александра 21

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Број: 953-001-7667/2026
КО: Шабац

Катастарска парцела број:
6487/1

Размера штампе: 1:1000



Датум и време издавања:
04.03.2026 године у 08:21

Овлашћено лице:

М.П. _____ Vesna Čekić
04/03/2026 15:19:45

ʃ нʰ lsOdgfOdaf tfta[dzjtaO[tsta[o[d[dzdzdlsc¸jdz[ClstatsdfgCtsc нtsSlzdzjdlsO

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
Број предмета:004014073 2025 07416 004 007 353 018
Датум: 24.11.2025. године
Карађорђева улица бр. 27
Ш а б а ц

Одељење за урбанизам Градске управе града Шапца, поступајући по захтеву Татјане Јанковић-Кнежић, Кнеза Милоша 1, 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 91/2025) издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за катастарску парцелу бр. 6487/1 КО Шабац
-према образложењу -

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. 6487/1 КО Шабац у укупној површини од 0.60.76ха се налази у обухвату: Плана генералне регулације „Шабац" („Сл. Гласник града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" бр. 16/25).

Према Плану генералне регулације „Шабац" предметна парцела припада **Целини 2: шири центар** и налази се у Зони **Н.15. Површине за комерцијалну намену** .

Приступ кат. парц.,бр. 6487/1 КО Шабац може се остварити из улице Кајмакчаланска која је категорисана као сабирна саобраћајница и ул. Јанка Веселиновића која је категорисана као градска магистрала.

Предметна парцела налази се у зони утицаја Севесо постројења вишег реда: фабрика минералних ђубрива- „Еликсир Зорка минерална ђубрива" и складишта течног нафтног гаса Шабац- „НИС". Складиште ТНГ „Шабац"не ради и предвиђено је за затварање.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАБАЦ"

II 1.2. Доминантна намена површина и могуће компатибилне намене

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

II 1.2.1. Површине осталих намена

Н.15. Површине за комерцијалну намену

Под површинама за комерцијалну намену се подразумевају пословни, управни, административни, трговачки и услужни садржаји, трговачки центри и робне куће, производња без негативног утицаја на животну средину, комунално сервисни и пратећи складишни простори и угоститељске намене (хотели и др).

На површинама за комерцијалну намену се могу градити и уређивати површине и за пратеће (компатибилне) намене.

У блоковима са доминантном наменом становања:

- мањи трговински објекти до 1.500 m^2 са отвореним и затвореним паркиралиштима;
- објекти образовања, здравствене и социјалне заштите, објекти државне управе и самоуправе, верски објекти, објекти културе, истраживачки центри;
- поште, банке и сл;
- личне услуге, мали занати,
- спорт и рекреација у дворанама са и без гледалишта;
- паркови и дечија игралишта за децу;
- игралишта и објекти за спорт и рекреацију;
- угоститељско-туристичке намене, хотели, мотели и сл;
- смештајни капацитети за запослене типа радничких хотела/хостела,

– електроенергетски и комунални објекти;
– јавне гараже и паркинг простори за путничке и теретне аутомобиле,
– тржнице, пијаце и сајмови,
– посебне намене,
– станице за снабдевање горивом, искључиво у целинама 6, 8 и 9,
– пољопривредна производња воћа, поврћа, житарица, микробиља и сл; пчеларска производња; рибњаци;
– електроенергетски објекти из обновљивих извора енергије искључиво соларна енергија и геотермална енергија,
– мања индустријско-производна складишта чија намена не захтева израду еколошких елабората, односно, немају негативних утицаја на животну средину.

Пратећи садржаји могу бити у склопу пословног објекта, у склопу помоћног објекта на парцели или као једнофункционални објекат на посебној грађевинској парцели.

На површинама претежно намене за комерцијалне делатности не могу се градити:
– стамбене намене,
– објекти за индустрију, производњу и складишта, осим приручних складишта објекта доминантне намене,
– сви други објекти који буком, мирисом, гасовима, прашином, водом и саобраћајним интезитетом врше негативне утицаје на животну средину изнад законом дефинисаних параметара.

Намене (и доминантне и компатибилне) могу бити ограничене посебним условима заштите изворишта или санитарним условима који су издати за постојеће објекте са употребном дозволом (на пример изградња у близини производних објеката прехрамбене намене). Изградња објеката на овим површинама може бити ограничена и прописима који одређују минималне удаљености површина за образовање од објеката за кладионице и игре на срећу.

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

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

Зоне опасности су:
– за севесо постројење у оквиру комплекса „Еликсир Зорка минерална ђубрива“ д.о.о. Шабац, са опасном материјом амонијак: 2000m;
– за севесо постројење Складиште ТНГ „Шабац“, са опасном материјом ТНГ: 681m.

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

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

II.7.8. Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

Рејон VI

Инжењерско геолошки рејон VI обухвата непосредно приобаље Саве. Геолошки профил терена изграђују седименти типаплажа и мртваја, од алверитских глина и пескова, ређе муљевитих секвенци. Дебљина наслага је врло променљива, од једног метра до десет метара. Подину представљају језерске наслаге изграђене од прашина, песка, шљунка, секвенци или дебелих слојева глина. Седименти приобаља су по правилу потпуно засићени водом, са формираном отвореном издани средњег до великог капацитета, меки, стишљиви и слабо носиви.

Функционална ограничења терена

Терен је равничарски, са нагибом од 3%;

Изградња се реализује у алувијалним прашинасто-песковитим седиментима високе деформабилности, мале носивости, неподобним за градњу, са неопходним објектима одбране и заштите од високих вода, санацијама тла и дубоким темељењем;

Водозасићење тла је свуда присутно, нивои вода су непосредно испод површине теренаили на површини.

Неопходни услови коришћења терена

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

Израда система фекалне канализације ради санитације простора и загађења;

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

Дренирање терена код уређења и изградње објеката;

Пројектовање објеката у сеизмичким условима за 8^{+0} MCS сеизмичког интензитета.

Услови изградње

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

Хидротехнички објекти, црпне станице или објекти трансформатора изводиће се у слабо носивом, јако стишљивом тлу; фундирање се углавном не може изводити директно, за напоне веће од 80 kN/m^2; тампонски слојеви треба да су од шљунчаног гранулата, са истовременом функцијом дренажног тепиха, пројектовани за

велике напоне са збијеношћу до 30.000-50.000 kN/m^2; обавезна је хидротехничка заштита подова најнижих етажа на стални водени ниво;

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

Објекти становања, комуналних услуга, индустрије, јавних и спортских намена, са напонима већим од 80 kN/m^2, темеље се на дубоким темељима, али је могућа и израда тампона чија се дебљина и збијеност усклађују са напонима у тлу:

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

Објекти гробља не могу се градити у овом тлу;

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

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

II 8.1. Општа правила грађења (ОПГ)

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

ОПГ1. Намена површина

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

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

ОПГ2. Урбанистички параметри

Обавезно је поштовање следећих урбанистичких параметара:

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

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

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

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

ОПГ3: Грађевинске линије

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

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

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

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

Испади нису дозвољени ван максималних бочних грађевинских линија.

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

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

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

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

У Целинама 1, 2 и 3 где је условљено да се грађевинска и регулациона линија поклапају, нису дозвољена одступања, сем ако планом није посебно напоменуто. У случају одступања катастарског стања и графичког прилога примењује се селедећа правила:

- за постојеће објекте на регулацији, грађевинска линија је постојеће у складу са габаритом објекта;
- за нове објекте је обавезно поштовање грађевинске линије која је дефинисана овим планом, односно катастарским стањем.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОПГ4: Спратност објеката и висинска регулација

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

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

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

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

Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат.

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

Под подкровљем се подразумева подкровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5m од коте пода подкровља.

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

Надкривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 15^0, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је надкривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и подкровља и повученог спрата.

Максималне коте слемена за надземне етаже су: +11,70m за три надземне етаже; +14,70m за четири надземне етаже; +17,70m за пет надземних етажа; +20,70m за шест надземних етажа. Максималне коте слемена за објекте више спратности се дефинишу ПДР или урбанистичким пројектом. Одступање од ових параметара је оправдано у случајевима усклађивања висинске регулације са суседним објектом.

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

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

Општа правила:

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

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

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

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

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

Ако је на графичком прилогу наведено **„постојећа спратност“**, објекат се задржава у свим својим габаритима (хоризонталним и вертикалним) и на истом је могуће само инвестиционо и текуће одржавање и реконструкција.

Ако се ради реконструкција постојећег објекта у оквиру висине постојећег слемена је могуће остварити и вишу спратност од планом дефинисане, уз услов да су задовољени и други урбанистички параметри.

ОПГ6. Обликовање фасаде

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

Дозвољени су следећи типови фасада:

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

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

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

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

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

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

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

За објекте до 800m^2, није дозвољена примена више од две врсте прозорских отвора за главне просторије (не односи се на отворе помоћних просторија и степеништа). Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини осим ако се ради о посебном архитектонском изразу. Прозори са високим парапетом оријентисати на дворишне фасаде, а код станова који су једнострано оријентисани, прозори са високим парапетом морају имати маску на фасади (зидану, металну...).

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

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

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

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

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

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

На фасадама јавних објеката је дозвољено постављање видео бимова на којима је могуће давати информације од значаја за заједницу, приказе уметничких манифестација и изложби које се у истима обављају и слично. Ако се објекат има статус непокретног културног добра, предходно је потребно прибавити услове надлежног Завода за заштиту.

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

ОПГ7. Ограђивање

Ограђивање парцела 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 отварати 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 прегрђивати 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 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 прегрђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

Висина уличне ограде износи максимално 1,6m, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,4m, а преко те висине ограда може бити транспарентна или жива ограда од одговарајуће врсте биљака.

Ограђивање према суседима може бити предмет договора са суседом и у том случају нема захтева у погледу висине и материјализације ограде. Договор се дефинише овереном сагласношћу.

Уколико нема договора између суседа, висина непрозирне ограде према суседу је 0,9m а висина транспарентне ограде је до 140cm. Висина живице је максимално 2m. Ограничавајући услов за подизање живице ове висине јесте постојање објекта на суседној парцели који има грађевинску дозволу којом су одобрени прозорски отвори. У том случају висина живице је 140cm.

Посебни услови за ограђивање:

Уколико се стамбени објекат граничи са објектом пословања, на тој међној линији се примењују услови за ограђивање пословних објеката.

У случајевима када инвеститор жели да постави нову, односно легализује ограду до регулације која не одговара дефинисаним условима, неопходно је да предходно прибави позитивно мишљење Комисије за планове града Шапца. Комисија ће у тим случајевима ценити услађеност ограде у односу на функцију и архитектуру објекта на парцели и/или уметнички изражај.

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

ОПГ8. Услови за заштиту суседних објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Одвођење атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.

