

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-11023-LOC-1/2018
Дана: 04.06.2018. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
E-mail: srbobran_urbanizam@eunet.rs

Општинска управа Србобран Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, на основу члана 8ђ, 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 12. Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), чланом 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и чланом 11. Одлуке о Општинској управи Србобран („Службени лист Општине Србобран“ бр. 21/2017-пречишћен текст), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА категорије А, класификациона ознака 111011 (стамбена зграда са једним станом), спратности П+1 на к.п. 2915/1 К.О. Србобран, грађевинско подручје ул. Светог Саве бр. 18, Србобран

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: 2915/1; П= 4а88м²; ширина фронта парцеле ка улици Светог Саве је 15,34м.

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Светог Саве бр. 18

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 катастарска парцела бр. 2915/1 К.О. Србобран се налази у грађевинском подручју насеља у зони централних садржаја и намењена је становању.

Коте терена: према приложеној Копији плана бр. 953-2/2018-20 од 16.05.2018. 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. 2915/1 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 укупне бруто изграђене површине објекта $P=262,40\text{m}^2$, спратности П+1. Објекат је категорије А и класификационе ознаке 111011.

Димензија објекта $8.40\text{m} \times 9.80\text{m} + 13,15 \times 4,70 + 3.35 \times 5,00\text{m}$.

Број функционалних јединица је 1 (једна):

- стамбени просторије - 100,00% од укупне површине објекта

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина приземља предметног објекта: $P=160,88\text{m}^2$

Спратност и висина предметног објекта:

У зони централних садржаја:

- за породични стамбени објекат максимална дозвољена спратност је П+1+Пк

Објекат је спратности П+1

- 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.

Висина планираног стамбеног објекта је $h=9,33\text{m}$.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, према приложеној Копији плана бр. 953-2/2018-20 К.О. Србобран од 16.05.2018. године и увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности на парцели се налази стамбени објекат $P=161,00\text{m}^2$ и помоћни објекат $P=45,00\text{m}^2$, који су према Катастарско топографском плану уклоњени. За потребе евидентирања уклањања предметних објеката инвеститор је у обавези да прибави Решење о рушењу од стране Општинске управе Србобран, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине.

Грађевинска, регулациона линија и положај објекта: дефинисани су на ситуационом плану $P=1:250$, који је саставни део приложеног Идејног решења број ИДР-005/2018. Предметни стамбени објекат се планира на регулационој линији, улице Светог Саве, док је растојање ка југу од суседне катастарске парцеле број 2914 КО Србобран 7,35м, ка северу од суседне катастарске парцеле број 2916 КО Србобран 0,00м (објекат у низу), односно 0,55м а ка истоку од суседне катастарске парцеле број 2918 КО Србобран 7,80м.

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ ПРЕМА ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СРБОБРАН ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12):

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- Конструкцију објекта 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);

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА - Зона централних садржаја

Намена објекта: Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни, верски објекат (храм), **породични** и вишепородични стамбени објекти, стамбено-пословни и пословно-стамени објекти. За остваривање садржаја пословања у стамбено-пословним објектима намењује се у првом реду приземље, а по потреби и ниже етаже објекта.

Врста објеката: Објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, а минимална величина парцеле је 400,0 m²;

Положај објекта: Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за 0-5,0 m.

У делу зоне центра насеља тј. његовом историјском језгру, а из разлога очувања урбанистичке матрице и амбијенталних карактеристика потенцира се задржавање положаја грађевинске линије на регулационој линији. То се односи на обе стране улице Светог Саве од раскршћа са Доситејевом улицом до раскршћа са улицом Милоша Обилића, затим обе стране Змај Јовине улице од раскршћа са Доситејевом улицом до раскршћа са улицом Вука Караџића, затим обе стране Карађорђевог улице од раскршћа са улицом Јована Поповића до раскршћа са Змај Јовином улицом, и даље обе стране улице Цара Лазара до раскршћа са улицом Милоша Обилића, затим обе стране улице Црњанског од раскршћа са улицом Светозара Марковића до Трга Слободе, затим јужна страна Трга Слободе и обе стране Трга Републике.

