

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: 353-82/15-IV-01
Дана: 13.07.2015. 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 145/14), члана 10. став 1 Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр.22/2015) 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 ТОТАЛНУ РЕКОНСТРУКЦИЈУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+0, бруто површине П=102м² на к.п.бр.88 К.О.Турија ул. Бранка Радичевића бр.27, Турија, категорије А, класификациона ознака 111011

Правила грађења утврђују се на основу Просторног плана општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 5/2013).

❖ ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ
--

Број и површина предметне парцеле: 88; П= 7а 24м²

Катастарска општина: Турија

Адреса локације: Турија, ул. Бранка Радичевића бр.27

Постојећа намена зоне у којој се парцела налази: Према Просторном плану општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 5/2013) предметна парцела се налази у грађевинском подручју насеља у зони становања. Предметна парцела налази се и у зони археолошке заштите, обзиром да се у Идејном решењу I-03/15 од 22.05.2015.године, у техничком опису, наводи да ће објекат бити фундиран на постојећим тракастим темељима и неће бити земљаних радова, нису тражени претходни услови од Покрајинског завода за заштиту соменика културе.

Коте терена: према Копији плана бр.953-1/2015-19 од 02.02.2015. године. Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, а може бити највише 1,2 м виша од коте нивелете јавног или приступног пута.

Урврђено је да катастарска парцела бр.88 К.О.Турија испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: врши се тоталне реконструкција стамбеног објекта П+0, површине П= 102м². Објекат је категорије А и класификационе ознаке 111011

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина предметног објекта : П=102,0м²

Спратност и висина предметног објекта : Објекат је спратности П+0, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 м.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, а према Копији плана бр.953-1/2015-19 К.О.Турија од 02.02.2015. године, и приложеном Препису листа непокретности бр.700, као и приложеном Идејном решењу I-03/15 од 22.05.2015.године, изграђени су један стамбени објекат (који је предмет тоталне реконструкције) П=102,0м² и један помоћни објекат П=22,0м².

Грађевинска и регулациона линија и положај објекта дефинисани су на ситуационом плану Р=1:100, који је саставни део приложеног Идејног решења бр.I-03/15.

Обрада објекта:

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле па и шире.

Кров: Обавезна је израда косог крова, са нагибом кровне конструкције у зависности од кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 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.

Ако се објекти (главни и помоћни) постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 м, површине до 0,8 м².

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);

Улови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

- изградњом предметног објекта 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 УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Постојећи степен искоришћености парцеле износи: 17,13 %

Планирани степен искоришћености парцеле: 17,13 %

Максимални дозвољени степен искоришћености парцеле намењене становању: 40%

Минимално прописана зелена површина: 30 %

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 1.0м

Ограђивање 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 прозračне (транспарентне). Парапет оградe може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозračни панои (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 оградe код објеката који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозračне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m. У економском делу парцеле оградe 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 оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m.



ПРИКЉУЧАК НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Канализација:

- **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%.
- **фекална:** Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према Претходним условима бр.787/2015-1 од 25.06.2015.године издати од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0 m од свих објеката и суседних међа.

Електроинсталација: Све према претходним условима број 07.02.-2.30.4.– 4465/2015/2 од 08.07.2015. године издатим од стране ЈП Електровојводине „Електродистрибуција Нови Сад“, 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

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 Бранка Радичевића

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 “Електровојводина” д.о.о.- “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: 95,981.05 РСД (без обрачунатог ПДВ-а)

Водовод: Све према претходним условима бр.787/2015-1 од 25.06.2015.године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран

Локацијски услови су основ за израду идејног пројекта односно 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-119/2015 од јуна 2015.године, израђено од стране пројектног бироа "ЛИНИЈА" Србобран, Змај Јовина бр.16
- 2.) Претходни услови број 787/2015-1 од 25.06.2015. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран
- 3.) Условима за пројектовање и прикључење прикључење број 07.02.-2.30.4.– 4465/2015/2 од 08.07.2015. године издатим од стране ЈП Електровојводине „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)
3. Пројекат за извођење је обавезан за радове на реконструкцији објекта на основу члана 18. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", бр.23/2015)
4. Доказ о уплати административне таксе
5. Као и друге доказе у складу са Законом и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр.22/2015)