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

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

ОПГ9. Заштита простора и заштитне зоне

На простору који је обухваћен ПГР дефинисане су заштитне зоне инфраструктурних и комуналних објеката и инсталација, културних добара, археолошких локалитета и друге у оквиру којих је изградња ограничена или забрањена, односно ови објекти представљају ограничавајући фактор за изградњу. Ове заштитне зоне су прецизно дефинисане условима ималаца јавних овлашћења, законским прописима, текстуалним делом плана и приказане посебним графичким прилогом «Приказ заштитних коридора и геотехничких реона».

ОПГ10: Број становника и густина становања

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

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

II 8.2. Посебна правила грађења (ППГ)

ППГ 15 Површине за привредне делатности _____

ППГ 15-1 Површине за комерцијалну намену _____

Табела 44: Основни урбанистички параметри за зону комерцијалне намене

	ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНУ НАМЕНУ
Минимална површина парцеле	10 ари
Максимални индекс заузетости	50%
Максимална спратност	(По)+П+2+Пк
Минимална спратност	(По)+П, односно ВП
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 обавезу да сва возила морају бити смештена у оквиру сопствене парцеле.

Ове зоне су претежно формиране у пословним зонама, у зонама становања и у зонама становања које су контактне радним зонама, односно у зонама које се трансформишу из зона становања у пословне зоне што је најкарактеристичније. У њима пословање представља доминантну намену која је делимично ограничена постојећим наменама становања.

Планирају се пословни садржаји из области терцијарних делатности и производног занатства, који буком, аерозагађењем и другим штетним дејствима не угрожавају животну средину. Могуће је градити по један стан на парцели.

Није дозвољена изградња: рециклажних дворишта, депонија огрева, кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета и сличних садржаја, те пословних просторија за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на околину (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл). Комерцијалне зоне које се налазе у заштитним зонама изворишта имају додатна ограничења.

Објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 5m на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 3,5m на супротној страни. Удаљеност објеката од парцеле намењене становању је минимално 5m да би се обезбедио заштитни зелени појас. Објекти повећаног ризика од пожара могу се лоцирати у зонама пословања на улазном правцу према параметрима које утврђује надлежно Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације.

Када се парцеле комерцијалне зоне налазе поред државних путних праваца и водених површина (река, канал), главне фасаде објеката се морају организовати према тим површинама јавне намене.

Када се парцеле комерцијалне зоне налазе унутар зона и блокова у којима је доминантна намена становања, забрањена је изградња објеката који емитују било какав извор буке у ноћним часовима, као и коришћење јавних саобраћајних површина испред парцела становања за потребе паркирања. Уколико постоје просторни капацитети на парцели комерцијалног становања или до привођења намени, део површине се може определити за паркинг простор шире заједнице.

ПГ12: Површине и објекти зелене и техничке инфраструктуре

ППГ 12/1 Правила грађења зелене инфраструктуре на грађевинским парцелама

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

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

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

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

ПРИЛОГ 1

ТАБЕЛА ОБРАЧУНА ЕКОЛОШКОГ ИНДЕКСА

Површина парцеле:_____m^2
Целина: _____
Зона (намена површина): _____
Захтевани ЕИ из ПГР:_____

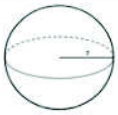
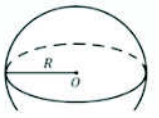
Табела 1: План зелене инфраструктуре

	ЕКОЛОШКО ФУНКЦИОНАЛНИ ПРОСТОР (ЕПФ)	I Број стабала и врста	II m^2	III ТЕЖИНСКИ ФАКТОР (ТФ)	IV ЕПФ = (m^2 x ТФ)
1	**ЕФП 1-Компактне зелене површине** у **директном контакту са матичним супстратом – травњаци који се редовно косе**	/		**1**	
2	**ЕФП 2 - Појединачни елементи вегетације у директном контакту са матичним супстратом (жбуње, жива ограда, пузавице..) унутар или изван компактних зелених површина које су у директном контакту са тлом** Обрачун се врши: дужина x ширина)	/		**0.8**	
3	**ЕПФ 3-1-Мало дрвеће, пречник крошње ≤6,1m у доба зрелости** Додатни услови у Табели 2			**0.3**	
4	**ЕПФ3-2–Средње дрвеће, пречник крошње >6,1 Пк ≤7,6m у доба зрелости** Додатни услови у Табели 2			**0.4**	
5	**ЕПФ3-3 -Велико дрвеће, пречник крошње >7,6 Пк ≤9,1m у доба зрелости** Додатни услови у Табели 2			**0.8**	
	ЕФП 3-4 - Дрвеће импозантних димензија, пречник крошње >9,1m у доба зрелости Овај пример се може користити само у случају да се на парцели налазе постојећа стабла. Додатни услови у Табели 2			**0,9**	
6	**ЕФП 4-1 – Биоретензија, ретензија, кишна башта, нехлорисани базени**	/		**1**	
7	**ЕФП 4-2 – Базени, хлорисани**	/		**0,4**	
8	**ЕФП5-1– Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине до 0,8m**	/		**0.4**	
9	**ЕФП5-2– Озелењени**	/		**0.5**	

	простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине 0,8m до 1,2m				
10	**ЕФП 5-3– Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине 1,2m и више**	/		**0.7**	
11	**ЕФП 6– Порозно тло и застори с биљкама (земља, растер елементи, шљунак, ризла... на којима расте травњак, покривачи тла, сезонски цветњациј, перене, самоникла вегетација (угари))**	/		**0.5**	
12	**ЕФП 7– Делимично пропусан застор (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			**0.2**	

	коефицијентом стабла.				
23	**ЕФПБ4–Урбане баште**	/		**0.1**	
24	**ЕФПБ5–Зимске баште пасивних соларних објеката**	/		**0.2**	
	Укупно:				

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

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

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

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

ППГ 12/2-2 Правила грађења инфраструктуре стационарног саобраћаја

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

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

Табела 15: Нормативи за обезбеђење паркинг простора*

Намена	Број ПГМ**	Јединица
ЦЕЛИНЕ 1, 2 И 3: Становање у зонама С1+, С1, С2, односно вишепородично становање у зони М1	1,3	стан
Банке и административне установа	1	70 m^2 корисног простора Целина 1: 200 m^2 корисног простора
Трговина на мало прехрамбеним производима	1	70 m^2 корисног простора Целина 1: 100 m^2 корисног простора
Трговина на мало осталим производима производима	1	100 m^2 корисног простора Целина 1: 200 m^2 корисног простора
Поште	1	150 m^2 корисног простора
Ресторани и кафане	1	8 столица Целина 1: 20 седећих места
Хотел (према категорији)	1	на сваке две собе
Мотел	1	за сваку собу
Производни, магацински и индустријски објекти	1	20 запослених

* 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 матаматичко правило заокруживања, до 0,5 на мањи број а од 0.51 на већи број.

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

Инвеститор има право да објекат више-етажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Приликом изградње објекта јавне гараже је кроз израду урбанистичких пројеката могуће додатно разрадити унутрашње грађевинске линије ако су исте дефинисане графичким прилогом. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Посебна пажња се мора обратити на емисију штетних гасова према објектима становања у суседству, те у складу са локацијским условима, дефинисати услове за сваки појединачни објекат.

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

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 објеката користити обновљиве изворе енергије, нема обавезу прикључења на постојећу инфраструктуру.

У улици Кајмакчаланска и у ул. Јанка Веселиновића у зони непостредно поред предметне парцеле изграђена је следећа инфраструктура: водовод, канализација, гасовод, НН мрежа и телекомуникациона мрежа (Графички прилог *Синхрон план инсталација*).

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

ПГР су дефинисане зоне предвиђене за обавезну израду планова детаљне регулације, наведене текстуалним делом плана и приказане у графичким прилозима. Приликом дефинисања граница обухвата планова детаљне реулације дозвољена су одступања од граница зона које су планом предвиђене за даљу планску разраду, као и одступања у смислу израде једног или више планова детаљне регулације у оквиру зоне, у зависности од накнадно утврђених граница постојећих или планираних функционалних целина у оквиру планираних намена, конкретних траса планираних и нових саобраћајница и планиране железничке пруге и других фактора који могу утицати на границе обухвата планова детаљне регулације. Прецизне границе обухвата планова детаљне регулације дефинисаће се у току његове израде.

Рокови за израду урбанистичких планова ће се утврдити плановима локалне самоуправе, у складу са финансијским могућностима и када се испуне предуслови.

III.3. Површине за које се обавезно урбанистички пројекат

Урбанистички пројекти су обавезни и за изградњу следећих објеката:

- за изградњу објеката свих намена површине преко 1.000 m^2 бруто површине у просторним целинама 1, 2 и 3 (Ужи центар, Шири центар и Баште) ;
- за изградњу објеката у зонама пословања за које се тражи директан приступ на државни пут, ван места прикључења које је дефинисано овим планом,
- за недостајуће трасе мрежа и објеката инфраструктуре и за техничке корекције дефинисаних траса и објеката инфраструктуре у оквиру дефинисаних површина јавне намене;
- за формирање регулације саобраћајница које нису дефинисане планом, уколико се ради о земљишту у својини Града;

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

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

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

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

-да се на парцели дефинише (тачно прикаже) планирана регулациона линија;

-да се грађевинска линија рачуна у односу на планирану регулациону линију;

-да се сви планом дефинисани параметри за изградњу обрачунавају у односу на будућу грађевинску парцелу, односно површину катастарске парцеле до планиране регулационе линије.

У зонама које нису предвиђене за даљу планску разраду, за постојеће саобраћајне површине које немају довољну регулациону ширину дефинисану ПГР-ом, на основу овог плана радиће се пројекти препарцелације и парцелације, а након формирања грађевинских парцела урбанистички пројекти за изградњу и уређење ових површина. Ове саобраћајнице су дефинисане у поглављу II 1.5.1. „Саобраћајна инфраструктура“. У оквиру урбанистичких пројеката дефинисаће се трасе комуналних инфраструктурних водова (водовод, канализација, ТТ инсталације, ЕЕ инсталације, гасовод, и др).

Израдом планова детаљне регулације, саобраћајне површине се могу формирати и на површинама осталих намена ради формирања грађевинских парцела и изградње објеката под условом да регулациона ширина приступне саобраћајне површине није ужа од 8m на површинама за становање, односно 12m на површинама за комерцијалне делатности и површинама за индустрију и производњу.

Саставни део планова детаљне регулације за формирање нових саобраћајница обавезно су планови инфраструктурних мрежа.

У планским документима, потребно је дефинисати мере заштите животне средине у складу са важећим законима.

IV ПРИМЕНА ПЛАНА

За потребе израде урбанистичких пројеката којима је плански основ овај план, неопходно је предходно прибављање **Информације о локацији**. Информација о локацији је обавезни део садржаја поменутих докумената.