Главни објект се на парцели гради уз бочну границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. У изграђеним блоковима поштовати постојећу оријентацију објекта (леви и десни систем градње у улици).

У новим блоковима слободностојећи објект (основни габарит без испада), односно објект постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на међи или на растојању од 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Двојни објект и објект у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле. У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

Дозвољена спратност и висина објекта:

- **Највећи дозвољени индекс заузетости** грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене је 90%, док је **за парцеле намењене (и) становању 60%.**

- **Највећи дозвољени индекс изграђености** грађевинске парцеле нестамбене намене је 5,2, а за парцеле намењене (и) становању је 3,5 за вишепородично становање, односно **1,7 за породично становање.**

Највећа дозвољена спратност и висина објекта:

У зони централних садржаја дозвољена спратност и висина објекта је:

- породични стамбени и стамбено-пословни објект макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0m.

За све врсте објекта дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели: Други објекти на парцели, као и помоћни објекти се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта. Гаража, као помоћни објект, се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Висина другог објекта на парцели, као и помоћних објекта, не може бити већа од висине главног објекта. У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле. Пословни, економски и помоћни објекти на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле или до међне линије. У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објекта и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Обрада објекта:

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограда, 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 (препоручавају се светле пастелне боје)).

Кров: Обавезна је израда косог крова, са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп или тегола сапанде. Изузетно, ако је 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 (крвна баца).

Приликом формирања архитектонског изгледа последње етаже применити савремени израз, без имитирања историјских и националних стилова, као и без примене еклектичких елемената. Посебно обратити пажњу на одводњавање са последње 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. Висина назитка подкровне етаже износи највише 1,60м рачунајући од коте готовог пода подкровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (крвна баца).

Обавезује се пројектант да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја.

Надзиђивање објеката се врши увек над целим објектом. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, мора се посебно водити рачуна да нагиби кровних равни (уличних и дворишних) буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик. Надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује, без обзира за коју се варијанту решења одлучи пројектант (истоветна архитектура и материјали; коришћење принципа и елемената композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу; освремењавање целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде).

Ограде: 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.

Заштита суседних објеката:

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.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;

- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

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 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%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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

1. Претходним условима издатим од стране ЕПС Дистрибуције, огранак "Електродистрибуција Нови Сад" под бројем 86.1.1.0.-Д-07.02-146042-18 од 29.05.2018. године;

2. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 1019-2/2018 од 28.05.2018. године;

3. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 9/2017-14 од 04.06.2018. године;

4. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 1019-1/2018 од 28.05.2018. године у којима се наводи:

Да се даје сагласност за пројектовање предметног објекта на катастарској парцели 2915/1 КО Србобран, наведеном трасом уз поштовање следећих услова:

- Код укрштања са јавним путем инсталацију поставити у прописану заштитну цев које ће бити постављене на читавој дужини укрштања са путем, увећана за по 0,50м са обе стране ивице пута на дубину мин 1,30м. У колико постоји заштитна цев искористити постојећу и поставити инсталацију у исту. У колико не постоји заштитна цев укрштање предвидити подбушивањем, механички по могућству управно на пут, односно под углом од 90 или 60 степени;
- У делу атмосферске канализације (бетонски канали) инсталацију водити испод дна канала на минимум 0,50м;
- Све радове извести стручно и квалитетно уз присуство лиценцираног извођача радова тако да се приликом радова не оштети, нити угрози стабилност пута;
- Прилоком извођења радова не сме доћи до денивелације површине терена нити остављања земље или шута у делу улице, односно у непосредној близини пута;
- Након полагања предметне инсталације у ровове, исти затрпавати у слојевима од по 20цм. песком, односно растреситом (уситњеном) земљом уз оптимално влажење и механичко набијање до потребне збијености како се не би угрозила стабилност пута;
- У току гарантног рока након извођења радова инвеститор се обавезује да периодично обилази терен и прати слегање земље у траси изведених радова, те у колико се појаве депресије и слегање одмах реагује;
- Након завршетка радова нове водове геодетски снимити и трасу картирати у РГЗ Служби за катастар непокретности Србобран;

