

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-20773-LOC-1/2018
Дана: 13.08.2018. 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 и 114/2015, 114/2015 и 117/2017) и чланом 11. Одлуке о Општинској управи Србобран („Службени лист Општине Србобран“ бр. 21/17-пречишћен текст), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА (стамбеном) - надстрешнице, спратности П+0 на к.п. 4283 К.О. Турија, ул. Доситеја Обрадовића бр. 26, Турија, ПАРКИНГА на к.п. 1896 К.О. Турија улица Доситеја Обрадовића и 2 КОЛСКА УЛАЗА на на к.п. 1896 К.О. Турија, улица Доситеја Обрадовића и к.п. бр. 1881 К.О. Турија, улица Светозара Попновака
катеорије А, класификациона ознака 111011 (стамбена зграда са једним станом).

Правила грађења утврђују се на основу Просторног Плана општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 05/13).

❖ ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ
--

Број и површина предметне парцеле: 4283 П= 15а16м² (површина је приближна и у поступку усаглашавања); ширина уличног фронта парцеле је 18,56м ка улици Доситеја Обрадовића и око 56,34м ка улици Светозара Попновака;

1896 П= 1ha04a65м² (површина је приближна и у поступку усаглашавања);

1881 П= 1ha29a80м² (површина је приближна и у поступку усаглашавања);

Катастарска општина: Турија

Адреса локације: Турија, ул. Доситеја Обрадовића бр. 26, Грађевинско подручје

Намена предметне парцеле према планској документацији: Предметна катастарска парцела бр. 4283 К.О. Турија се према Просторном плану општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 5/2013), карта бр. 5.1 "Шематски приказ уређења насеља Турија - план намене површина, објеката,

саобраћаја зеленила и заштита непокретних културних добара” налази у грађевинском подручју насеља Турија у зони постојећег становања и намењена је становању. Намена катастарских парцела бр. 1896 и 1881 К.О. Турија - јавна површина (сабирна насељска саобраћајница).

Коте терена: према приложеној Копији катастарског плана бр. 953-2/2018-32 од 20.07.2018. године и Копији плана водова бр. 953-3/2018-31 од 20.07.2018. 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 су катастарске парцеле бр. 4283, 1896 и 1881 К.О. Турија испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта:

1. На катастарској парцели бр. 4283 К.О. Турија планира се изградња помоћног објекта - надстрешнице, спратности П+0, укупне бруто изграђене површине објекта $P=141,08\text{m}^2$, димензија (24,60+24,05):2x5,50м. Објекат је категорије А и класификационе ознаке 111011.

Број функционалних јединица је 1 (једна):

- помоћни објекат - 100,00% од укупне површине објекта

2. На катастарској парцели бр. 1896 К.О. Турија планира се изградња паркинга са колским улазом на катастарску парцелу бр. 4283 К.О. Турија, укупне бруто изграђене површине објекта $P=84,64\text{m}^2$, димензија 17,56x4,82м.

3. на катастарској парцели бр. 1881 К.О. Турија планира се изградња колског улаза на катастарску парцелу бр. 4283 К.О. Турија, укупне бруто изграђене површине објекта $P=37,44\text{m}^2$, димензија 4,80x7,80м.

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина предметног објекта : $P= 141,08\text{m}^2$ - помоћни

$P= 84,64\text{m}^2$ - паркинг са колским

приступом

$P= 37,44\text{m}^2$ - колски приступ

Спратност и висина предметног објекта:

У зони становања:

- за помоћни објекат максимална дозвољена спратност је П+0

Објекат је спратности П+0

- за помоћни објекат, укупна висина објекта (висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта) не може прећи 8,0м.

Висина планираног помоћног објекта је $h=5,29\text{m}$.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, према приложеној Копији катастарског плана бр. 953-2/2018-32 од 20.07.2018. године и увидом у званичну електронску базу података катастра непокретност евидентирана су три објекта, један стамбени објекат $P=101,00\text{m}^2$ и два помоћна објекта $P=30,00\text{m}^2$ и $P=70,00\text{m}^2$, док је према Катастарско-топографском плану и Идејном решењу помоћни објекат бр. 2 на регулационој линији улица Доситеја Обрадовића и Светозара Попновака уклоњен те је потребно поднети Захтев за уклањање објекта. Део стамбеног објекта је пренамењен у пословни простор за које је инвеститор доставио Решење бр - ROP-SRB-6192-ISAW-1/2018, издато од стране Општинске управе Србобран, Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине.

Грађевинска и регулациона линија и положај објекта дефинисане су у Ситуационом плану Р=1:250, које је саставни део приложеног Идејног решења број IDR-10/2018. Предметни помоћни објекат, планиран је на одстојању 49,54м од регулационе линије улице Доситеја Обрадовића к.п. бр. 1896 К.О. Турија, 1,00м од регулационе линије улице Светозара Попновака к.п. бр. 1881 К.О. Турија, растојање од суседне катастарске парцеле број 480 К.О. Турија је 1,00м а од суседне катастарске парцеле број 474 К.О. Турија је 1,00м.