Саставни део, урбанистичких пројеката и техничке документације је графички прилог **План зелене инфраструктуре**, на којем ће бити приказани сви елементи планиране зелене инфраструктуре са обрачунатим еколошким индексом.

За урбанистичке пројекте накнадно се одлучује о изради стратешке процене, односно процене утицаја, за сваки појединачни случај, на основу мишљења надлежног органа локалне самоуправе.

У садржају техничке докоментације обавезна је израда **прилога хортикултурног уређења** у свим зонама осим за објекте «А» категорије. Израда прилога хотикултурног уређења за објекте «Г» категорије је обавезна само за саобраћајнице уколико је профилом исте условљена зелена површина.

Саставни део, урбанистичких пројеката и техничке документације је графички прилог План зелене инфраструктуре, на којем ће бити приказани сви елементи планиране зелене инфраструктуре са обрачунатим еколошким индексом.

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

Целини 2: шири центар

-План намене површина,у размери 1:1000;

-План саобраћаја,у размери 1:1000;

-План урбанистичке регулације,у размери 1:1000;

-Приказ заштитних коридора и геотехничких реона,у размери 1:5000;

Одговори на Ваша питања :

1.Који су услови изградње комерцијалног објекта на к.п.бр.6487/1 КО Шабац (димензије, спратност, созвољени проепусти)?

Одговор: На кат. Парцели бр. 6487/1 КО Шабац изградња комерцијалног објекта могућа до границе максимално дефинисаних параметара за целу парцелу уз строго поштовање услова утврђених Планом генералне регулације „Шабац “ .

2.Који су услови увођења новог саобраћајног прикључка на улицу Јанка Веселиновића са к.п. 6487/1 КО Шабац?.

Одговор: С обзиром да се предметна улица налази се у зони обавезне израде ПДР за дефинисање регулације и профила улице Јанка Веселиновића, у овом моменту Вам не можемо одговорити на постављено питање.

3. Да ли је потребна израда Урбанистичког пројекта?

Одговор: Уколико је планирани комерцијални објекат површине преко 1.000 m^2 бруто потребна је израда Урбанистичког пројекта.

4.Да ли су грађевинске линије приказане на слици 1 обавезујуће или максималне.

Одговор:Максималне.

5. На слици 2 је приказана унутрашња грађевинска линија (6м од границе са суседном парцелом 6487/2 КО Шабац) која представља грађевинску линију будућег објекта. Да ли је могуће објекат проширити до ове грађевиске линије?

Одговор: С обзиром да на графичкомм прилогу План урбанистичке регулације није приказана грађевинска линија према суседној парцели бр. 6487/2 КО Шабац планирани објекат лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 5m на једној страни због ватросигурносних услова.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

На кат. парцели бр. 6487/1 КО Шабац изградња комерцијалног објекта је могућа до границе максимално дефинисаних параметара за целу парцелу уз строго поштовање услова утврђених Планом генералне регулације „Шабац “ уз претходну израду урбанистичког пројекта и уколико је планирани објкекат површине преко 1.000 m^2 бруто.

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.

Предметна парцела се налази у зони опасности севесо постројења вишег реда: фабрика минералних ђубрива -„Еликсир Зорка минерална ђубрива“. Скреће се пажња потенцијалном инвеститору да на предметној кат.парцели постоји опасност од хемијског удеса са опасном материјом амонијак, с обзиром на то да се налазе у заштитној зони Seveso комплекса Еликсир Зорка минерална ђубрива.

Комплетан План генералне регулације “Шабац” доступан је на следећем линку: https://sabac.rs/dokumenta/planska-dokumenta-grada-sapca/

Издата Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Према Закону о републичким административним таксама Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн., 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 - усклађени дин. изн.), административна такса за издавање Информације о локацији наплаћена по тарифном броју 171б од стране надлежног органа у износу од 3.660д.

О б р а д и л а

дипл. простор.планер Антонић Весна

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Jasmina Stevanović 2000305 84

Digitally signed by Jasmina Stevanović 2000305 84
Date: 2025.11.24 13:02:21 +01'00'

дипл.простор.планер Јасмина Стевановић

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

Број предмета :004014073 2025 07416 004 007 353 018
Датум : 24.11.2025.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

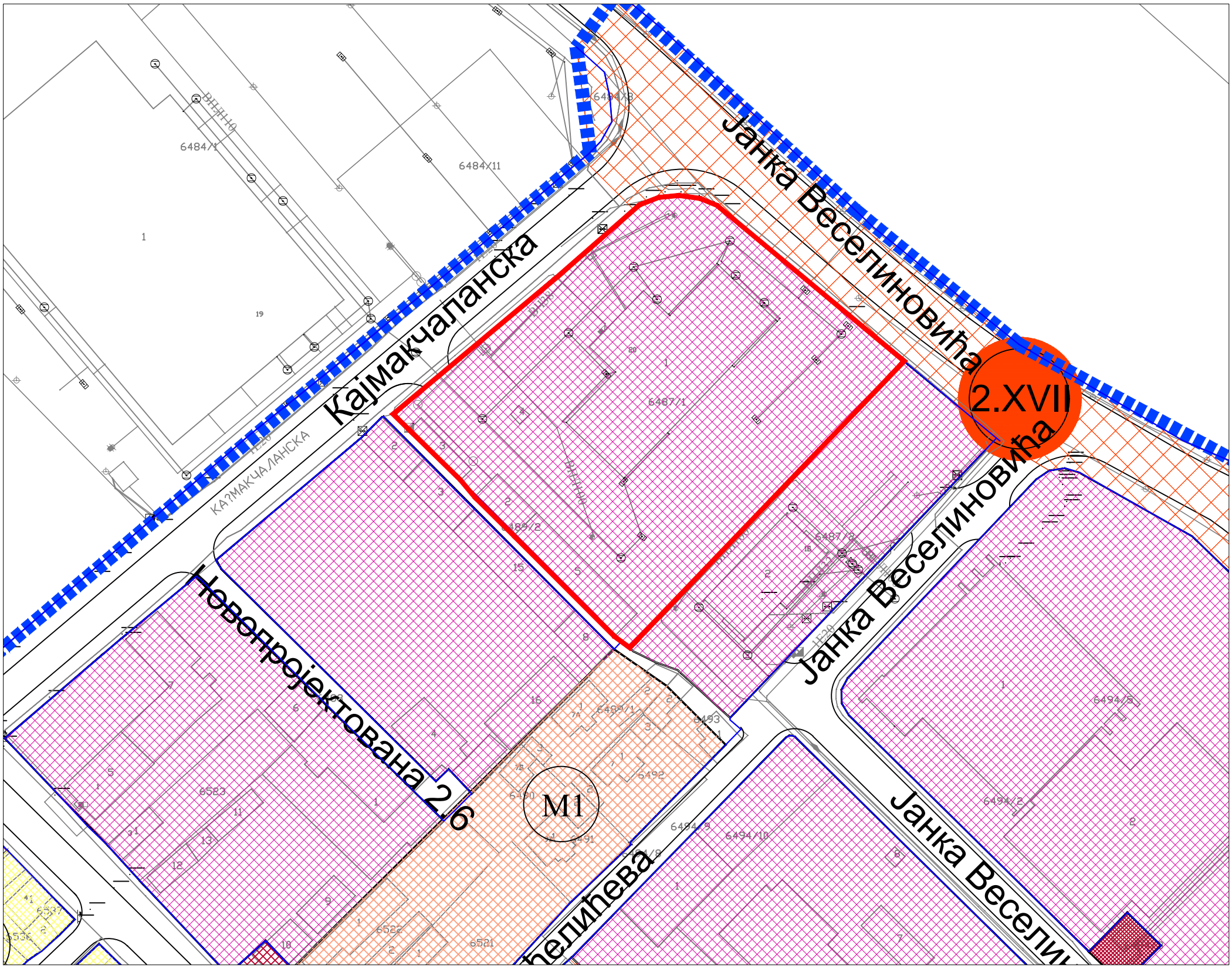
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
-целина 2-

С

P = 1 :1000

за катастарску парцелу број 6487/1 КО Шабац



ЛЕГЕНДА

локација предметне парцеле

Површине за комерцијалне делатности

Граница урбанистичке целине 2: Шири центар

Регулационе линије

Обавезна израда (ПДР)

Граница катастарске парцеле

Саобраћајне површине
(колске, пешачке, бициклистичке, паркинг)

Обрадила

Весна Антонић, дипл. простор. планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ШАПЦА
Одељење за урбанизам
Карађорђева улица бр.27
ШАБАЦ
Број предмета :004014073 2025 07416 004 007 353 018
Датум : 24.11.2025.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

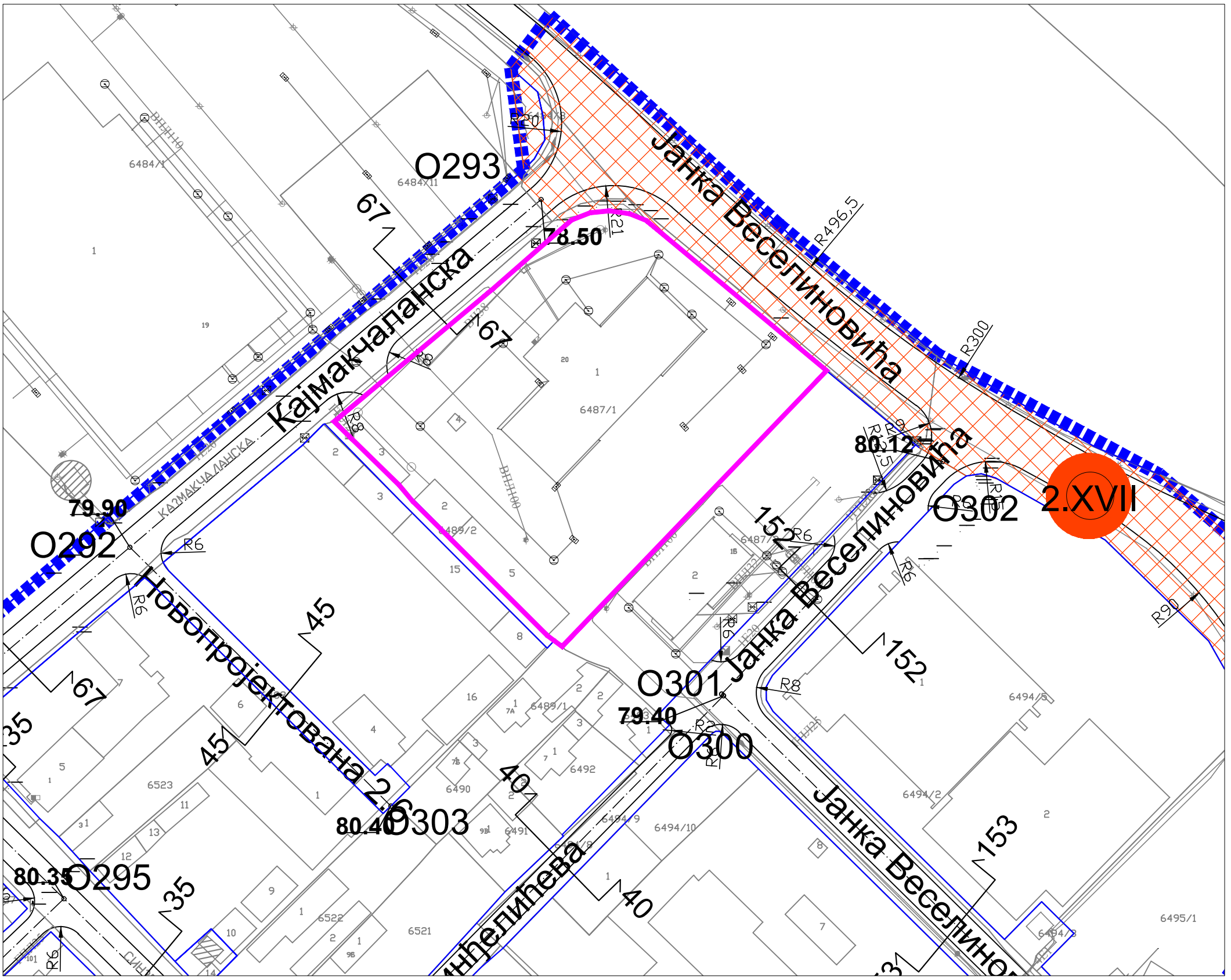
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