5. Претходним условима за пројектовање издати од стране "Телеком Србија" Предузећа за телекомуникације а.д. Дирекција за технику, Нови Сад број А335-212983 од 22.05.2018. године у којима се између осталог наводи:

- препорука је да предвиди приступна канализација од приступне тачке парцеле до унутрашњости објекта имплементацијом ПВЦ цеви Фи 40мм, са полупречником савијања од најмање 400мм; такође препоручујемо уградњу инсталационе цеви Фи 36,00мм, од ходничног простора приземља објекта до слободног таванског простора, према графичком прилогу у ком је уцртана позиција цеви.
- пројектом телекомуникационе и сигналне инсталације предметне зграде обавезно предвидети мрежу инсталационих канала и инсталационих цеви довољних промера, до свих стамбених и пословних јединица, као и сву активну и пасивну опрему која омогућава пријем и коришћење:
услуга информационих и комуникационих технологија,
услуга (радио)дифузне и комуникационих технологија и опционо
услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у згради
а према Упутству о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима Републичке агенције за електронске комуникације Рател - јан. 2013.

Ради прикључења изграђене електронске комуникационе мреже објекта потребно је Предузећу за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. доставити оверен примерак техничке документације изведеног стања телекомуникационе и сигналне

инсталације, уз копију грађевинске дозволе, као и мерења електронске комуникационе мреже објекта.

„Телеком Србија“ а.д. записником о извршеном техничком прегледу потврђује могућност пружања услуга електронских комуникација: говора, телевизије (ИПТВ) и интернета (ББ) по истим.

Напомена:

Издавање услова за пројектовање и прикључење не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу, за шта је потребно да Инвеститор поднесе захтев надлежном органу или предузећу „Телеком Србија“ ад.

Уколико се на локацији будућих објеката или у просторијама чија се намена мења (претварање таванских, подрумских и других просторија у стамбени или пословни простор и сл.) налазе постојеће телекомуникационе инсталације и остали ТК објекти "Телекома Србије", инвеститор је дужан, у складу са Законом о електронским комуникацијама (објављен у „Службеном гласнику Републике Србије“ 44/2010, 30.06.2010.), да се посебним захтевом обрати "Телекому Србија" за израду техничког решења заштите и/или измештања истих, а трошкове ових активности сноси инвеститор.

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне ТК канализације и објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих ТК капацитета. Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање ТК саобраћаја, као и приступ ТК објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

- Изградњом предметног објекта не сме се нарушити стабилност и функција објеката на суседним грађевинским парцелама, као ни објеката на истој парцели.

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 заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови:

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши

природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Геолошко и палеонтолошко наслеђе:

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

❖ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
--

Постојећи степен искоришћености парцеле износи:

- катастарски 42,20%

- топографски 0,00%

Планирани степен искоришћености парцеле: 33,00 %

Максимални дозвољени степен искоришћености парцеле намењене становању: 60,00%

Минимално прописана зелена површина: 30,00%

Планирани индекс изграђености парцеле је максимално 0,54

Индекс изграђености парцеле је максимално 1,7

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 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.

Приступ парцели и простор за паркирање возила:

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно. Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог или прекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле.

За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m. За грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m. 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. При обезбеђењу прилаза

парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду. мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m. 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. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m² корисне површине објекта пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

❖ ПРИКЉУЧАК НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

За потребе издавања локацијских услова и у даљем поступку грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру, која је неопходна за нормално функционисање одређене намене.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, дат је по зонама и целинама у обухвату Плана, за које се локацијски услови издају директном применом овог Плана:

За Зону становања - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура;



Канализација: Све према претходним условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу број 9/2017-14 од 04.06.2018. 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. 9/2017-14 од 04.03.2018. године издати од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.

До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусног бетонског септичког шахта, без упијајућег бунара, одговарајућег капацитета на мин. 3,0 m од свих објекта и суседних међа, која ће сакупљати отпадне воде у сабирни шахт, једна септичка јама за целу грађевинску парцелу.

Када се стекну услови, објекат прикључити на месну канализациону мрежу, према условима комуналног предузећа. Пројектовати будућу трасу канализације од сабирног шахта до градске канализације.

Водовод: Све према претходним условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу бр. 9/2017-14 од 04.06.2018. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.

