

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: 353-153/15-IV-01
Дана: 23.11.2015. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
Е-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 145/14), 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, бр.02/09 и 10/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА са једним станом, спратности П+0 и ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА самоуслугне аутоперioniце спратности П+0 на к.п. 2736/1 К.О. Србобран ул. Николе Тесле бр. 10, Србобран, категорије А, класификациона ознака 111011 (стамбени) и категорија Б, класификациона ознака 127420 (пословни).

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: 2736/1; П= 3а 81м²

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Николе Тесле бр. 10

Постојећа намена зоне у којој се парцела налази: Према Плану генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12), карта 4. "Подела простора на функционалне зоне и целине - претежна намена површина", предметна парцела бр. 2736/1 се налази у грађевинском подручју насеља у зони становања и намењена је породичном становању. У оквиру ове зоне, у зависности од величине парцеле, дозвољена је изградња пословног објекта, уз главни објекат, као други објекат на парцели. Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат.

Коте терена: према приложеној Копији плана бр.953-1/2015-135 К.О. Србобран од 05.10.2015. 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. 2736/1 К.О.Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметних објеката: на предметној парцели планира се изградња стамбене зграде са једним станом, спратности П+0, укупне бруто изграђене површине $P=31,81\text{m}^2$, категорије А, класификационе ознаке 111011 и пословног објекта - самоуслугне аутоперионице спратности П+0, укупне бруто изграђене површине $P=70,0\text{m}^2$, категорије Б, класификациони број 127420.

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целисти

Бруто површина предметног објекта:

- 1) Изградња стамбеног објекта: $P=31,81\text{m}^2$
- 2) Изградња пословног објекта: $P=70,00\text{m}^2$

Спратност и висина предметног објекта: Објекти су спратности П+0.

- за породични стамбени објекат, укупна висина објекта (висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта) не може прећи 12,0м.
- за пословни објекат, укупна висина објекта (висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта) је максимално 9,0м.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, према Копији плана бр. 953-1/2015-135 К.О. Србобран од 05.10.2015. године, приложеном Идејном решењу Е-137/15 од септембра 2015.године и увидом у Лист непокретности бр. 5570 К.О. Србобран, налазе се два објекта (један стамбени $P=102,00\text{m}^2$ и један помоћни $P=22,00\text{m}^2$), за које је потребно да инвеститор прибави Решење о рушењу од стране овог одељења.

Грађевинска и регулациона линија и положај објекта дефинисани су на ситуационом плану Р=1:200, који је саставни део приложеног Идејног решења бр. Е-137/15. Предметни стамбени објекат планиран је на регулационим линијама улица Петра Драпшина и Николе Тесле (чиме ће се регулационе и грађевинске линије поклапати). Док је пословни објекат позициониран у централном делу парцеле, удаљен од регулационе линије улице Петра Драпшина 4,14м а од регулационе линије улице Николе Тесле 7,03м. Растојање пословног објекта од суседних катастарских парцела број 2735/2 КО Србобран је 3,63 м и 5,08м, а од 2736/2 КО Србобран је 5,36м.

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 објеката:

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 објеката 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 (препука - светле, пастелне боје).

Кров: Обавезна је израда косог крова, са нагибом кровне конструкције у зависности од кровног покривача, од 25-40°. Као кровни покривач препоручује се цреп и тегола canadese. Изузетно, ако је оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба, до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Оgrade балкона/тераса морају бити безбедне за децу - да је онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без 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 (кровне баце).

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 20/2015);

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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

1. Претходним условима за пројектовање и прикључење издатих од стране "Електродистрибуције Нови Сад" под бројем 07.02.-2.30.4.-230519/2015 од 13.11.2015. године;
2. Претходним условима за прикључак на водоводну мрежу и канализацију издатих од стране ЈКП "Градитељ", Србобран, под бројем 1248/2015-1 од 12.11.2015. године;
3. Претходним условима за прикључак на дистрибутивну гасну мрежу издатих од стране ЈКП "Градитељ", Србобран, под бројем 1248/2015-2 од 19.11.2015. године;
4. "Мишљење у поступку издавања водних услова" бр. I-1145/4-15 од 16.10.2015. године издато од стране ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад;
5. Решење о издавању Водних услова издатих од стране Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, Општинске управе Србобран, под бројем 325-42/15-IV-01 од 19.11.2015. године.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

- изградњом предметних објеката не сме се нарушити стабилност и функција објеката на суседним грађевинским парцелама.

Мере енергетске ефикасности:

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

Услови за несметано кретање хендикепираних лица:

прилази објекту и пројектовање објеката, као и посебних уређаја у објекту мора бити 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 и 132/2014 и 145/14) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деце и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

❖ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Постојећи степен искоришћености парцеле износи: 32,55%

Планирани степен искоришћености парцеле: 26,72 %

Максимални дозвољени степен искоришћености парцеле намењене становању: 50%

Минимално прописана зелена површина: 30 %

Планирани индекс изграђености парцеле: 0,27

Индекс изграђености парцеле је максимално: 1,6

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

шахт за узорковање отпадних вода.

Када се стекну услови, објекте прикључити на месну канализациону мрежу, према условима комуналног предузећа.

Водовод: Све према претходним условима бр. 1248/2015-1 од 12.11.2015. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран и Водним условима бр. 325-42/15-IV-01 издатим од стране Одељења за урбанизам, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Србобран од 19.11.2015. године.

