

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-15468-LOC-1/2018
Дана: 05.07.2018. 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 ПОСЛОВНОГ МАЛОПРОДАЈНОГ ОБЈЕКТА категорије Б,
класификациона ознака 123001 (Зграда за трговину на мало), спратности П+0
на к.п. 2904 К.О. Србобран, грађевинско подручје ул. Светог Саве бр. 23,
Србобран**

Правила грађења утврђују се на основу Плана генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12) и потврђеног Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле бр. 2904 К.О. Србобран за потребе изградње пословног малопродајног објекта, бр. 003/2018 од фебруара 2018 године.

❖ ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ
--

Број и површина предметне парцеле: 2904; П= 5а29м²; ширина фронта парцеле ка улици Светог Саве је 14,67м а ка улици Милоша Обилића је 37,50м.

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Светог Саве бр. 23

Намена предметне парцеле према планској документацији:

А.) 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. 2904 К.О. Србобран се налази у грађевинском подручју насеља у зони централних садржаја и намењена је становању.

Б.) Према Урбанистичком пројекту за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле бр. 2904 К.О. Србобран за потребе изградње пословног малопродајног објекта намењена је пословању (малопродаја).

Коте терена: према приложеној Копији катастарског плана бр. 953-3/2018-22 од 07.06.2018. 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. 2904 К.О. Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: на предметној парцели планира се изградња пословног малопродајног објекта - месаре И.М. "Матијевић" укупне бруто изграђене површине објекта $P=202,00\text{m}^2$, спратности $P+0$. Објекат је категорије Б и класификационе ознаке 123001.

Димензија објекта $10.00\text{m} \times 20.00\text{m} + 1,50 \times 0,90\text{m}$.

Број функционалних јединица је 1 (једна):

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

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина приземља предметног објекта: $P=202,00\text{m}^2$

Спратност и висина предметног објекта:

У зони централних садржаја:

- пословни објекат макс. $P+4+P_k$

Објекат је спратности $P+0$

- за пословни објекат, укупна висина објекта (од нулте коте терена до коте слемена) не може прећи 22,0 m.

Висина планираног стамбеног објекта је $h=6,15\text{m}$.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, према приложеној Копији катастарског плана бр. 953-2/2018-23 К.О. Србобран од 07.06.2018. године, Копији плана водова бр. 953-3/2018-22 К.О. Србобран од 07.06.2018. године, и увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности на парцели се налази породично-стамбени објекат $P=110\text{m}^2$, помоћни $P=81\text{m}^2$ и економски $P=13\text{m}^2$ (који је према Катастарско топографском плану уклоњен), док је без одобрења за употребу на парцели изграђен економски објекат. Сви постојећи објекти на парцели се уклањају. За потребе евидентирања уклоњених и 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-006/2018. Предметни пословни малопродајни објекат се планира на регулационој линији, улице Светог Саве, односно на регулационој линији а делом на одстојању од 0,90м од регулационе линије улице Милоша Обилића док је растојање ка југу од суседне катастарске парцеле број 2905 КО Србобран 3,75м, ка западу од суседне катастарске парцеле број 2903 КО Србобран 17,50м.

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 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);

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. Помоћни објекти: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: **трговине на мало**, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета), производни и економски објекти у оквиру ове зоне нису дозвољени.

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

За парцеле нестамбене намене минимална ширина фронта парцеле за све врсте објеката је 10,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 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 објекат 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 објекат (основни габарит без испада), односно објекат 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.

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:

- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат, **пословни објекат** и објекат јавне намене **макс. П+4+Пк**, а **укупна висина објекта**, висина од нулте коте терена до коте слемена објекта не може прећи **22,0 m**;

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: Други објекти на парцели, као и помоћни објекти се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Висина другог објекта на парцели, као и помоћних објеката, 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. 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 објеката и границе 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 (препоруча-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 сапандесе. 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 (кровна 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. Обавезује се пројектант да 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.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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%.

Урбанистички пројекат, израђује се за:

- све комплексе за које је (на основу „Уредбе о утврђивању Листе садржаја за које је обавезна процена утицаја и Листе садржаја за које се може захтевати процена утицаја на животну средину“) предвиђена израда процене утицаја на животну средину.