ПЛАН САОБРАЋАЈА
-целина 2-

С

P = 1 :1000

за катастарску парцелу број 6487/1 КО Шабац



ЛЕГЕНДА

локација предметне парцеле

Граница урбанистичке целине 2: Шири центар

Регулационе линије

Обавезна израда (ПДР)

Коловоз

Бициклистичке стазе

Обрадила

Весна Антонић, дипл. простор. планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

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

Број предмета :004014073 2025 07416 004 007 353 018
Датум : 24.11.2025.

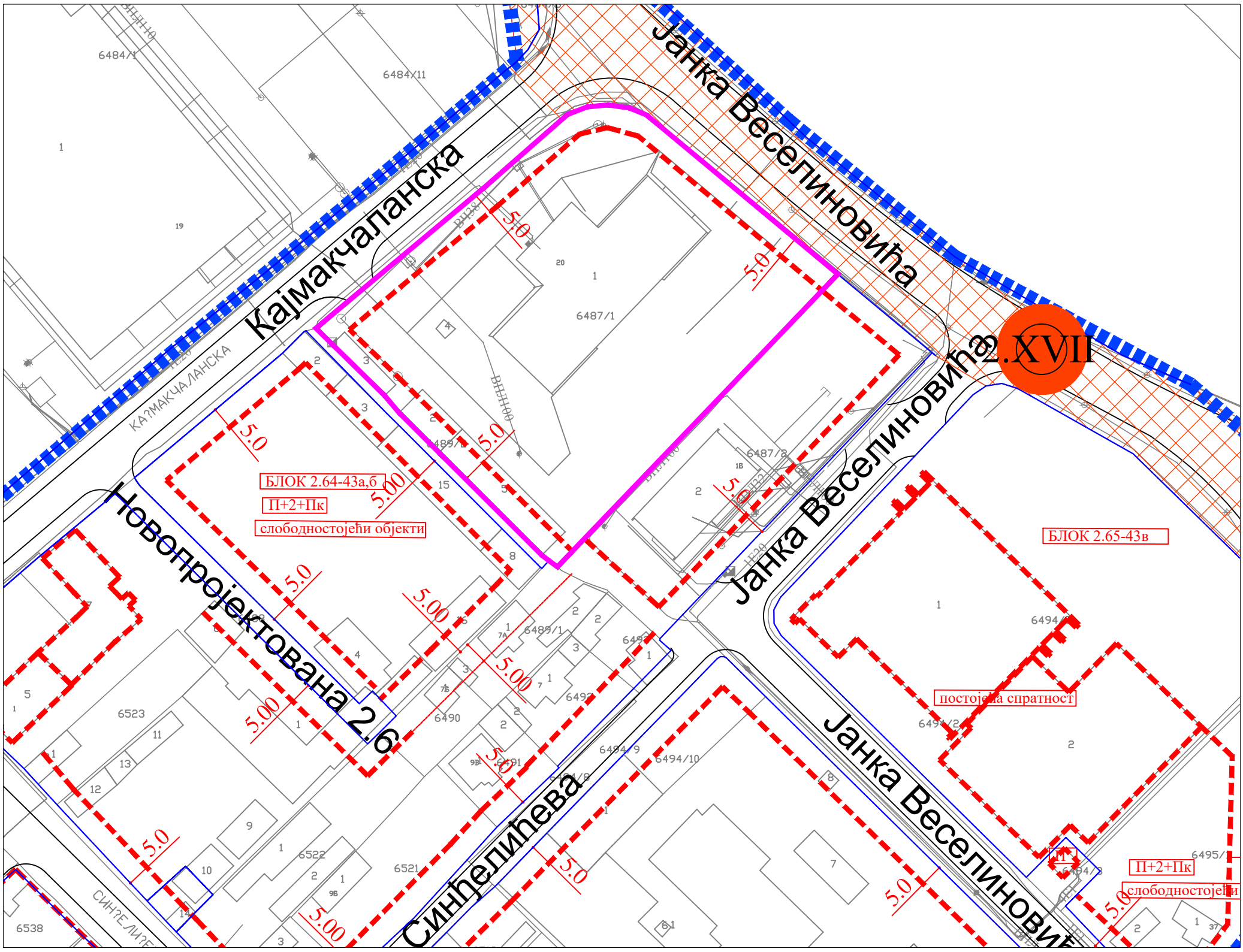
ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
-целина 2-

за катастарску парцелу број 6487/1 КО Шабац

С
P = 1 :1000



ЛЕГЕНДА

локација предметне парцеле

Граница урбанистичке целине 2: Шири центар

Регулационе линије

Грађевинске линије

Грађевинске линије-унутрашње

Граница спратности

БЛОК 1.39-25
П+2+Пк
Ознака блока и спратности

Граница катастарске парцеле

Обрадила

Весна Антонић, дипл. простор. планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

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

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

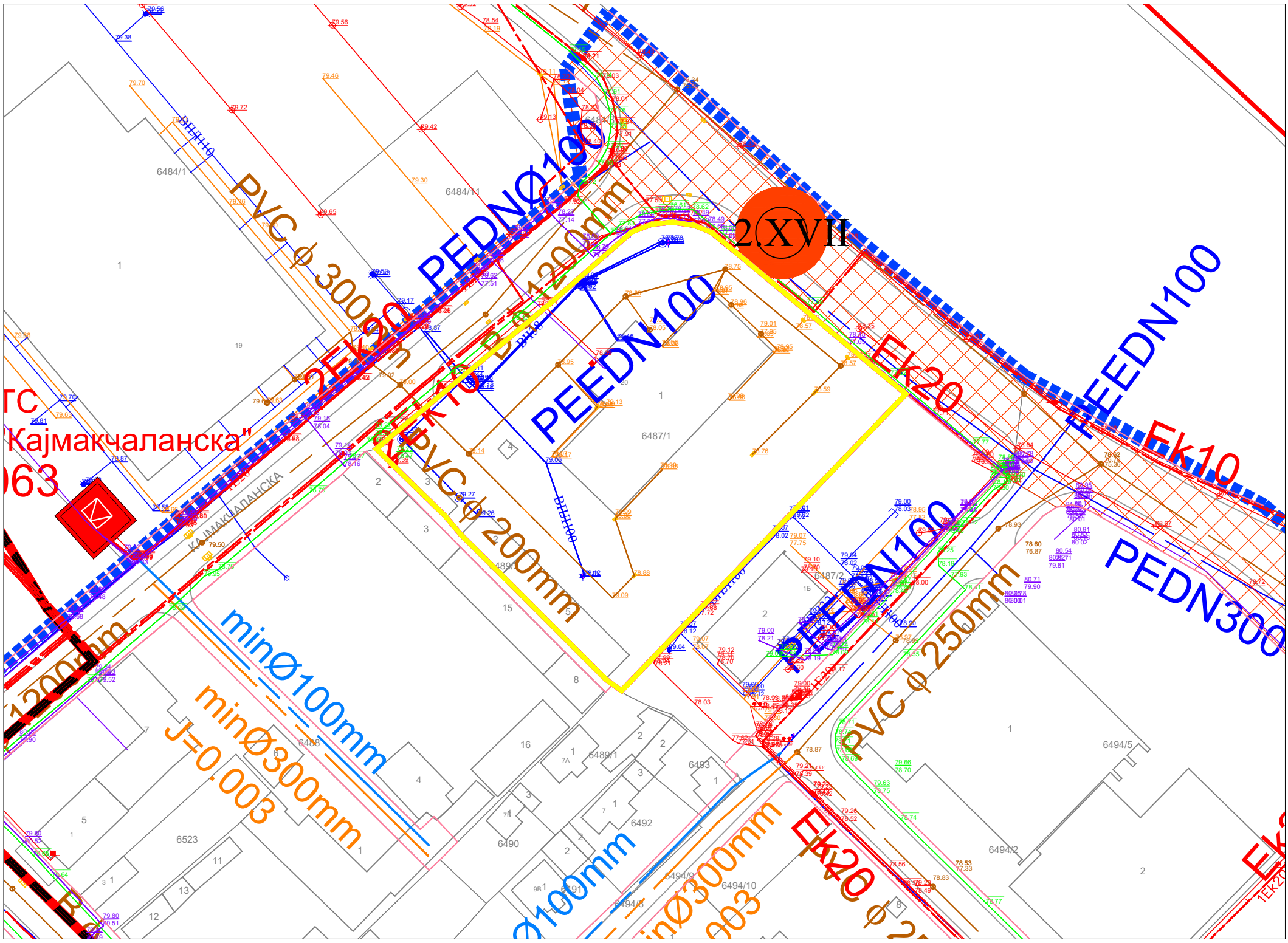
СИНХРОН ПЛАН
ИНСТАЛАЦИЈА -целина 2-

Број предмета :004014073 2025 07416 004 007 353 018
Датум : 21.11.2025.