- Прикључно место на градском водоводу не може бити у лепези колског улаза;
- По завршетку радова терен прикључног места мора бити доведен у првобитно стање;

- За време извођења радова, регулисање саобраћаја, безбедност пролазника и обезбеђење радног места од упадотрећних лица су обавеза инвеститора односно извођача земљаних радова,

- Свако засебно домаћинство или пословни простор у склопу пројектног решења мора да има сопствени водомер;

- За кућну водоводну инсталацију утврђује се капацитет Ø1" (25мм), са цевима од полиетилена ПЕХД ПЕ=100 радног притиска НР=10бар (СДР-17) црне боје са плавом уздужном линијом трајним ознакама произвођача материјала димензија и радног притиска на сваком дужном метру;

- Водоводне цеви се полажу на постељицу од песка дебљине 10цм и затрпавају песком дебљине 30цм изнад темена цеви, а остатак рова земљом из ископа;

- Изнад темена цеви на висини од 30цм се поставља плава трака за обележавање са натписом „ВОДОВОД“

- У случају подбушења испод пута прикључна цев се поставља у заштитну цев унутрашњег пречника минимум Ф50мм;

- Обавеза је уграђивање водомера капацитета до Ø3/4" у зависности од пројектног захтева за мерење потрошене воде у домаћинству са баштенског и противпожарног хидранта;

- Водомер се инсталира у шахт унутрашњих мера минимум 100x100x100цм са армирано - бетонском плочом и ливено-металним или композитним поклопцем Ø600мм тежине до 30кг. Шахт водомера не смеда пропушта подземну нити површинску воду (мора бити сув шахт);

- Удаљеност шахта од објекта минимално 1м од регулационе линије максимално 1 метар;

- Извршити измештање постојећег водоводног шахта на горе прописани положај;

- Повезивање водомера са линије градског водовода врши се уз присуство дистрибутера воде (ЈКП „Градитељ“ Србобран);

Инвеститор је дужан да се придржава техничких услова за укрштање, приближавање и паралелно вођење својих објеката са инсталацијама водовода и канализације.

Енергетски и телекомуникациони каблови, као и инсталације гаса могу бити положени на месту укрштања испод или изнад водоводних и канализационих инсталација.

Вертикално одстојање енергетских и телекомуникационих каблова и водовода не сме бити мање од 50 цм, без обзира да ли се каблови полажу изнад или испод водовода.

Полагање каблова изнад или испод водоводних и канализационих инсталација, изузев укрштања, је забрањено.

Хоризонтално одстојање између подземних каблова и водоводних и канализационих инсталација не сме бити мање од 50 цм.

Обавезује се извођач радова да се пре почетка радова као и у случају да приликом ископа наиђе на инсталације водовода, обрати служби Водовода и Канализације ЈКП „Градитељ-а“ из Србобрана, ради даљег поступка.

Ископ рова код паралелног вођења као и на укрсним местима вршити ручно без употребе механизације, како не би дошло до оштећења водоводних инсталација.



Електроинсталација: Све према претходним условима за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0-Д-07.02-146042-18 од 29.05.2018. године издатим од стране “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, 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): У фасади објекта на висини 1м од коте терена обезбедити слободан простор за орман мерног места ширине 430мм, висине 760мм и дубине 220мм, као и два отвора за уводнице Ф 32мм.

-Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: извести аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему.

-Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка (обавеза странке): Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, уз обавезу уградње одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

Врста прикључка: типски прикључак - ТЗА, подземно - надземни

Карактер прикључка: посебан случај

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Надземна нисконапонска мрежа у улици светог Саве

Опис прикључка до мерног места: од стуба надземне нисконапонске мреже прикључак извести подземно каблом типа и пресека ППОО 4x10mm².

Опис мерног места: У претходно обезбеђеном и припремљеном простору у фасади објекта уградити орман мерног места типа ПОММ-1 који је опремљен са једним мерним уређајем, припадајућим сетом једнополних аутоматских прекидача (осигурача) и прикључним стежаљкама.

Мерни уређај: Трофазно бројило активне енергије је двотарифно, а начин прикључења је директан.