- појединачне радне комплексе у зони становања (ако се планира нова градња у оквиру постојећих комплекса или ако се тражи проширење на зону становања)

- **грађевинске парцеле у оквиру зоне становања ако се намењују само за пословање, односно производњу.**

- за саобраћајне терминале

- нове пословне комплексе.

- нове комплексе спорта и рекреације.

- нове комплексе верских објеката.

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ ПРЕМА ПОТВРЂЕНОМ УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 2904 К.О. СРБОБРАН

Регулација и нивелација

Задржава се у целини постојећа парцела број 2904 КО Србобран, односно нема промене регулације у односу на јавну површину – главна насељска саобраћајница (к.п. бр. 5873/1 К.О. Србобран) и сабирне насељске саобраћајнице (к.п. бр. 2879 К.О. Србобран). Распон нивелета у оквиру пројекта се креће од 84,30 m н.в. до 84,82 m н.в. Нивелационо решење ће се коначним уређењем простора кориговати у складу за захтевима новопројектованих објеката и партерног уређења.

Приступ локацији

Приступ локацији доставним, сервисним и осталим моторним возилима је са јавне површине из улице Милоша Обилића (нови колски приступ у складу са новопланираним објектом и потребним паркинг простором). Планира се и колски приступ из улице Светог Саве, како би доставна возила могла изаћи са парцеле. Приступ малопродајном пословном објекту купцима и запосленима је са угла улица Светог Саве и Милоша Обилића, односно директно са регулационе линије.

Услови и мере за обезбеђивање приступачности површинама и објектима јавне намене лицима са посебним потребама

При планирању и пројектовању места за паркирање и приступа просторима пословања, по којима се крећу лица са посебним потребама, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са 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). Приступ објекту је обезбеђен рампом док је непосредно испред улаза предвиђено и место за паркирање возила за кориснике са посебним потребама у складу са Правилником.

Начин решења паркирања

Стационарни саобраћај, односно простор за паркирање доставних, сервисних, путничких возила, као и бицикала обезбеђен на парцели инвеститора. У делу улице је простор који се користи као паркинг простор- Паркинг простор на парцели је тротоаром повезан са свим приступима објекту. У непосредном окружењу локације се налазе, библиотека, пошта, објекти намењени вишепородичном становању и малопродајни објекти где постоји простор намењен паркирању возила.

Начин уређења слободних зелених површина

На предметној локацији уређење зелених површина је потребно прилагодити основној намени и начину коришћења објеката; условима комуналних инфраструктурних објеката; безбедности објекта и саобраћаја.

Постојеће дрвеће задржати у највећем могућем проценту, уклонити само оно растиње које се налази на месту планираних објеката, угрожава саобраћај и комуналну инфраструктуру.

На парцели се планира формирање зеленог врта са биљним врстама садница карактеристичних за предметно поднебље (листопадно и четинарско дрвеће) у оквиру травнатим површина.

Планиране саобраћајнице

Прикључак на постојеће саобраћајнице извести од тврде подлоге или са истим застором као јавни пут, обезбедити потребну лепезу за проходност возила, уклопити планирану нивелету пута са постојећом и обезбедити неопходну носивост пута (лако саобраћајно оптерећење).

Минимална ширина саобраћајног прикључка је 3,5 m. Неопходно је да приступни пут омогући комфоран прилаз паркинг простору, односно објекту. Колски саобраћај, односно интерна једносмерна саобраћајница је намењена за доставна најфреквентнија возила на предметној локацији, за сервисна у одређеном термину, као и интервентна по потреби. У траси

колског приступа је паркинг простор, који је даље повезан тротоаром са улазима у објекат. Ширина коловоза је условљена врстом доставних возила и планираном фреквенцијом интерног са планираним режимом кретања возила за једносмерни саобраћај(3,50m). Уколико је неопходно постоји и могућност окретања доставних возила са паркинг простора ка месту улаза из улице Милоша Обилића и изласка али не и приступа главној насељској саобраћајници, улици Светог Саве, већ трасом улице Милоша Обилића ка улици Јована Поповића. Приликом изградње свих саобраћајних површина неопходно је узети у обзир оптерећења возила која ће је користити.