за катастарску парцелу број 6487/1 КО Шабац

С

P = 1 :1000



ЛЕГЕНДА
локација предметне парцеле

Легенда хидротехничких објеката и инфраструктуре:

Постојеће стање

- Постојећа фекална-општа канализација
- Постојећа атмосферска канализација
- Постојећа водоводна мрежа

Планирано стање

- Планирана општа канализациона мрежа
- Планирана атмосферска канализациона мрежа
- Планирана атмосферска линијска одводња -риголе и каналете

Постојеће стање топловодне, гасоводне и телекомуникационе мреже:

- Подземни полиетиленски гасовод max 4bar
- Подземни полиетиленски гасовод max4bar профила 40mm и 63mm са дубинама полагања
- Подземни полиетиленски гасовод max4bar профила цеви већег од 63mm
- Подземни телекомуникациони кабл (КТП)
- Подземна Тк кабловска канализација

Планирано стање топловодне, гасоводне и телекомуникационе мреже:

- Топловод (предлог трасе)

Постојеће стање електроенергетске мреже

- Трансформаторска станица 20/0.4/kV, 10/0.4kV или преклопива
- 004 Број ТС у шифарнику ЕД
- Стубови ваздушних електро водова нанети орјентационо
- Подземни ел.ен. каблови:
  - траса КТП
  - назнака напонског нивоа
  - 35kV орјентационо
  - 20kV орјентационо
  - 10kV орјентационо

Планирано стање електроенергетске мреже

- Трансформаторска станица 20/0.4kV чија ће позиција бити дефинисана накнадном планском или урбанистичко-техничком документацијом
- Далековод 20kV за измештање
- СКС0.4 Правац ваздушне мреже 0.4kV предлог
- Подземни ел.ен. каблови:
  - 35kV за измештање
  - 35kV
  - Ek20kV, Ek10kV и Ek0.4kV у рову са постојећим кабловима
  - Ek20kV и Ek0.4kV

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 :004014073 2025 07416 004 007 353 018
Датум : 24.11.2025.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

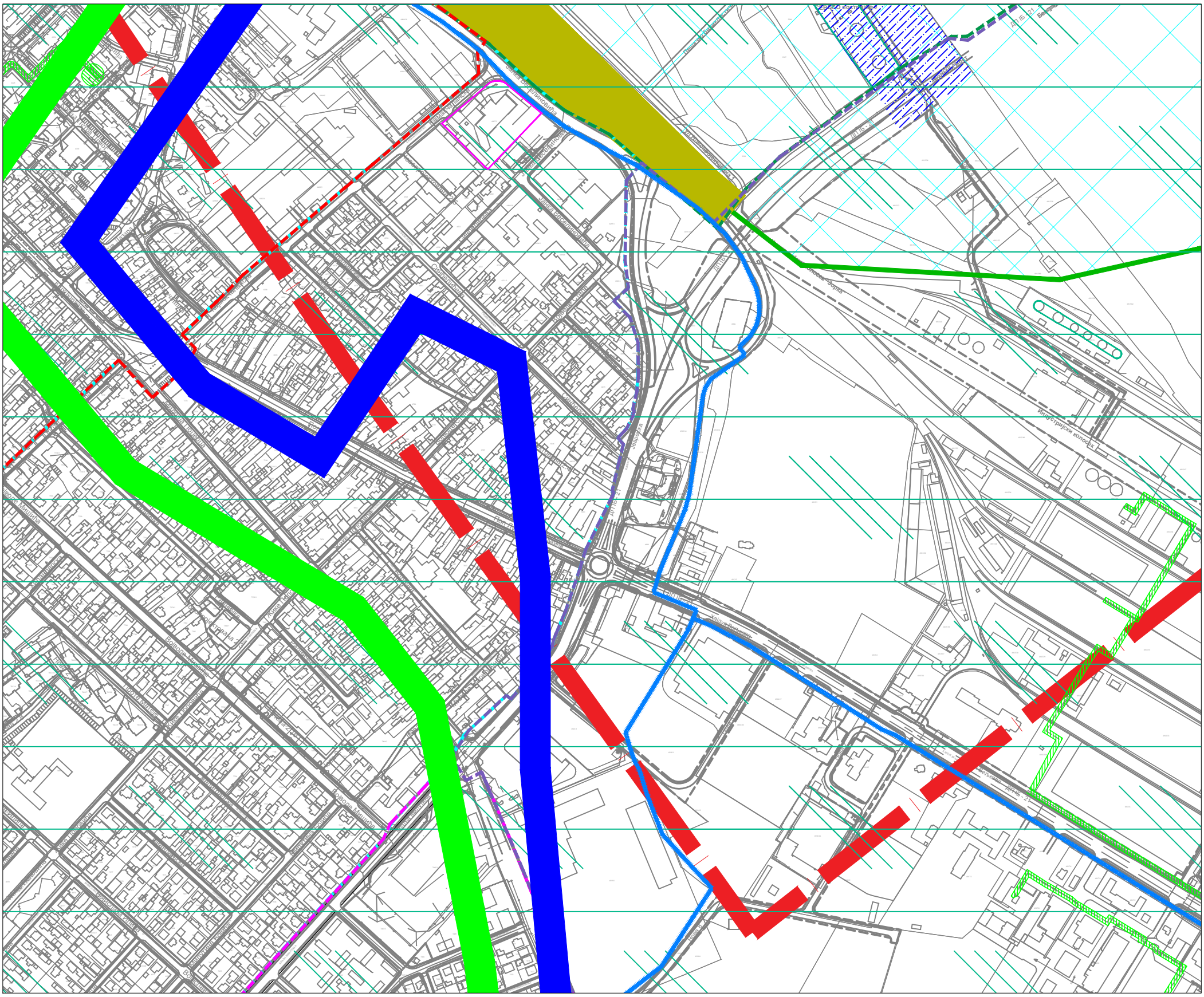
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШАБАЦ

ПРИКАЗ ЗАШТИТНИХ КОРИДОРА И ГЕОТЕХНИЧКИХ РЕОНА

C

P = 1 :5000

за катастарску парцелу број 6487/1 КО Шабац



ЛЕГЕНДА

локација предметне парцеле

Зона утицаја технолошког и хемијског утицаја СЕВЕСО постројења - ПОСТРОЈЕЊЕ КОЈЕ СЕ УКИДА

Зона утицаја технолошког и хемијског утицаја СЕВЕСО постројења

VI ознака грађевинског рејона

граница грађевинског рејона

Обрадила

Весна Антонић, дипл. простор. планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Јасмина Стевановић, дипл. простор.планер

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Шапцу
07.34 број 217-2162/26-1
06.04.2026. године
Шабац
Ул. Господар Јевремова бр. 4
/ВЂ/

„BALKAN CONNECT GROUP 2025“ doo
ул. Таковска бр. 28
Шабац

Предмет: Захтев за давање података и услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу зграде за трговину на велико и мало на катастарској парцели број 6487/1 К.О. Шабац.

Веза: Ваш захтев од 23.03.2026. године

На основу Вашег захтева за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу зграде за трговину на велико и мало, спратности П, бруто површине 2863,29m^2,инвеститора „BALKAN CONNECT GROUP 2025“ доо из Шапца, ул. Таковска бр.28, обавештавамо Вас да Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, у складу са одредбама чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде урбанистичких пројеката.

Уколико плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, обавештавамо Вас да исти не садрже могућности, ограничења и услове за изградњу објеката са аспекта заштите од пожара и експлозија па је потребно, пре издавања локацијских услова, од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, у складу са одредбама члана 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и члана 20 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/20).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

мајор полиције
Иван Спајић

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:
ДАТУМ: 07.04.2026.
ИНТЕРНИ БРОЈ: Д209-144638/1
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

BALKAN CONNECT GROUP

15000 Шабац
Таковска 28

ПРЕДМЕТ: Технички услови и подаци за израду Урбанистичког пројекта.
ВЕЗА: Ваш бр**.**

На основу захтева који је у Ваше име поднео Савић Милосава и Савић Драган, којим тражите техничке услове и податке за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објеката-зграда за трговину на велико и мало, на к.п.бр. 6487/1 К.О. Шабац, «Телеком Србија» И. Ј. Шабац доставља Вам подтке и услове за израду Урбанистичког пројекта.

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

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија" (ИЈ Шабац, Ђорђе Вишњић 064/6511087), извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;

4. **Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телеком Србије“ треба извршити пре почетка било каквих радова** и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности предметних објеката;
5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећи објеката „Телеком Србије“ вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
6. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузећу „Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);
7. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе - локацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;
8. Ови **услови важе годину дана** од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову услова.

Услови за прикључење на ТК мрежу биће дефинисани у оквиру обједињене процедуре.

С поштовањем,

Овлашћено лице

Dubravko Uzelac 200109114

Digitally signed by Dubravko Uzelac 200109114
Date: 2026.04.07 14:46:27 +02'00'

Прилог:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ИНФРАСТРУКТУРА ШАБАЦ

15000 Шабац, Карађорђева бр. 27
Тел.015/351-410; 351-411; 344-099
E-mail: info@infrastrukturasabac.co.rs
ПИБ: 100112114
Матични број:17107461
Шифра делатности: 4299
Жиро рачун:**160-466259-39**
ДЕЛ. БР: 701-01/1
ДАТУМ: 25/03/2026. године

BALKAN CONNECT GROUP
2025
ТАКОВСКА 28,ШАБАЦ

ПРЕДМЕТ: Сагласност за УП и ЛУ на кп.6487/1 КО Шабац

На основу члана 61 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) ЈП Инфраструктура Шабац издаје следећу:

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

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

- Колски и пешачки улаз са приступне саобраћајнице планирати тако да не захтева уклањање постојећих објеката на јавној површини (стуб јавне расвете, саобраћајни знак, стабла и сл.) а уколико због приступа објекту буде било потребе за измештањем стуба јавне расвете, уклањање постојећих стабала, саобраћајног знака, уградња цеви за пропуст и др., сви трошкови измештања биће на терет инвеститора.

- Колски приступ парцели димензионисати у зависности од ширине улице са које се приступа и меродавног возила тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило (тако да возило може да уђе и изађе ходом унапред);

- Колски приступ пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара како би се обезбедило кретање пешака у континуитету;

- Нивелацију објекта и интерних саобраћајних и пешачких површина прилагодити постојећем тротоару и коловозу.

Општи услови за израду техничке документације односно за постављање линијских инфраструктурних објеката на јавном путу и заштитном појасу јавног пута су:

- Трасу предметне инсталације усагласити са планираном ширином коловоза са ивичним тракама у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) и другим техничким прописима или са планском документацијом;

- Трасу предметне инсталације пројектно усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација и података о положајима постојећих и планираних инсталација којима располажу јавна комунална предузећа и надлежне организације за управљање тим инсталацијама;

- трасу предметне инсталације планирати тако да не угрожава постојећу саобраћајну сигнализацију и опрему пута;

Општи услови за паралелно вођење предметних инсталација поред предметног пута:

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

- на местима где није могуће инсталације поставити ван попречног профила пута мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута али се не дозвољава вођење

предметних инсталација по банкини, кроз јаркове, по путним објектима, по насипу/усеку, и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта;

- у зони у којој су објекти изграђени у непосредној близини регулационе линије неопходно је планирати адекватну заштиту темеља предметних објеката;

- испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев чија пројектована дубина мора бити минимално 1,20 м од коте конструкције прилаза или саобраћајног прикључка;

- планирати нове шахте ван трупа пута;

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

.