- Снабдевање водом је из градског водовода, са прикључним местом удаљеним од објекта мин. 1,0м а од регулационе линије мах. 1,0м и да није у лепези колског улаза;
- Свако засебно домаћинство или пословни простор мора имати сопствени водомер;
- За кућну водоводну инсталацију утврђује се капацитет Φ 1" (25мм), а за снабдевање уређаја за прање је предвиђен капацитет Φ 50мм.

Електроинсталација: Све према претходним условима за пројектовање и прикључење број 07.02.-2.30.4.- 230519/2015 од 13.11.2015. године издатим од стране “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Регуонални центар Електровојводина, Нови Сад, огранак “Електродистрибуција Нови Сад” у којима се између осталог наводи:

Напон на који се прикључује објекат: 0.4kV

Максимална снага: 22.08kW

Фактор снаге: изнад 0,95

Називна струја главног осигурача: 32А

Врста прикључка: посебан случај

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Надземна нисконапонска мрежа у улици Николе Тесле

Рок за изградњу прикључка: је 90 дана по измирењу финансијских обавеза из уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије з акљученог изнеђу инвеститора и имаоца јавног овлашћења “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, огранак “Електродистрибуција Нови Сад” којим се дефинишу права и обавезе у говорених 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: 24.367.41 РСД (без обрачунатог ПДВ-а)

Гас: Све према претходним условима бр. 1248/2015-2 од 17.11.2015. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.

- Снабдевање гасом је са дистрибутивне мреже, са прикључним местом ван лепезе колског улаза, на погодном месту на фасади објекта (или у зеленој површини са обезбеђеним местом за мерно-регулациони сет, који је опремљен регулатором гаса до 25mbara, излазног притиска, мерним уређајем и прикључним флексибилним цевима);

- Свако засебно домаћинство или пословни простор мора имати сопствену кућну

дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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.

Пристап парцели и простор за паркирање возила:

Пристап парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За грађевинску парцелу, на којој се планира изградња пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила, која се користе. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70m² пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују. У оквиру парцеле, мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор. Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, која се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремети коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.



ПРИКЉУЧАК НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Канализација: Све према претходним условима бр. 1248/2015-1 од 12.11.2015. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран и Водним условима бр. 325-42/15-IV-01 издатим од стране Одељења за урбанизам, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Србобран од 19.11.2015. године.

- атмосферске воде: 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 отпадне воде: До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусне бетонске септичке јама, без упијајућег бунара, довољног капацитета, на мин. 3,0 m од свих објеката и суседних међа.

- технолошке отпадне воде: До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња засебне водонепропусне бетонске септичке јаме, без упијајућег бунара, довољног капацитета, на мин. 3,0 m од свих објеката и суседних међа. Пре испуста у септичку јаму предвидети изградњу сепаратора масноће. Иза уређаја за примарно пречишћавање отпадних вода потребно је да канализациона мрежа поседује контролни

мерно-регулациону станицу;

- Притисак гаса на месту прикључења: 2 bara;
- Радни притисак: 22 mbara;
- Укупна номинална снага трошила по објекту: до 50 kW;
- Одобрени капацитет: $q = 25 \text{ Sm}^3/\text{дан}$
- Мерни уређај: мерило протока гаса тип БК Г4Т

Саобраћајна инфраструктура: За колски приступ на јавни пут потребно израдити Идејни пројекат колског приступа парцели 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), којим се уређује садржина техничке документације.

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-137/15 од септембра 2015.године, израђено од стране бироа за пројектовање и инжењеринг "МГ-ПРОЈЕКТ" д.о.о. Нови Сад, Трг 1. маја бр. 13;
- 2) Претходни услови за прикључак на водовод и канализацију број 1248/2015-1 од 12.11.2015 године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 3.) Претходни услови за прикључак на дистрибутивну гасну мрежу број 1248/2015-2 од 19.11.2015 године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 4.) Условима за пројектовање и прикључење б р о ј 07.02.-2.30.4.- 230519/2015 о д 13.11.2015. године издатим од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, огранак "Електродистрибуција Нови Сад";
- 5) Мишљење у поступку издавања Водних услова бр. I-1145/4-15 од 16.10.2015. године издато од стране ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад;
- 6) Решење о издавању Водних услова бр. 325-42/15-IV-01 од 19.11.2015.године издато од стране Одељења за урбанизам, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Србобран.

НАПОМЕНЕ:

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе прилага 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 објеката ("Сл.гласник РС", бр.23/2015 и 77/2015);
3. Елаборат енергетске ефикасности;
4. Доказ о уплати административне таксе;
5. Решење о рушењу постојећих објеката на парцели;
6. Идејни пројекат колског приступа парцели у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл.гласник РС", бр.23/2015 и 77/2015);
7. Водну сагласност;
8. Уколико је на предметној парцели бр. 2376/1 К.О. Србобран евидентирано право коришћења, потребно је поднети захтев за Претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту надлежном органу за послове државног премера и катастра.
9. 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 3.545,00 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, Марковић Александру, ул. Јанка Чмелика бр. 96, Нови Сад;
2. Администратору;
3. ЈП "Електровојводина" Електродистрибуција Нови Сад;
4. ЈКП "Градитељ" Србобран - водовод и канализација;
5. ЈКП "Градитељ" Србобран - гас;
6. ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад;
7. Одељењу за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Србобран;
8. Архиви.

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инг.арх.



НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ СРБОБРАН

Зоран Чаленић