

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: 353-157/15-IV-01
Дана: 01.12.2015. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
E-mail: srbobran_urbanizam@eunet.rs

Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Србобран, на основу члана 53а. став 5. и члана 56. 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 и 132/2014 и 145/2014), члана 10. став 1 Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015 и 89/2015) и чланом 11. Одлуке о Општинској управи Србобран („Службени лист Општине Србобран“ бр. 10/08, 02/09 и 10/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА са једним станом, спратности П+0 на к.п. 1270 К.О. НАДАЉ 1 ул. Браће Јоцков бр. 66, Надаљ, категорије А, класификациона ознака 111011 (стамбена зграда са једним станом).

Правила грађења утврђују се на основу Плана генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12).

❖ ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ

Број и површина предметне парцеле: 1270; П= 7а 17м²

Катастарска општина: Надаљ 1

Адреса локације: Надаљ, ул. Браће Јоцков бр. 66

Намена предметне парцеле према планској документацији: Према Просторном плану општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 5/2013), графички прилог 6.1, Шематски приказ уређења насеља Надаљ План намене површина, објеката, саобраћаја и зеленила и заштита непокретних културних добара, предметна парцела се налази у грађевинском подручју насеља у зони становања и намењена је становању.

Коте терена: према приложеној Копији плана бр. 953-1/2015-105 од 13.07.2015. године. Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, а може бити највише 1,2м виша од коте нивелете јавног или приступног пута.

Утврђено је да катастарска парцела бр. 1270 К.О. Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: на предметној парцели планира се изградња стамбене зграде са једним станом, спратности П+0, укупне бруто изграђене површине објекта $P = 90,05\text{m}^2$. Објекат је категорије А и класификационе ознаке 111011.

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина предметног објекта : $P = 90,05\text{m}^2$

Спратност и висина предметног објекта : Објекат је спратности П+0

У зони становања:

- за породични стамбени, главни објекат, укупна висина објекта (висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта) не може прећи 12,0м.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, према приложеној Копији плана бр. 953-1/2015-105 К.О. Србобран од 13.07.2015. године, увидом у Лист непокретности бр. 1891 К.О. Србобран, као и приложеном Идејном решењу Е-45/15 од новембра 2015. године, нема изграђених објеката.

Грађевинска и регулациона линија и положај објекта дефинисани су у ситуационом решењу Р=1:500, које је саставни део приложеног Идејног решења бр. Е-45/15. Предметни стамбени објекат планиран је увучен 5,0м од регулационе линије улице Браће Јоцков (растојање грађевинске и регулационе линије је 5,0м), док је растојање од суседне катастарске парцеле број 1269 КО Србобран је 0,50м, а од катастарске парцеле број 1271 КО Србобран је 4,46м.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6м, односно регулациону линију више од 1,2м и то на делу објекта вишем од 3,0м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Обрада објекта:

Спољни изглед објеката, облик крова, изглед оgrade, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима) као и са временским контекстом. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони.

Фасаде: објекта могу бити од стандардних, а и савремених материјала (стакло, алукобонд исл.), природног или вештачког камена, фасадне опеке или малтерисане, бојене (квалитетном фасадном бојом, у боји по избору (препоруча-светле пастелне боје)).

Кров: Обавезна је израда косог крова, са нагибом кровне конструкције у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Максимални нагиб кровних равни је 20-35°, уколико је предвиђен, односно постоји назидак у поткровној етажи, док је без назитка максимални нагиб кровних равни 45°, уз услов да када се ради о таванским просторијама није дозвољено "маскирање" поткровне етаже. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Ограде: балкона/тераса морају бити безбедне за децу - да је онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Објект мора бити изграђен у складу са важећим законима и правилницима, који регулишу конкретну област. При пројектовању објекта и извођењу радова на објекту, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Ако се објект не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимално 0,5 m.

На зиду који је лоциран ка суседном дворишту не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 m, површине до 0,8 m².

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8 MCS скале;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09);
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе у Новом Саду и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15);

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Изградњу предметних објеката пројектовати у складу са издатим претходним условима надлежних јавних предузећа, и то:

1. Претходним условима издатим од стране "Електродистрибуције Нови Сад" под бројем 07.02.-2.30.4.-253197/15 од 30.11.2015. године.

2. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 1441/2015-1 од 29.11.2015. године.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

- Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Мере енергетске ефикасности:

- Објекат мора да задовољи услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл. Гласник РС“ бр. 69/12)

❖ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
--

Постојећи степен искоришћености парцеле износи: 0,00%

Планирани степен искоришћености парцеле: 12,56 %

Максимални дозвољени степен искоришћености парцеле намењене становању: 40%

Минимално прописана зелена површина: 30 %

Планирани индекс изграђености парцеле је максимално 0,13

Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0

Ограђивање парцеле:

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле. Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 m.

Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8 m или живицом до 0,8 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозрачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозрачни панони (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0 m. Ограде на регулационој линији, која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане од непровидног материјала

(опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозрачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и зидане од тврдог материјала, висине најмање 1,5 m. Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Приступ парцели и простор за паркирање возила:

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колски прилаз ширине мин. 2,5 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан, саобраћајно-манипулативни простор. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

❖ ПРИКЉУЧАК НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Канализација: Све према претходним условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу број 1441/2015-1 од 29.11.2015. године издатим од стране ЈКП „Градитељ”, Србобран.