Паркирање је предвиђено под углом од 90°, стандардних димензија паркинг места ширине 2,50m и дужине од 5,0m, односно 6,00m обзиром да је пожељно обезбедити удобан приступ доставним возилима.. Од укупног броја постојећих и планираних паркинг места, 1 место је планирано за особе са посебним потребама, минималних димензија утврђених стандардима из Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15). Место је планирано на положају најближе приступу у објекат за кориснике, без укрштања колског и пешачког саобраћаја. Бициклистички саобраћај је предвиђен на предметној локацији, а паркинг за бицикле и остале двоточкаше предвиђен је у делу паркинг простора на парцели са директним приступом пешачкој саобраћајници. Свим улазима у објекат је обезбеђен пешачки приступ адекватне ширине. Обзиром да на јавној површини у улици Милоша Обилића испред у делу предметне парцеле постоји простор који се користи као простор за паркирање, који не ремети колски саобраћај имајући у виду да је улица једносмерна у правцу ка улици Јована Поповића, потребно је исходovati сагласност од управљача пута за даље коришћење предметног простора у исте сврхе, уз напомену да је део предметног простора потребно пренаменити у саобраћајну површину намењену пешачком саобраћају, која тренутно не постоји. Уколико је простор убудуће немогуће користити у те сврхе на парцели је предвиђена и резервна површина у оквиру зелене површине, на којој постоје услови за формирање додатног паркинг простора.

Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

- Приступ на јавну, саобраћајну површину;
- Прикључак на електроенергетску дистрибутивну мрежу са које ће се обезбедити прикључење по условима надлежне електродистрибуције;
- Прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера;
- Прикључење на канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера или могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке 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-07.02-185429-18 од 03.07.2018. године;

2. Претходним условима издатим од стране ЈКП “Градитељ”, под бројем 416/2018-1 од 04.07.2018. године;

3. Претходним условима издатим од стране ЈКП “Градитељ”, под бројем 1268/2018 од 02.07.2018. године;

4. Претходним условима издатим од стране ЈКП “Градитељ”, под бројем 1269/2018 од 02.07.2018. године у којима се наводи:

Приликом израде пројектне документације изградњу пословног – малопродајног објекта морају се поштовати следећи услови:

- Дозвољава се укидање постојећег прикључка гасне инсталације на катастарској парцели број 2904 К.О. Србобран, које може да се изведе након ископа радне јаме 1,00x1,00м дубине до трасе гасне инсталације у уличном делу из улице Свети Сава у зеленом појасу, на месту трасе наведеног прикључка уз присуство надлежне службе ЈКП „Градитељ,, Србобран;

- Постојећа инсталација гасовода и топловода налази се уцртана на Катастарско Топографском Плану те према идејном решењу које је доставио пројектант планирани колски улази на парцелу из улице Свети Сава и Милош Обилића прелазе преко истих;

- Приликом извођења радова на изградњи наведених колских улаза инсталацију гасовода и топловода прописно заштитити тако да не дође до маханичког нити било којег другог оштећења инсталације;

- При укрштању постојећег дистрибутивног гасовода са новопројектованим подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при вођењу гасовода поред темеља обеката 1,0m. Светло растојање, у смислу овог правилника, сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви и подземних објеката;

- Приликом извођења радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода и топловода на местима где није заштићен;

- У близини гасовода и топловода ископ вршити ручно, пажљиво, уз максималан опрез и све мере предострожности.

5. Обавештењем о условима у погледу мера од заштите од пожара, издатим од стране, МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду, под бројем 217-8695/18 од 03.07.2018. године у којима се наводи следеће:

- За наведене радове није прописана законска обавеза издавања сагласности на техничку документацију утврђена члановима 33. и 34. Закона о заштити од пожара (“Сл. Гласник РС”, бр. 119/09 и 20/15) па не постоји ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара према члану 16. став 2. Уредбе о локацијским условима (“Сл. Гласник РС”, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), нити обавеза израде Елабората заштите од пожара при изради Пројекта за грађевинску дозволу

према члану 58. став 1. Правилника о садржини начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", бр. 23/15, 77/15, 58/16, 96/16 и 67/17);

- Иако није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, законска обавеза свих субјеката у току планирања, пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објекта је да се придржавају Закона и техничких прописа, у делу који се односи на заштиту од пожара.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

- Изградњом предметног објекта не сме се нарушити стабилност и функција објекта на суседним грађевинским парцелама, као ни објекта 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 објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објекта, 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 објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објекта, 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 39,00%

- топографски 39,00%

Планирани степен искоришћености парцеле: 38,00 % (+32% саобраћајно-манипулативне површине) 70%

Максимални дозвољени степен искоришћености парцеле намењене пословању: 90,00%

Планирани индекс изграђености парцеле је максимално 0,70

Индекс изграђености парцеле је максимално 5,2

На парцели је заступљен колски и пешачки саобраћај, простор намењен стационарном саобраћају и сакупљању смећа, завршна обрада-бетон, односно бехатон плоче, што све укупно чини манипулативни простор. Остале зелене уређене површине су травнате са високим листопадним и четинарским дрвећем.