Руководилац службе за уређење града:

Владимир Радосављевић

ВД Директора

Риста Ристић

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
ЕД Шабац
Шабац , Поцерска 86, 15000 Шабац, тел.: 015/361-500 , факс: 015/346-115

ЦЕОП:

Наш број: D.09.24-217958-UPP-26

Шабац, 05.06.2026

БАЛКАН ЦОННЕЦТ ГРОУП 2025 ДОО
ТАКОВСКА бр. 28
15000 ШАБАЦ

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 19.05.2026. године, поднетог у име BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO, ШАБАЦ, TAKOBCKA бр. 28 на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 8б 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), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: ИЗГРАДЊА ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО, ШАБАЦ, КАЈМАКЧАЛАНСКА бр. 20 парцела број 6487/1, К.О. ШАБАЦ , .

Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. 9/2026 од 02.2026, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови ..**

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 **kV**

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:
Izgraditi MRO1, MRO2, na odgovarajućoj lokaciji (lokacija slika)

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: На предметној кп бр 6487/1, налази се објекат који ће се рушити (или се налазио пре рушења) и који је био прикључени на ДСЕЕ преко бројила бр 50037401(ПИМГ) са одобреном снагом 33 KW, 3CMT 50/5 A/A чији MRO је priključen na KPK na zgradi objekta, a koji je napojen prema raspletu kablova prikaz na slici. Постојеће бројило, мерну опрему и прикључак демонтирати i ukloniti пре почетка рушења објеката, а за већ срушене, бројило одјавити и предати ЕД. Трошкови прикључка биће умањени за вредност постојећег мерног уређаја и трошкова система. Уколико постоји потреба за напајање електричном енергијом привремених објеката, механизације и алата, потребно је да инвеститор поднесе захтев за издавање одобрења за привремено прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије и да том приликом приложи ове УПП. Грађевински прикључак ће бити изграђен ако је могуће према истим условима као и трајни, где би се по завршетку градње објекта превео у трајни.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите уз уградњу заштитног уређаја диференцијалне струје (ЗУДС) и одговарајућих осигурача на разводној табли инсталација.

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 150 mm^2 одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерна ћелија

Место везивања прикључка на систем: NN blok unutar TS 20/0,4KV MP4 (TS 12915), KOR 8 ispred kp 6487/2 KO Ša.

Опис прикључка до мерног места: Izgraditi KOR4 na odgovarajućoj lokaciji (slika)
Izgraditi EK 0.4KV XP00-A 4x150mm2 od NN bloka do postojećeg KOR8 (slika)(oko 110m).
Ugraditi u NN blok NV2 3x200A strujnu zaštitu za EK
Razvezati dva postojeća dovoda 2xEK0,4KV PP00-A 4x150mm2 od TS MP4 do KOR 8 sa osiguračkih letvi unutar KOR8 i vezati ih na krajeve šina sa obe strane pod isti šraf. Takođe i novi EK vezati na drugi kraj šina. Izvesti vezivanje dovodnih EK tako da ne zauzimaju osigiračke letve, već dati strujnu vezu direktno na Cu šine unutar KOR8.
Postojeći EK 0,4KV odvod za Apatinsku pivaru (objekat na kp 6487/1) demontirati i ukloniti sa osiguračke letve.
Izgraditi 2xEK 0,4KV XP000-A 4x150mm2 od KOR8 do budućeg KOR4 odgovarajćom trasom (oko 130m). Ugraditi NV2 6x200A u KOR8 strujnu zaštitu za 2xEK
Izgraditi iz KOR4 do MRO1 EK PP00 4x70mm2. Ugraditi NV1 3x200A
Izgraditi iz KOR4 do MRO2 EK PP00 4x70mm2. Ugraditi NV1 3x200A

Опис мерног места: Izgraditi MRO1-POMM4, MRO2, slobodnostojeće ili uzidno na odgovarajućoj lokaciji (lokacija slika)
U MRO1-POMM4 ugraditi DMG sa AO 63A, NN kompakt prekidač 200A
U MRO2 ugraditi PIMG sa 3xSMT 150/5, NN kompakt prekidač 200A
U MRO1-POMM4 ugraditi TB sa AO 50A
U MRO1-POMM4 ugraditi TB sa AO 50A
U MOR1-POMM4 ugraditi TB sa AO 25A

Распоред мерних и заштитиних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
MPO1						
1	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 1	1	43,47	Аутоматски	63	ДМГ
2	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 3	1	34,5	Аутоматски	50	трофазно,2
3	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 4	1	34,5	Аутоматски	50	трофазно,2
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
MPO2						
1	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 2	1	86,25	НВО	160	Полуинд МГ

Укупно ком:	5

Мерни уређај: За мерење утрошене електричне енергије уградити директно ТРОФАЗНО електронско мултифункционално бројило 10-60 А, са прекидачким модулом и са целуларним комуникационим NBIoT модемом, са могућношћу двосмерене комуникације. Мерни уређај мора бити комплетно припремљен за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом који је усвојио Стручни савет ЕПС-а у материјалу: "Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система-верзија 4.2", а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести.

Уградити електронско вишефункцијско бројило 5(6) А за полуиндиректно мерење активне и реактивне ел. енергије, са функцијом мерења максимума средње снаге и функцијом чувања обрачунских података у периоду не краћем од 12 месеци и регистровања сатног профила потрошње са ДЛМС протоколом ГПРС модемом за даљинско очитавање, који ће бити смештен испод поклопца мерног уређаја тако да може да се заштити пломбом. Мерни уређај мора бити оверен и пломбиран од стране овлашћене организације, при чему овера не може бити старија од две године.

Вишефункционално бројило за директно мерење активне енергије класе 1, односно индекса класе А, реактивне енергије класе 3 и мерење петнаестоминутне снаге (вршног оптерећења) класе 1, чије су функционалне и техничке карактеристике усклађене за примену у АМИ/МДМ системима (припремљеним за систем даљинског очитавања и управљања са ДЛМС протоколом).

Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В, 3x230/400 **V**, 5 А. Бројило реактивне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 3.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 86,25 (**kW**) мора да буде 150/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење испоручене електричне енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

Класа тачности мерних трансформатора за одобрену снагу до 1600 **kW** на једној мерној групи мора да буде најмање класе 0,5.

Заштитни уређаји: Нисконапонски једнополни аутоматски прекидачи (осигурачи), називне струје 63А, 50А 25А, типа "С", прекидне моћи 6(10)кА.

Управљачки уређај: У склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерна ћелија.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Ниво поузданости: 2.

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 26 kA. (за прикључење на 0,4 **kV**)

Вредност струје једнофазног земљоспоја у мрежама са изолованом неутралном тачком 20 **kV**/10 **kV** напона је ограничена на вредност 300А.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,
- на изводима 20 у ТС 110/20 **kV**/**kV** (ТС 110/35 **kV**/**kV**) се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 35 **kV**/20 **kV** извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду

дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	3.928.149,85	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	352.562,13	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	4.280.711,98	РСД.

У трошкове прикључка нису урачунати евентуални додатни трошкови решавање имовинско-правних односа за конкретно прикључење.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 45 дана по измирењу финансијских и других обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о изградњи прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходовања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Плаћање се врши по достави предрачуна од стране ЕДС Странки, а на основу достављеног попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који странка доставља надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Странка се, након исходовања локацијских услова, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција ЕД Шабац ради закључивања уговора о исходовању инвестиционо-техничке документације.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе, директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција ЕД Шабац ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса Уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за

прикључење):

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација од изабраног снабдевача о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом;
3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност.

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција ЕД Шабац само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

ПРИЛОЗИ:
- Скица прикључка на ДСЕЕ
- Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ
- УПУТСТВО (за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ)
- Потврда о испуњењу прописаних тех. усл. за ел. инст. ниског напона
- Захтев прикључење
- Захтев за изградњу прикључка

-

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд * 85

М.П.

Директор огранка

Дејан Јовановић, дипл.екон.

