

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: 353-154/15-IV-01
Дана: 24.11.2015. 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. 1941 К.О. Србобран ул. Дунавска бр. 9, Србобран, 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: 1941; П= 5а 44м²

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Дунавска бр. 9

Намена предметне парцеле према планској документацији: 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. 1941 се налази у грађевинском подручју насеља у зони становања и намењена је становању.

Коте терена: према приложеној Копији плана бр. 953-1/2015-139 од 09.10.2015. 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. 1941 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 $P = 97,00\text{m}^2$. Објект је категорије А и класификационе ознаке 111011.

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина предметног објекта : $P = 97,00\text{m}^2$

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

У зони становања:

- за породични стамбени објект, 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. 953-1/2015-139 К.О. Србобран од 09.10.2015. године, увидом у Лист непокретности бр. 5316 К.О. Србобран, као и приложеном Идејном решењу Е-18/2015 од октобра 2015.године, нема изграђених објеката.

Грађевинска и регулациона линија и положај објекта дефинисани су у ситуационом решењу Р=1:250, који је саставни део приложеног Идејног решења бр. Е-18/2015. Предметни стамбени објект планиран је увучен 5,0м од регулационе линије улице Дунавска (растојање грађевинске и регулационе линије је 5,0м), док је растојање од суседне катастарске парцеле број 1939/2 КО Србобран је 1,0м, а од катастарске парцеле број 1942/1 КО Србобран је 8,10м.

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 (препорука-светле пастелне боје)).

Кров: Обавезна је израда косог крова, са нагибом кровне конструкције од $25-40^\circ$, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп или тегола сапaдeсe. 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 одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објект.

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 (кровна баца).

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.-238173-15 од 19.11.2015. године.

2. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 1273/2015-1 од 21.10.2015. године.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

- Изградњом предметног објекта не сме се нарушити стабилност и функција објекта на суседним грађевинским парцелама.

Мере енергетске ефикасности:

- Објект 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 УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Постојећи степен искоришћености парцеле износи: 0,00%

Планирани степен искоришћености парцеле: 17,83 %

Максимални дозвољени степен искоришћености парцеле намењене становању: 50%

Минимално прописана зелена површина: 30 %

Планирани индекс изграђености парцеле је максимално 0,18

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 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 отворити 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.

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 колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m. 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 1273/2015-1 од 21.10.2015. 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. 1273/2015-1 од 21.10.2015. године издати од стране ЈКП „Градитељ”, Србобран. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња 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.

Водовод : Све према претходним условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу бр.1273/2015-1 од 21.10.2015. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.

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

Електроинсталација: Све према претходним условима за пројектовање и прикључење број 07.02.-2.30.4.-238173-15 од 19.11.2015. 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 објекат: 0.4kV

Максимална снага: 17.25kW

Фактор снаге: изнад 0,95

Називна струја главног осигурача: 25A

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 зидане оgrade 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 $\Phi 32$ мм

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 Дунавска.

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: 124.489,32 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-18/2015 од октобра 2015.године, израђено од стране пројектног бироа "Кош" Србобран, Змај Јовина бр. 3;
- 2.) Претходни услови број 1273/2015-1 од 21.10.2015. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 3.) Условима за пројектовање и прикључење број 07.02.-2.30.4.-238173-15 од 19.11.2015. 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.1941 К.О. Србобран 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, Милованов Катици, ул. Дунавска бр. 9, Србобран;
2. Администратору;
3. ЈП "Електројовина" Електродистрибуција Нови Сад;
4. ЈКП "Градитељ";
5. Архиви.

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инг.арх.



**НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ СРБОБРАН**

Зоран Чаленић