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);

У ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ОПШТИНЕ СРБОБРАН ("Службени лист Општине Србобран", бр. 05/2013), наводи се следеће:

ОПИС И ОДРЕЂЕЊЕ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ САДРЖИ ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА

Уређење и изградња јавних површина и објеката у насељима за које плански документ садржи шематски приказ уређења

Кроз шематски приказ уређења насеља је, такође, дата подела грађевинског подручја на површине за јавне и остале намене. Површине јавне намене су јавне површине (улични коридори, јавне зелене површине, канали и каналско земљиште) и јавни објекти (локалне управе, социјалне заштите, образовања, здравстава, културе, спорта и комуналних садржаја), чије је коришћење, односно изградња од општег интереса.

Површине јавне намене су простори одређени планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и сл.).

Објекти јавне намене морају бити тако пројектовани и изведени да особама са посебним потребама у простору (деци, старим особама, хендикепираним и инвалидним лицима) омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад. У објекте

јавне намене убрајају се болнице, домови здравља, домови културе, школе, домови за старе, рехабилитациони центри, спортски и рекреативни објекти, банке, поште, пословни објекти, саобраћајни терминали, објекти за потребе локалне самоуправе и други објекти.

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица, шеталишта, скверова и игралишта, 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, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајна инфраструктура у грађевинском подручју насеља

Стационарни саобраћај

- Паркинге за путничка возила градити са димензијама једног паркинг места (5,0 x 2,5 m) од савремених конструкција (асфалт, бетон, префабриковани елементи);
- Паркинге за теретна возила пројектовати са обезбеђењем правилне проточности теретног саобраћаја; Саобраћајно манипулативне површине извести од савремене коловозне конструкције.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

Правила грађења у зони становања

Врста и намена објеката

У зони становања, као главни објекти, дозвољени су: породични и вишепородични стамбени објекти, пословни, производни и верски објекти и у комбинацијама.

Као други објекти на парцели дозвољени су: гараже, оставе, летње кухиње, **надстрешнице**, сточне стаје, живинарници, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, објекти за смештај пољопривредних машина и возила, складишни објекти, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафостанице, радио-базне станице и сл.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња фарми, производних и складишних објеката већих капацитета, осим за потребе пољопривредног газдинства, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

Објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, минимална површина парцеле је 400m².

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за 0- 5,0 m. Изузетно, удаљеност главних објеката од регулационе линије може бити и већа, уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката, који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели.

Гаража, као засебан објекат, може се 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.

Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се граде у истој линији као и главни објекти.

У случају градње на међи, деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

Изградња пословних/производних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте.

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Дозвољена спратност и висина објеката:

Спратност главних објеката (стамбени, пословни и други) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m.

Други објекти на парцели (економски и помоћни) су спратности П до макс. П+Пк, с тим да се поткровна етажа користи као остава, тј. складишни простор, а максимална укупна висина објекта не може прећи 8,0 m. Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Међусобна удаљеност објеката:

Пословни и помоћни објекат (летња кухиња, гаража, остава...), могу да се граде непосредно уз стамбени објекат, тј. на међусобном растојању од 0 m. Такође, пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од организације економског дворишта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа, онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се објекти постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 m, површине до 0,8 m².

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимално 0,5 m, изузев у зонама где постојеће прилике то дозвољавају (наслеђено стање парцелације са уским фронтovima парцеле), где је минимална удаљеност 0 m.

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%.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

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 је 20-35°, уколико је предвиђен, односно постоји назидак у поткровној етажи, док је без назитка максимални нагиб кровних равни 45°, уз услов да када се ради о таванским просторијама није дозвољено "маскирање" поткровне етаже. Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити

ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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

1. Претходним условима за пројектовање издатим од стране ЈКП „Градитељ”, под бројем 1438-I/2018 од 27.07.2018. Године.

2. Претходним условима за пројектовање издатим од стране ЈКП „Градитељ”, под бројем 9/2018-16 од 26.07.2018. године у којима се наводи да на датој ситуацији постоје инсталације водовода, чији је корисник ЈКП „Градитељ-а“ из Србобрана.

- 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;
- Инвеститор је дужан да се придржава техничких услова за укрштање, приближавање и паралелно вођење својих објеката са инсталацијама водовода;
- Евентуални ископ рова вршити ручно без употребе механизације, како не би дошло до оштећења водоводних инсталација;
- Паркинг простор и колски прилаз изградити од лако уклоњивих бетонских елемената, максималних димензија 1х1 метар;
- Прикључно место на градском водоводу не може бити испод планираног колског улаза;
- Претходни услови имају важност 12 месеци под условом да се пројектант придржава општих техничких услова за ову врсту послова.