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:

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно. 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, важе услови приступа парцели као у зони становања. 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. 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

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.



Канализација: Све према претходним условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу број 416/2018-1 од 04.07.2018. 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. 416/2018-1 од 04.07.2018. 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 објеката 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. 416/2018-1 од 04.07.2018. 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 упадатрећих лица су обавеза инвеститора односно извођача земљаних радова;

- Свако засебни пословни простор у склопу пројектног решења мора да има сопствени водомер;

- Постојећи објекат је прикључен на градску водоводну мрежу, типским кућним прикључком;

- Обзиром да се изградња новопроектваног објекта планира на месту постојећег водоводног прикључка, пре отпочињања радова инвеститор је дужан да поднесе захтев за његово искључење на уличној мрежи водовода,

- За санитарне потребе новопроектваног објекта, одобрава се максимални прикључни вод пречника 1“, са водомером пречника $\frac{3}{4}$ “,

- У случају потребе за већим капацитетом прикључка на водоводну мрежу за санитарне потребе, неопходно је тражити посебну сагласност са приложеним прорачуном унутрашњих водоводних инсталација;

- За потребе изградње хидрантске инсталације, одобрава се максимални прикључни вод пречника ДН90мм;
- Прикључно место се омогућује из улице Светог Саве;
- За прикључну водоводну инсталацију утврђује се цевовод од полиетилена ПЕХД ПЕ=100 радног притиска НП=10бар (СДР-17) црне боје са плавом уздужном линијом и 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“;
- Обавеза је уграђивање водомера капацитета до Ø 80мм, у зависности од пројектног захтева, а за мерење потрошене воде са хидрантских инсталација;
- Водомери се инсталирају у шахт унутрашњих мера минимум 150x200x120цм са армирано - бетонском плочом и металним или композитним поклопцем Ø600мм тежине до 30кг, потребне носивости;
- Шахт водомера се поставља непосредно иза регулационе линије, а на максималној удаљености од 1м;
- Шахт водомера не сме да пропушта подземну нити површинску воду (мора бити сув шахт);
- Очекивани притисак у водоводној мрежи износи 2,5 бара;
- Повезивање водомера са линије градског водовода врши дистрибутер воде (ЈКП „Градитељ“ Србобран).



Електроинсталација: Све према претходним условима за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0-Д-07.02-185429-18 од 03.07.2018. 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: 27.60kW

Фактор снаге: изнад 0,95

Називна струја главног осигурача: 40А

Опис простора за смештај прикључка (обавеза странке): У фасади објекта обезбедити слободан простор за орман мерног места типа ПОММ-1 и кабловску прикључну кутију (КПК) димензија према скицама у графичком прилогу.

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

-Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка (обавеза странке): Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја, неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатно напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

Врста прикључка: типски прикључак - Т2А, подземни

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Кабловска нисконапонска мрежа у улици Светог Саве

Опис прикључка до мерног места: Постојећи кабловски нисконапонски вод у улици Светог Саве расећи код катастарске парцеле бр. 2904 К.О. Србобран по принципу

улаз излаз увезати у нову типа ЕВ-1П. Од планиране кабловске прикључне кутије типа ЕВ-1П до ОММ обезбедити кабел РРОО 4х16мм² и осигурати у кабловској прикључној кутији осигурачима NVO 50А.

Опис мерног места: У припремљен простор поставити орман мерног места типа ПОММ-1 који је опремљен мерним уређајем, сетом једнополних аутоматских прекидача (осигурача) и прикључним стезаљкама.

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

Заштитни уређаји: Једнополни аутоматски прекидачи (аутоматски осигурачи), карактеристике окидања "Ц", прекидне моћи 6кА.