Доставити :
1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

ПР-ЕНГ-01.54/01

Прилог уз **УПП број: Д.09.24-217958-УПП-26**

СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА ИЗГРАДЊЕ ПРИКЉУЧКА

РБ	Опис	Јед. мере	Кол.	Јединична цена (дин.)	Износ (дин.)	Трошак сноси	Трошкови странке (дин.)	Трошкови ЕД (дин.)
1	Руцно откопавање земље ИИИ категорије, за темеље објеката или кабловске ровове, дубине 0-2 м	м3	87,20	2.630,40	229.370,88	С	229.370,88	0,00
2	ОРМАН ЗА ПОЛУИНДИРЕКТНО МЕРЕЊЕ ОПРЕМЉЕНОГ, НА БЕТОНСКОМ ПОСТОЉу ИЛИ У ЗИД ИЛИ НА НАДЗЕМНО ПОСТОЉЕ	ком	1,00	175.360,00	175.360,00	С	175.360,00	0,00
3	Испорука и уградња у орман мерног места трофазног тросистемског мултифункционалног бројила-мерне групе у полуиндиректном споју са ГПРС/ГСМ модулом, класе тацности 0,5	ком	1,00	55.640,00	55.640,00	С	55.640,00	0,00
4	Испорука и уградња но?астог осигурача НВ2 од 200А,морају да поседују ИЕЦ 60269,	ком	12,00	1.106,96	13.283,52	С	13.283,52	0,00
5	Испорука и уградња струјног мерног трансформатора 0,4 kV, преносног односа 150/5 А/А , индуктивни, пролазни, кл.0,5; 7,5ВА, ФС=5;	ком	3,00	14.048,48	42.145,44	С	42.145,44	0,00
6	Испорука и полагање кабла 1кВ ЦП00/А 4ц150 мм2 поло?ен у ров без опеке и песка	м	370,00	2.256,66	834.964,20	С	834.964,20	0,00
7	Ма?инско се?ење асфалта коловоза и тротоара дебљина до 15 цм	м	480,00	854,88	410.342,40	С	410.342,40	0,00
8	Набавка, Испорука и транспорт из фабрике бетона и ма?инска уградња бетона, за неармиране бетонске подне пло?е, МБ 30, дебљина 15 цм	м2	150,00	2.564,64	384.696,00	С	384.696,00	0,00
9	Ма?инско разбијање асфалта коловоза и тротоара дебљина до 15 цм	м2	150,00	3.288,00	493.200,00	С	493.200,00	0,00
10	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Ал или Цу) пресека до 4ц150мм2 И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	7,00	4.712,80	32.989,60	С	32.989,60	0,00
11	Набавка, испорука и транспорт и руцно убацивање разастирање песка ? без збијања	м3	22,00	4.855,28	106.816,16	С	106.816,16	0,00
12	Утовар земље, песка, ?љунка, туцаника, ?ута и осталог материјала у моторно возило	м3	66,00	1.600,00	105.600,00	С	105.600,00	0,00
13	Израда бетонског темеља слободностојецег ормана за све типове ормана	ком	3,00	26.000,00	78.000,00	С	78.000,00	0,00
14	Преглед прикључука и мерног места-ПИМГ	ком	1,00	3.634,00	3.634,00	С	3.634,00	0,00
15	Манипулација расклопном опремом за давање дозволе за рад и поновним укључењем у ДЕЕС на 0,4кВ напонском нивоу	ком	1,00	8.590,00	8.590,00	С	8.590,00	0,00
16	Надзор при изградњи објекта	ком	1,00	62.966,00	62.966,00	С	62.966,00	0,00
17	Трошкови интерног техницког прегледа	ком	1,00	14.590,00	14.590,00	С	14.590,00	0,00
18	Израда пројектне документације за изградњу кабловског вода 10(20) или 1 kV - до 500м трасе. Цена обухвата идејно ре?ење, идејни пројекат, пројекта за изводење и пројекта изведеног објекта	ком	1,00	109.000,00	109.000,00	С	109.000,00	0,00
19	Детаљно снимање трасе кабловског вода и израда (на паусу и ЦД-дњг. формат): топографско-катастарског плана овереног од стране РГЗ-а и ситуационог плана Р= 1:500	ком	1,00	10.960,00	10.960,00	С	10.960,00	0,00
20	Обеле?авање трасе електроенергетских водова - подземни и надземни (0,4,10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, ду?ине до 100 м	ком	1,00	7.124,00	7.124,00	С	7.124,00	0,00
21	Испорука и уградња НН Компакт прекидаца од 200 са релејним чланом за прекострујну заштиту	ком	2,00	27.400,00	54.800,00	С	54.800,00	0,00
22	Набавка, испорука и транспорт и ру?но убацивање разастирање ?љунка ? без збијања	м3	66,00	4.329,20	285.727,20	С	285.727,20	0,00
23	Обеле?авање трасе електроенергетских водова - подземни и надземни (0,4, 10, 20 и 35 kV) са	м	100,00	85,49	8.549,00	С	8.549,00	0,00

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

	израдом протокола, ду?ине преко 100 м за сваки наредни метар							
24	Мерни орман са надземним постољем за ?етири мерна уре?аја	ком	1,00	114.532,00	114.532,00	С	114.532,00	0,00
25	Испорука и уградња трофазног бројило са прекида?ким модулом и са целуларним НБИоТ комуникационим модемом	ком	3,00	34.996,25	104.988,75	С	104.988,75	0,00
26	Испорука и уградња трофазног бројила активне и реактивне енергије за директно прикључ?ење опремљено целуларним ЛТЕ комуникационим модемом и са могу?но??у управљања потро?њом	ком	1,00	48.106,25	48.106,25	С	48.106,25	0,00
27	Испорука и уградња но?астог осигураца НВ2 од 200А,морају да поседују ИЕЦ 60269,	ком	15,00	1.106,96	16.604,40	С	16.604,40	0,00
28	Испорука и полагање кабла 1кВ ППОО 4ц70 мм2, поло?ен у постоје?у ПВЦ цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и сли?но	м	30,00	4.760,43	142.812,90	С	142.812,90	0,00
29	Испорука и уградња аутоматског осигура?а 230 V, 50А типа "Ц", морају да имају струју прекида 6кА и морају да поседују стандард ИЕЦ 60898,	ком	6,00	1.073,20	6.439,20	С	6.439,20	0,00
30	Испорука и уградња аутоматског осигура?а 230 V, 63 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 6кА и морају да поседују стандард ИЕЦ 60898	ком	3,00	1.305,70	3.917,10	С	3.917,10	0,00
31	Преглед прикључука и мерног места-ДМГ, ТБ	ком	4,00	1.252,00	5.008,00	С	5.008,00	0,00
32	ПИМГ постојећа	ком	-1,00	45.190,00	-45.190,00	С	-45.190,00	0,00
33	АО 25А	ком	3,00	860,95	2.582,85	С	2.582,85	0,00
	УКУПНИ ТРОШКОВИ ИЗГРАДЊЕ ПРИКЉУЧКА				**3.928.150,00**			
	ТРОШКОВИ КОЈЕ ИЗВОДИ СТРАНКА						**3.928.150,00**	
	ТРОШКОВИ КОЈЕ ИЗВОДИ ЕД							**0,00**

Напомена:
Предрачун је рађен на основу важећег Ценовника од 2025 године.
Предрачун је рађен без обрачунатог ПДВ

Шабац, 05.06.2026

Саставио

Небојша Маринковић

Руководилац Сектора за планирање и инвестиције

Драгана Јанковић

A3 1/500

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- KOLSKI IZLAZ IZ KOMPLEKSA
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- GLAVNI ULAZI U OBJEKAT
- DOSTAVNI ULAZ
- GABARIT OBJEKTA
- HORIZONTALNA PROJEKCIJA NADSTREŠNICE
- ZELENA POVRŠINA, kompaktna u direktnom kontaktu sa tlom
- ZELENA POVRŠINA, nekompakt. u direktnom kontaktu sa tlom
- SAOBRAĆAJNICE
- PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM/BEHATON
- PARKING MESTA/BEHATON
- TROTOAR I PEŠAČKE POVRŠINE /BEHATON
- KONTEJNER
- STABLO

Ulica Kajmakčalanska

Ulica Janka Veselinovića

POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

14 PM 2.5x5.0

8 PM 2.3x5.0

8 PM 2.8x5.0

6 PM 2.5x5.0

1 PM 2.6x5.0

5 PM 2.5x5.0

4 PM 2.2x5.0

-0.30
79.00

-0.05
79.25

-0.05
79.25

±0.00
79.30

±0.00
79.30

P

6487/1

6486

6487/2

6488

6489/1

6489/2

14412

6905/7

6494/2

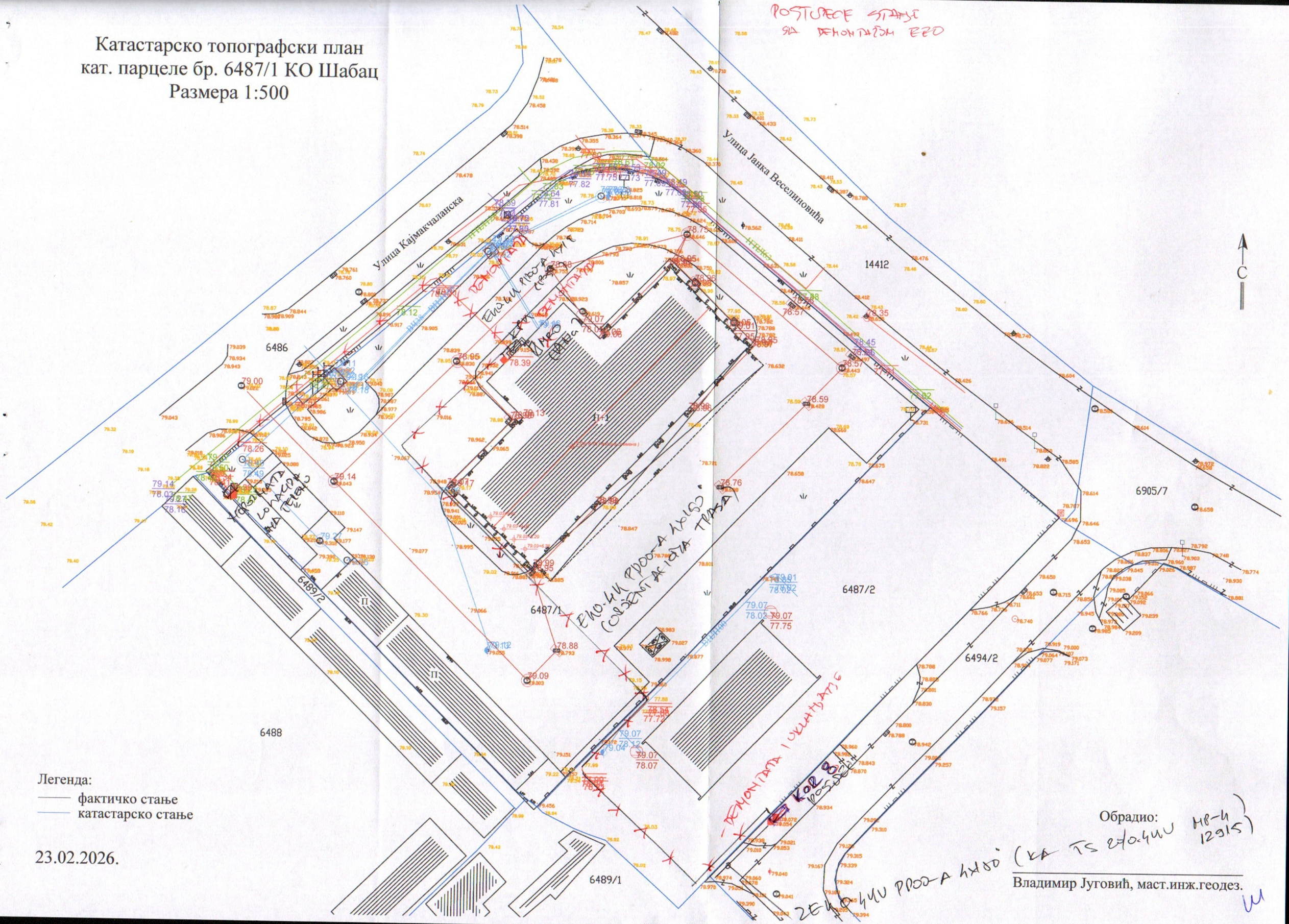
UPOREDNI PRIKAZURBANISTIČKIH PARAMETARA

P parcele k.p.6487 **P=6076m²** BRGP Objekta 1 =**2863.29m2**

	INDEKS ZAUZETOSTI	EKOLOŠKI INDEKS	BROJ PARKING MESTA
DOZVOLJENO/POTREBNO	50%(3038m²)	0.25	40
OSTVARENO	P horizontalne projekcije objekta=3007.64 => 49.50%	0.26	46

Naziv preduzetnika:	"STUDIOTEKA", Šabac, Kneza Miloša 1	
Naziv investitora:	**BALKAN CONNECT GROUP 2025 DOO**	
Naziv objekta: **ZGRADA ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO** SPRATNOSTI P na k.p. 6487/1 K.O. Šabac	Naziv crteža: SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN sa osnovom prizemlja	Razmera: 1:500
Za građenje/izvođenje radova: NOVA GRADNJA	Odgovorni projektant: Tatjana Janković Knežić, d.i.a.	
Oznaka vrste tehničke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)	Broj licence: 300 0347 03	
Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture	Datum izrade crteža: 03.2026.	Broj crteža: 4

Катастарско топографски план
кат. парцеле бр. 6487/1 КО Шабац
Размера 1:500



Легенда:

фактичко стање

катастарско стање

23.02.2026.

