

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: 353-55/15-IV-01
Дана: 28.05.2015. 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 чланом 11. Одлуке о Општинској управи Србобран („Службени лист Општине Србобран“ бр.10/08, бр.02/09 и 10/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**ЗА ИЗГРАЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (АДМИНИСТРАТИВНО - ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР)
П+О, бруто површине П=120,76м² на к.п.бр.1380 К.О.Турија ул. Николе Тесле бр.10,
катеорије Б, класификациона ознака 122011**

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: 1380; П= 17а 06 м²

Катастарска општина: Турија

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

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. У зони становања дозвољена је изградња пословних објеката.

Коте терена: према Копији плана бр.953-1/2015-43 од 26.03.2015. 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.

Уврђено је да катастарска парцела бр. 1380 К.О.Турија испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: пословни простор – административно пословни центар

Карактер објекта: сталан

Бруто површина предметног објекта: $P=120,76\text{m}^2$

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.953-1/2015-43 К.О.Турија од 26.03.2015. године, приложеном Препису листа непокретности бр.1292 К.О.Турија од 16.03.2015.године и приложеном Идејном решењу бр.ИДР - 22/15 изграђена су три објекта: један стамбени објекат, површине $P=126,0\text{m}^2$, један помоћни објекат, површине $P= 29,0\text{m}^2$ и један економски објекат, површине $P= 198,0\text{m}^2$. Према приложеном геодетском снимку бр. 86/2013 од 28.10.2013. године израђеном од стране агенције „Гео-Ен“ из Србобрана постојећи стамбени објекат је дограђен за $18,0\text{m}^2$.

Грађевинска и регулациона линија и положај објекта дефинисани су на ситуационом плану Р=1:100, који је саставни део приложеног Идејног решења бр.ИДР - 22/15. Може се констатовати да је планирани положај објекта задовољио потребу удаљеност од регулационе линије.

Етапност изградње: у целости

Обрада објекта:

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору. 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 45° , уз услов да када се ради о таванским просторијама није дозвољено "маскирање" поткровне етаже. 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° . 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.

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 објекта на суседним грађевинским парцелама.

Услови за несметано кретање хендикепираних лица: прилази објекту и пројектовање објекта, 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 објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деце и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/2015).

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: 21,7 %

Планирани степен искоришћености парцеле: 28,8 %

Максимални дозвољени степен искоришћености парцеле намењене становању са пословањем: 60%

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 прозрачне (транспарентне). Паралет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозрачни 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 ограде код објекта

који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозрочне (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 отворати 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. . За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m и пешачка стаза мин. ширине 1,5 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, односно мин. једно паркинг место на 70m² пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.



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 условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле према Претходним условима број 206/2014-2 од 28.04.2014. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.

Електроинсталација: Све према претходним условима број 2.30.4.–5307/14 од 11.05.2014. године издатим од стране „Електродистрибуција Нови Сад“, Нови Сад

Водовод: Све према претходним условима број 206/2014-2 од 28.04.2014. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран

Гас: Све према претходним условима за прикључак на дистрибутивну гасну мрежу бр.206/14-1 од 12.03.2014.године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран и у складу са условима датим у Просторном плану општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 5/2013).

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.

При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- цевовод се полаже на дубину укопавања од мин 0,8 m
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m,
- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски,
- гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја,
- гасни прикључак завршава се на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње(у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу),
- мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1 m мерено по хоризонтали.

Решење о Локацијској дозволи је основ за израду главног пројекта и издавање Грађевинске дозволе и израду техничке документације.

Обавезује се одговорни пројектант да главни пројекат мора бити урађен у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у овој Локацијској дозволи.

Тачни габарити и диспозиција планираног објекта су приказани у приложеној ситуацији као саставном делу локацијске дозволе.

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** мора бити урађен у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у овим Локацијским условима.

Издато је Решење о локацијској дозволи бр.353-16/14-IV-01 од 16.05.2014.год, правоснажно од дана 04.06.2014.године, које се ставља ван снаге.

НАПОМЕНЕ:

Инвеститору је дана 16.05.2014. године издато Решење о локацијској дозволи бр. 353-16/14-IV-01, као и Решење о грађевинској дозволи. Због промене габарита и положаја објекта на парцели инвеститор подноси захтев за измену грађевинске дозволе и захтев за нове Локацијске услове, а у складу са чланом 142. 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) и чланом 25. Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр.22/2015). Такође, у складу са чланом 25. став 3. поменутог правилника нису прибављани нови претходни услови за пројектовање од имаоца јавних овлашћења.

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 измену решења о грађевинској дозволи прилаже се нов пројекат за грађевинску дозволу или сепарат пројекта за грађевинску дозволу и докази прописани Законом.

Обавеза инвеститора је да пре издавања грађевинске дозволе прибави Решење о потреби плаћања или ослобађања плаћања накнаде за промену намене земљишта.

Општинска административна такса за ове Локацијске услове наплаћена је у износу од 2.045,00 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
2. Архиви

Предмет обрадила:

Јована Молдованов-Ђенић, маст.инж.грађ.

Jovana Moldivanov - Đenić