Заштитни уређаји: Једнополни аутоматски прекидачи, карактеристике окидања “Ц”, прекидне моћи 6kA.

Управљачки уређај: обухваћен у склопу бројила

Накнада за прикључење: 155.500,46 РСД (без обрачунатог ПДВ-а).

Рок за изградњу прикључка: Планирани рок за изградњу прикључка је 90 дана по измирењу финансијских и других обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ, закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад, уговором о изградњи прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка;

Захтев за прикључење: упућује надлежни орган у име странке. По захтеву надлежног органа “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначан обрачун трошкова прикључења Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом;

Додатни услови за прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова

потребно доставити попуњен, потписан и електронски оверен уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је у прилогу услова. Не плаћати пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за шрикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова. Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење. Документација потребна за прикључење објекта: Употребна дозвола, или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем овлашћене организације о исправности инсталације; уговор о снабдевању електричном енергијом или информација од изабраног снабдевача о склопљеном уговору о снабдевању електричном енергијом; Информација да је за место примопредаје регулисан приступ систему и балансна одговорност.



Гасна инсталација: Све према претходним условима за прикључење на гасоводну мрежу број 1019-2/2018 од 28.05.2018. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.

Стамбени објекат, који се гради ће бити прикључен на дистрибутивни гасовод у колико не постоји прикључак ПЕ40 у улици Свети Сава испред броја 18. Кућни гасни прикључак се изводи подземно са цеви ПЕ25 управно на регулациону линију, односно тако да се мерно регулациона станица (сет) поставља са дворишне стране стамбеног објекта уз поштовање следећих услова:

- Дистрибутивни гасовод ПЕ d40 дкц 900мм од полиетиленских цеви постављен је на дубини од 80 см. На дубини 30см од коте терена постављена је жута упозоравајућа трака "ОПАСНОСТ ГАСОВОД".
- Радни притисак у ДГМ на месту прикључења је 2 bar. Максимални радни притисак ДГМ је 5 bar.
- Трошкови прикључења за типски прикључак сноси инвеститор, а обрачун се врши у складу са важећом методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за транспорт и дистрибуцију у колико не постоји прикључак на парцели.
- Изнад гасовода је забрањена изградња објекта нискоградње и високоградње.
- Прикључак за гас се не сме узиђивати у зид или у темељ објекта и мора се на ваздушном делу обезбедити трајно проветравање.
- При трасирању гасовода мора се уважити планска документација и сагледати позиција будуће подземне инфраструктуре чија је изградња предвиђена планском документацијом.
- Гасоводи се постављају у заштитне појасеве ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја.
- У заштитним појасевима се за време постојања гасовода не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрозити стање или погон гасовода.
- Изградња паркиралишта или колског улаза изнад гасовода дозвољена је уз сагласност дистрибутера.
- Ширину заштитног појаса утврђује ЈКП „Градитељ“ Србобран у заисности од пречника гасовода као и од врсте радних мера и мера одржавања гасовода.
- Гасни прикључак се ради од полиетиленских цеви d25mm СДР 11 према СРПС Г.Ц6.661 дужине до 20m од места прикључења на дистрибутивном гасоводу до вертикале прикључка.

- Прелаз са подземног полиетиленског на надземни део гасног прикључка врши се помоћу прелазног комада полиетилен / челик .
- Спајање ПЕ цеви и фитинга врши се електрофузионим поступком према СРПС Г.Ц6.605.
- Надземни део прикључка који је од ПЕ цеви поставља се у заштитну челичну цев ф40 mm, причвршћује се за зид објекта до самог КМРС.
- Прелазни комад ПЕ/ЧЕ поставља се у сету изнад заштитне цеви како би био заштићен од сунчевих зрака. Прелазни комад завршава се гасном противпожарном славином. Заштитна челична цев је антикорозионо заштићена основном бојом, затим жутиим лаком у два слоја, а подземни део заштитном и изолационом траком.
- КМРС се поставља на спољни зид од негоривог материјала, са обезбеђеним трајним проветравањем, на месту приступачном за контролу и одржавање, што ближе уличном гасном воду и регулационој линији. Уколико није могуће пронаћи одговарајуће место на зиду објекта, предвидети постављање самостојећег (баштенског) КМРС.
- При постављању КМРС мора се водити рачуна да је удаљеност од отвора, прозора, електро ормана, мин 1м.
- Висина постављања КМРС је 1.30м мерено од коте терена.
- При постављању прикључка за гас мора се водити рачуна да се задовоље прописана растојања од осталих инсталација:
 1. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40cm.
 2. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20cm, а при вођењу гасовода поред темеља објекта 1,0m.
 3. Светлим растојањем, у смислу овог правилника, сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви и подземних објеката.
- Гасни прикључак се израђује у складу са Законом о планирању и изградњи и важећим прописима из гасне технике за изградњу дистрибутивне гасне мреже, гасног прикључка, КМРС...
- Рок важења ових техничких услова је једна година.