Обрадио:

Владимир Југовић, маст.инж.геодез.

ЈКП „ВОДОВОД-ШАБАЦ“
СЛУЖБА ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ДИСТРИБУЦИЈУ ВОДЕ
Заводни број: 2038/СР-126/26
Датум: 18.06.2026. године

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

Поступајући по захтеву ***Савић Милосаве, Савић Драгана и Татјане Ж. Јанковић Кнежић*** из ***Шапца*** поднетог у име инвеститора ***“BALCAN CONNECT GROUP 2025“ ДОО ШАБАЦ 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*), ЈКП „Водовод - Шабац“ Шабац издаје:

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

изградња зграде за трговину на велико и мало на к.п. бр. 6487/1 К.О. Шабац, на раскрсници Улица Кајмакчаланска и Јанка Веселиновића у Шапцу

1. Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање услова за изградњу пословног објекта – зграде за трговину на велико и мало, као и неопходних елемената прикључења на градску инфраструктуру.

2. Наспрам к.п. бр. 6487/1 К.О. Шабац, изграђене су следеће инсталације:

- Улица Кајмакчаланска

- водоводна мрежа профила Ø 100 mm PE у супротном тротоару;
- канализациони колектор општег система каналисања профила Ø 1200 mm БЕТ у осовини коловоза.

- Улица Јанка Веселиновића

- водоводна мрежа профила Ø 100 mm PVC у супротном тротоару;
- водоводна мрежа профила Ø 300 mm PE у припадајућем тротоару;
- канализациони колектор општег система каналисања профила ø 1800 mm БЕТ у супротном тротоару.

3. За к.п. бр. 6487/1 К.О. Шабац изграђен је прикључак водовода профила Ø 100mm PE. Прикључак је завршен у склоништу за водомере и у њему су монтирани водомер Ø 5/4“ за санитарну мрежу и водомер Ø 80 mm за хидрантску мрежу.

За к.п. бр. 6487/1 К.О. Шабац изграђен је канализациони прикључак профила Ø 400 mm PVC.

На парцели постоји развод хидрантске водоводне и канализационе мреже који је приказан у Ситуационом плану који достављамо у прилогу.

4. На предметној локацији планирана је изградња пословног објекта – зграда за трговину на велико и мало, спратности П. Пројектант је дужан да дефинише потребе планираног објекта и преиспита могућност задржавања постојећих прикључака, односно да ли је неопходно пројектовати и изградити нове прикључке на јавни водовод и канализацију.

Инвеститор је дужан да по завршеној изградњи нових прикључака, о свом трошку, изврши прописно гашење постојећих прикључака водовода и канализације.

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

ВОДОВОД

1. Прикључак водовода пројектовати ортогонално на водоводну мрежу профила ø 100 mm PE у Улици Кајмакчаланска и завршити га у шахту за смештај водомера, на приступачном месту.

2. Пројектант инсталација водовода за планирани објекат дужан је да у пројекту, хидрауличким прорачуном, искаже потребан пречник водоводног прикључка.

Прикључак димензионисати тако да задовољи потребе свих предвиђених садржаја у оквиру парцеле.

Број мерних уређаја зависи од броја независних пословних јединица у оквиру објекта. За сваку независну функционалну јединицу, која се са налази и планира на парцели, предвидети посебан водомер са припремом за даљинско очитавање. Од водомера за пословну јединицу, до пословне јединице, водити посебну водоводну инсталацију, која не сме ни на једном месту бити везана за инсталације друге независне функционалне јединице.

Хидрантску мрежу пројектовати као засебан систем са уградњом посебног водомера.

3. На 1,0 m унутар регулационе линије, на приступачном месту, саградити водомерно склониште (шахт) одговарајућих димензија.

Водомерни шахт мора бити изграђен од бетона, озидан пуном опеком или бетонским блоковима, са армирано-бетонском горњом и доњом плочом и одговарајућим ливеногвозденим поклопцем светлог отвора о 600 mm.

Обавеза инвеститора је да одржава водоводну мрежу од водомерног склоништа до потрошача.

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

Водоводни прикључак извести на слоју песка мин. 5 cm. На делу прикључка испод саобраћајнице и тротоара затрпавање рова предвидети шљунком.

Обавезна је уградња вентила са штрас капом на вези са уличном мрежом.

5. Код пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих стандарда за огрлице са вентилом и одвојком за прикључак од 1", 6/4", 2". За одвојке пречника већег од 2" пројектовати огранке са одвојком на прирубницу уз обавезно уграђивање затварача са уградном гарнитуром и штрас капом.

Цевовод мора бити тако направљен да водомер буде увек пун воде. Колена и Т комади морају бити удаљени најмање 10 D узводно и 5 D низводно од водомера. Неповратни вентил или уређај за регулацију притиска мора се поставити искључиво иза водомера и то на растојању од 5 D. Испред водомера на растојању од 6 D обавезно уградити хватач нечистоћа. Испред хватача нечистоћа предвидети уградњу првог затварача док се други затварач поставља иза водомера на растојању од 3 D.

6. 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.

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

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.

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

КАНАЛИЗАЦИЈА

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

2. У складу са достављеним ИДР, задржати постојећи прикључак Ø 400 mm PVC на канализациону мрежу у улици Кајмакчаланска.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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

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

НАКНАДА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

Трошкови израде водоводног и канализационог прикључка ће бити дефинисани кроз коначан обрачун, у складу са сепаратом из пројекта изведеног објекта, односно пројекта за извођење.

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

НАПОМЕНЕ

1. Саставни део ових Техничких услова је Ситуациони план са уцртаним положајем постојећих инсталација водовода и канализације.
2. Извођење радова на прикључењу објеката на јавни водовод и канализацију, као и раздвајању водомера, је у искључивој надлежности ЈКП „Водовод–Шабац" Шабац.

Служба за производњу и дистрибуцију воде:

Владимир Недељковић, дипл.инж.грађ.

Шеф службе:

Стефан Крсмановић, маст.инж.грађ.

Руководилац сектора:

Горан Ћорилић, дипл.инж.грађ.

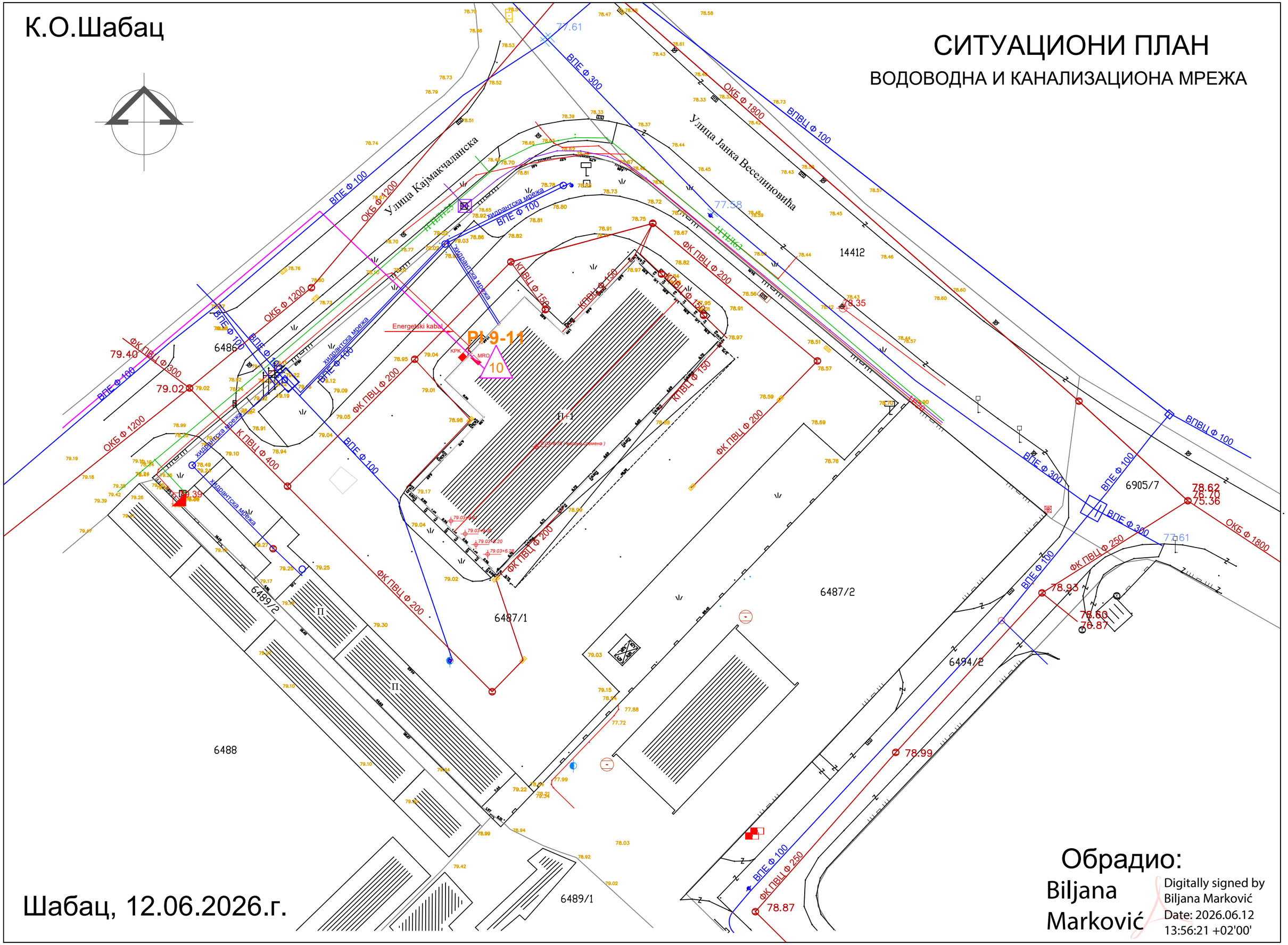
Директор ЈКП „Водовод-Шабац":

Љубомир Перановић, дипл. правник

К.О.Шабац

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА



Шабац, 12.06.2026.г.

Обрадио:

Biljana Marković

Digitally signed by Biljana Marković
Date: 2026.06.12 13:56:21 +02'00'