Управљачки уређај: обухваћен у склопу бројила

Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења: Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6кА

Накнада за прикључење: 90.957,71 РСД (без обрачунатог ПДВ-а). На месту предаје електричне енергије се признаје претходно одобрена снага 17,25kW за трофазно бројило са претплатничким бројем 1581195997

Планирани рок за изградњу прикључка: је 4 месеца 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 је надлежном органу који спроводи обједиљену процедуру електронски 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 прикључење 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 о склопљеном уговору о снабдевању електричном енергијом; Информација да је за место примопредаје регулисан приступ систему и балансна одговорност.



Саобраћајна инфраструктура: Све према претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 1268/2018 од 02.07.2018. године у којима се наводи:

Положај предметног саобраћајног прикључака на горе наведену катастарску парцелу са јавног пута из обе улице, одређен је у складу са захтевима општег

архитектонског пројектованог решења објеката, величине парцеле и стања на терену. Према цртежима Идејног решења (ИДР) које је достављено од стране пројектанта и увидом на лицу места, на парцели постоје две трасе прилаза ка објекту, односно парцели и то колски улаз са двокрилном капијом из улице Милош Обилића који је лоциран уз границу парцеле према западу и пешачки улаз из улице Свети Сава.

Идејним решењем - ИДР су планирана два колска улаза и то из улице Милош Обилића са улазном капијом ширине 4,00м удаљена од границе парцеле према западу на око 5,70м и из улице Свети Сава ширине 3,00м и удаљен од границе парцеле према југу око 0,50м и то од регулационе линије парцеле власника до коловоза јавног пута. Комуникацију на парцели инвеститора пројектовати према потреби кретања и паркирања возила.

ЈКП „ Градитељ „ даје сагласност на пројектовану приступну саобраћајницу уз поштовање следећих услова:

- Колски приступни пут, односно колски прикључак формирати према Закону о јавним путевима и Правилнику о условима који са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута;
- Према планираним доставним возилима формирати потребну лепезу у делу прикључења на јавни пут за безбедно скретање према парцели инвеститора;
- У зависности од очекиваног саобраћаја, повременог или сталног оптерећења у делу пројектованог колског прикључка формирати слојеве носивости са завршним горњим слојем према прорачуну носивости;
- Максимална носивост колског прикључка може бити идентична као носивост јавног пута на који се исти прикључује
- Локацију укрштања са елементима система за одводњавање урадити тако да се не ремети стабилност пута и не смањује проходност пута;
- Трасу пропуста испод саобраћајног прикључка поставити на прописној дубини (бетонске цеви или АБ пропуст у зависности од постојећег профила канала) тако да дно пропуста буде идентично са постојећим, осигурати од ерозије и нивелационо ускладити са околним тереном земљишта обухвата, нарочито у улици Свети Сава где постоје бетонски атмосферски канали;
- Све радове извести стручно и квалитетно уз присуство лиценцираног извођача радова тако да се приликом радова не оштети, нити угрози стабилност јавног пута;
- Прилоком извођења радова не сме доћи до денивелације површине терена нити остављања земље или шута у делу пута или уз пут, односно у непосредној близини пута;
- Током извођења радова поставити привремену саобраћајну сигнализацију како би се обезбедила безбедност на путу;
- Након завршетка радова све планиране радове геодетски снимити и картирати у РГЗ Служби за катастар непокретности 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-006/2018 од јуна 2018. године, израђено од стране "ИНГЕНИУМ ПРОЈЕКТ" д.о.о. Србобран, ул. Петра Бигина бр. 8;
- 2.) Претходни услови за пројектовање број 416/2018-1 од 04.07.2018. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 3.) Услови за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0.-Д-07.02.-185429-18 од 03.07.2018. године издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, огранак "Електродистрибуција Нови Сад";
- 4.) Претходни услови за пројектовање број 1268/2018 од 02.07.2018. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.
- 5.) Претходни услови за укидање прикључка гасовода и укрштање са новопроектованим колским прикључцима број 1269/2018 од 02.07.2018. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.
- 6.) Обавештење о условима у погледу мера заштите од пожара број 217-8695/18 од 03.07.2018. године издатим од стране МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду.

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 објеката ("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 3.134,00 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, И.М. "Матијевић", Нови Сад ул. Руменачки пут бр. 86 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. МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситауције и Новом Саду, ул. Пап Павла бр. 46;
6. Архиви.

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Бајић, дипл. правник

**НАЧЕЛНИЦА ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ СРБОБРАН
Јулија Попић, дипл. правник**