- **атмосферска:** воду са кровова објекта одвести на зелену површину корисника преко хоризонталних и вертикалних олука. Површинске воде не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно, према улици са најмањим падом од 1,5%.

- **санитарно - отпадна:** Прикључење стамбеног објекта на канализациону мрежу извести према претходним условима бр. 1441/2015-1 од 29.11.2015. године издати од стране ЈКП „Градитељ”, Србобран. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња сабирног шахта као водонепропусне бетонске септичких јаме, без упијајућег бунара, одговарајућег капацитета на мин. 3,0 m од свих објеката и суседних међа.

Када се стекну услови, објекат прикључити на месну канализациону мрежу, према условима комуналног предузећа. Предвидети трасу канализације од сабирног шахта до градске канализације.

Водовод: Све према претходним условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу бр.1441/2015-1 од 29.11.2015. године издатим од стране ЈКП „Градитељ”, Србобран.

- Снабдевање водом је из градског водовода, са прикључним местом-шахтом, удаљеним од објекта мин. 1,0m а од регулационе линије max.1,0m, да није у лепези колског улаза, у који се инсталира водомер, који не сме да пропушта подземну нити површинску воду (мора бити сув шахт). Обавезно је уграђивање водомера капацитета до $\Phi 3/4"$ за мерење потрошње воде у домаћинству, са баштенског и противпожарног хидранта;

- Свако засебно домаћинство мора имати сопствени водомер;

- За кућну водоводну инсталацију утврђује се капацитет $\Phi 1"$ (25mm),

Електроинсталација: Све према претходним условима за пројектовање и прикључење број 07.02.-2.30.4.-253197/15 од 30.11.2015. године издатим од стране “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Регионални центар Електрооводина, Нови Сад, огранак “Електродистрибуција Нови Сад” у којима се, између осталог, наводи:

Напон на који се прикључује објект: 0.4kV

Максимална снага: 17.25kW

Фактор снаге: изнад 0,95

Називна струја главног осигурача: 25А

Опис простора за смештај прикључка (обавеза странке): На регулационој линији на парцели странке, обезбедити простор за слободностојеће постоље САБП-300 на које ће се уградити орман мерног места типа ПОММ-1 ширине 430мм и дубине 220мм. У случају зиране оградe на висини од 1,0м од коте терена обезбедити простор за ормана мерног места ширине 430мм, висине 760мм и дубине 220мм, као и два отвора за уводнице Ф 32мм. Врста прикључка: типски прикључак - ТЗБ, надземно - подземни

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Надземна нисконапонска мрежа у улици Браће Јоцков.

Опис прикључка до мерног места: од стуба надземне нисконапонске мреже прикључак извести подземно каблом типа и пресека ППОО 4x10mm².

Рок за изградњу прикључка: је 90 дана по измирењу финансијских обавеза из уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије закљученог између инвеститора и имаоца јавног овлашћења “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, огранак “Електродистрибуција Нови Сад”, којим се дефинишу права и обавезе уговорених страна.

Рок прикључка: је 8 дана од дана испуњења услова утврђених одобрењем из члана 140. Закона о енергетици (“Службени гласник РС” број 145/14), уз услов да је претходно окончана изградња прикључка.

Накнада за прикључење: 104.176,2 РСД (без обрачунатог ПДВ-а)

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

Обавезује се одговорни пројектант да пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење мора бити урађен у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у овим Локацијским условима.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- 1.) Идејно решење број Е-45/15 од новембра 2015.године, израђено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг “ГАПИ” Нови Сад, Владике Ћирића бр. 27;
- 2.) Претходни услови број 1441/2015-1 од 29.10.2015. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 3.) Условима за пројектовање и прикључење број 07.02.-2.30.4.-253197/15 од 30.11.2015. године издатим од стране “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, огранак “Електродистрибуција Нови Сад”.

НАПОМЕНЕ:

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе прилаже се следећа документација:

1. Локацијски услови;
2. Пројекат за грађевинску дозволу и Извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђени у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", бр.23/2015 и 77/2015);
3. Елаборат енергетске ефикасности;
4. Доказ о уплати административне таксе;
5. Уколико на предметној парцели бр. 1270 К.О. Надаљ 1 постоји право коришћења потребно је поднети захтев за Претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, надлежном органу за послове државног премера и катастра;
6. Као и друге доказе у складу са Законом и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр.22/2015 и 89/2015)

Општинска административна такса за ове Локацијске услове наплаћена је у износу од 1.545,00 динара према тарифном броју 13. Одлуке о измени и допуни одлуке о Општинским административним таксама („Службени лист општине Србобран“, број: 13/13, 1/14 и 4/15).

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

На Локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор општинском већу Општине Србобран, преко надлежног органа, у року од три дана од дана достављања.

Приговор се предаје овом Одељењу, уз доказ о уплати таксе у износу од 110,00дин. Уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 78-233 уплаћена у корист Општине Србобран.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Ардалић Мирјани и Ардалић Драгану, Australija, Doveton Vic 31772/72 Rebessa;
2. Администратору;
3. ЈП "Електројоводина" Електродистрибуција Нови Сад;
4. ЈКП "Градитељ";
5. Архиви.

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инг.арх.



**НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ СРБОБРАН**

Зоран Чаленић