Напомена: У колико не постоји прикључак гаса инвеститор је у обавези да у ЈКП „Градитељ“ Србобран попуни типски образац захтева за прикључење објекта на дистрибутивни систем и приложи Локацијске услове за пројектовање и изградњу гасног прикључка. Након попуњеног захтева и приложених Локацијских услова дистрибутер гаса издаје Решење о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем у коме су дефинисани технички услови и трошкови прикључења. Након издавања Решења о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем издатог од стране локалног дистрибутера приступа се изради Идејног пројекта за изградњу гасног прикључка. Идејни пројекат за прикључење гасног објекта на дистрибутивни систем мора бити у сагласности са издатим Решењем о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем.



Саобраћајна инфраструктура: Постојећи колски прикључак на јавни пут улице Светог Саве, к.п. бр. 5873/1 К.О. Србобран.



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 ИДР-005/2018 од фебруара 2018. године, израђено од стране "ИНГЕНИУМ ПРОЈЕКТ" д.о.о. Србобран, ул. Петра Бигина бр. 8;
- 2.) Претходни услови број 9/2017-14 од 04.06.2018. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 3.) Услови за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0.-Д-07.02.-146042-18 од 29.05.2018. године издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, огранак "Електродистрибуција Нови Сад";
- 4.) Претходни услови број 1019-1/2018 од 25.05.2018. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.
- 5.) Претходни услови број 1019-2/2018 од 28.05.2018. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.
- 6.) Претходни услови за пројектовање број А335-212983 од 22.05.2018. године издати од стране "Телеком Србија" Предузећа за телекомуникације а.д. Дирекција за технику, Нови Сад.

НАПОМЕНЕ:

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе преко Централног информационог система прилаже се следећа документација у ПДФ формату:

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, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);
3. Елаборат енергетске ефикасности;
4. Доказ о уплати административне таксе;
5. Доказ о уплати накнаде за централну евиденцију;
6. Као и друге доказе у складу са Законом и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017).

Општинска административна такса за ове Локацијске услове наплаћена је у износу од 2.089,00 динара према тарифном броју 13. Одлуке о измени и допуни одлуке о Општинским административним таксама ("Службени лист општине Србобран", број 3/99, 10/01, 1/03, 4/03, 3/04, 4/04, 3/05, 9/07, 10/08, 1/10, 10/12, 13/13, 1/14, 20/14, 4/15, 21/15, 20/16 и 27/17).

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 путем ЦИС-а овом Одељењу, уз доказ о уплати таксе у износу од 119,00дин. Уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 78-233 уплаћена у корист Општине Србобран.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Нинић Жељку из Србобрана, ул. Добровољачка бр. 66 путем пуномоћника Маријански Ђорђа из Србобрана, ул. Петра Бигина бр. 8;
2. Регистратору Општинске управе Србобран;
3. "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, огранак "Електродистрибуција Нови Сад" Нови Сад, Булевар ослобођења бр. 100;
4. Ј.К.П. "Градитељ", Србобран, ул. Доситеја Обрадовића бр. 2;
5. "Телеком Србија" предузеће за телекомуникације а.д, Нови Сад, ил. Народних хероја бр. 2;
6. Архиви.

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Бајић, дипл. правник

НАЧЕЛНИЦА ОПШТИНСКЕ

УПРАВЕ СРБОБРАН

Јулија Попић, дипл. правник