

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: 353-44/15-IV-01
Дана: 22.06.2015. 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 адаптацију стамбене зграде, промена уличног изгледа и претварање стамбеног објекта у пословни простор (млекара), спратности П+0, доградњу пословног простора, спратности П+0, доградњу помоћног објекта, спратности П+0, доградњу стамбеног објекта, спратности П+0 на к.п.бр.3387/1 К.О.Србобран, у ул. Милоша Обилића бр.111а, Србобран, категорије Б и А, класификациони број 122011 и 111011

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: 3387/1; П= 7а 94м²

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Милоша Обилића бр.111а

Намена предметне парцеле према планској документацији: према Плану генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12) и карти 4. „Подела простора на функционалне зоне и целине-претежна намена површина“, предметна парцела бр.3387/1 намењена је породичном становању -постојећем.

Коте терена: према приложеној Копији плана бр.953-1/2015-64 К.О.Србобран од 16.04.2015. 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.

Урврђено је да катастарска парцела бр.3387/1 К.О.Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: на предметној парцели планира се адаптација стамбене зграде, промена уличног изгледа и претварање стамбеног објекта у пословни простор (млекара), спратности П+0, доградњу пословног простора, спратности П+0, доградњу помоћног објекта, спратности П+0, доградњу стамбеног објекта, спратности П+0 на к.п.бр.3387/1 К.О.Србобран, у ул. Милоша Обилића бр.111а, Србобран. Објекти су категорије: Б и А, класификациони број: 122011 и 111011

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у две фазе

I фаза: адаптација стамбене зграде, промена уличног изгледа и претварање стамбеног објекта у пословни простор и доградња пословног простора

II фаза: доградња помоћног објекта и доградња стамбеног објекта

Укупне бруто површине предметних објеката:

- 1) Адаптација стамбене зграде у пословни простор: $P=118,0m^2$
- 2) Доградња пословног простора: $P=24,0m^2$
- 3) Доградња помоћног објекта: $P=10,0m^2$
- 4) Доградња стамбеног објекта: $P=33,0m^2$
- 5)

Спратност и висина предметних објеката: Сви објекти су спратности П+0.

У зони становања:

- за породични стамбени објекат, укупна висина објекта (висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објеката), не може прећи 12,0м.
- за пословни објекат, укупна висина објекта је максимално 9,0м
- за помоћни објекат, максималана висина је 4,0м

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, а према Копији плана бр.953-1/2015-64 К.О. Србобран од 16.04.2015. године и приложеном Идејном решењу, бр.Е-03/2015, налази се један стамбени објекат који је предмет адаптације и претварања у пословни простор. На Копији плана су приказана и два помоћна објекта изграђена без одобрења за градњу (Препис листа непокретности бр.4054 К.О.Србобран од 18.03.2015.). На Геодетском снимку бр.22/2015 од 16.03.2015.године, а који је приложен у Идејном решењу, ова два помоћна објекта не постоје.

Грађевинска и регулациона линија и положај објекта дефинисани су на ситуационом плану Р=1:250, који је саставни део приложеног Идејног решења бр.Е-03/2015.

Обрада објекта:

Спољни изглед објекта, 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 и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене (квалитетном фасадном бојом), у светлим пастелним бојама.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп. Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим.

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).

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

Ако се 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 од 1,8 m, површине до 0,8 m².

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.

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%.

1. 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;
- Спровојати 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 објекта на суседним грађевинским парцелама.

2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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

1. Претходним условима издатим од стране „Електродистрибуције Нови Сад“ под бројем 2.30.4.-11902/15 од 21.05.2015. године
2. Претходним условима издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран, под бројем 573/2015-1 од 07.05.2015. године
3. “Мишљење у поступку издавања водних услова” бр. I-1295/8-14 од 29.05.2015.године издато од стране ЈВП “Воде Војводине” Нови Сад
4. Решење о Водним условима издато од стране „Одељења за урбанизам, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине” Општинска управа Србобран, под бројем 325-22/14-IV-01 од 02.06.2015.
5. Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду, број 217-6616/15 од 03.06.2015.године, наводи се:

Да више елемената у погледу мера заштите од пожара треба дефинисати у Елаборату заштите од пожара израђеном на основу члана 118а.став3. И 4. Закона о планирању и изградњи у фази исходавања грађевинске дозволе.

У елаборату заштите од пожара ће се, између осталог, утврдити да ли је потребно примењивати посебне мере заштите од пожара, у складу са члановима 33.и34. Закона о заштити од пожара (“Сл.гласника РС”, бр.111/09 и 20/15)

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).

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: 14,86%

Планирани степен искоришћености парцеле: 23,30 %

Максимални индекс заузетости парцеле намењене становању: 50%

Индекс изграђености парцеле је максимално: 1,6

Минимално прописана зелена површина: 30%

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 отворати 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 на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

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 70 m² пословног/производног простора, као и у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна/јавна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које 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 ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

❖ 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: септичка јама мора испунити услов минималне удаљености 3,00м од свих објеката и суседних међа.

Електроинсталација: Све према претходним условима број 2.30.4.-11902/15 од 21.05.2015. године издатим од стране „Електродистрибуција Нови Сад“, Нови Сад

Водовод: Све према претходним условима број 573/2015-1 од 07.05.2015. 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.

НАПОМЕНЕ:

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.

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 објеката (“Сл.гласник РС”, бр.23/2015)
3. Доказ о уплати административне таксе

4. Као и друге доказе у складу са Законом и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр.22/2015)
5. Уколико на предметној парцели бр.3387 К.О.Србобран постоји право коришћења потребно је урадити конверзију у РГЗ-у Србобран

Општинска административна такса за ове Локацијске услове наплаћена је у износу од 5500,00 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. Инвеститору
3. Регистратору
2. Архиви

Предмет обрадила:

Јована Молдованов-Ђенић, маст.инж.грађ.

Јована Молдованов - Ђенић