3. Претходним условима за пројектовање издатим од стране ЈКП „Градитељ”, под бројем 1438/2018 од 27.07.2018. године у којима се наводи да приликом израде пројектне документације - ИДР за изградњу помоћног објекта – надстрешнице у служби становања П+О, паркинг простора и колског улаза у улици Доситеја Обрадовића и колског улаза у улици Светозара Попновака морају се поштовати следећи услови:

- Постојећа инсталација гасоводаналази се уцртана на Катастарско Топографском Плану и Копији плана те према Идејном решењу које је доставио пројектант планирани паркинг простор и колски улази на парцелу из улице Доситеја Обрадовића и Светозара Попновака прелазе преко истих;
- Приликом извођења радова на изградњи наведеног паркинг простора и колских улаза инсталацију гасовода заштитити тако да не дође до механичког нити било којег другог оштећења инсталације;
- При укрштању постојећег дистрибутивног гасовода са новопроектованим подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при вођењу гасовода поред темеља објекта 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 на местима где није заштићен;
- У близини гасовода ископ вршити ручно, пажљиво, уз максималан опрез и све мере предострожности.

4. Претходним условима за пројектовање издати од стране “Телеком Србија” Предузећа за телекомуникације а.д. Дирекција за технику, Нови Сад број А335-306319 од 25.07.2018. 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.

- Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, имора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

- Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са Дирекцијом за технику „Телекома Србија“ извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од трасе дефинисаних издатим условима.

- Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса ниједозвољена изградња и постављање објеката других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. На предметној локацији постојећи ТК објекти/каблови уграђени на дубини 0,5-1м. У случају да се земљани радови изводе на дубини већој од 0,4м, на местима укрштања саобраћајних површина са ТК кабловима/објектима, паралелно њима поставити ПВЦ цеви Ø110мм, дужине, ширина коловоза+1,5м од обе ивице. Крајеве цеви одговарајуће затворити. На местима приближавања планираних саобраћајних површина објектима „Телекома Србије“ растојање мора бити мин.0,5м;

- Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката;

- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације уз предузимање свих потребних мера заштите;

- У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објекта и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузећу „Телеком Србија“ а. д. надокнади целокупну штету по свим основама.

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.

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. На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3 m од било ког објекта и границе парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт). У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, башта и сл.

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
--

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- на парцелама које су намењене становању 40%
- на парцелама које су намењене становању са пољопривредом 50%
- **на парцелама које су намењене становању са пословањем 60%**
- на парцелама нестамбене намене (које су намењене искључиво за пољопривреду или пословање или верски објекат) 40%.

Постојећи степен искоришћености парцеле износи (катастарско стање): **13,30%**

Постојећи степен искоришћености парцеле износи (топографско стање): **11,30%**

Планирани степен искоришћености парцеле намењену становању: **21,00 %**

Максимални дозвољени степен искоришћености: **40,00%**

Планирани индекс изграђености парцеле је максимално: **0,21**

Индекс изграђености парцеле је максимално: **1,0**

Проценат зелених површина мин: **30%**

Ограде 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 прозрочне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозрочни 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 оградџи се не могу отварати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 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 70 m² пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

❖ ПРИКЉУЧАК НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:

У грађевинским подручјима насеља потребно је обезбедити:

- приступ на јавну саобраћајну површину,
- изграђену јавну 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,
- прикључење на зацевљену атмосферску канализациону мрежу, или отворене канале за прихват вишка атмосферских вода по условима надлежног стараоца.



Предметна к.п. бр. 4283 К.О. Турија је опремљена електроенергетским, водоводним и канализационим инсталацијама а планирани објекат не неће прикључивати на водоводну, канализациону, гасну и електроенергетску мрежу.



Саобраћајна инфраструктура: Према условима Ј.К.П. “Градитељ” бр. 1438-I/2018 од 27.07.2018. године:

Положај предметног паркинга и саобраћајног прикључака на горе наведену катастарску парцелу са јавног пута из обе улице, одређен је у складу са захтевима општег архитектонског пројектованог решења објекта, 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 из улице Светозара Попновака и паркинг и колски улаз из улице Доситеја Обрадовића.

Идејним решењем - ИДР дато је и планирано решење одвода атмосферских вода са јавне површине у делу паркинга и колског улаза у улици Доситеја Обрадовића повезивањем остојећих земљаних канала бетонским са решетком у делу паркинг простора са колским улазом. Комуникацију на парцели инвеститора пројектовати према потреби кретања и паркирања возила.

ЈКП “Градитељ” даје сагласност на пројектовано решење уз поштовање следећих услова:

- Колски приступни пут, односно колски прикључак и паркинг простор 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 возилима формирати потребну лепезу у делу прикључења на јавни пут за безбедно скретање према парцели инвеститора;
- У зависности од очекиваног саобраћаја, повремених или сталних оптерећења у делу пројектованог колског прикључка и паркинга 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 атмосферског канала испод саобраћајног прикључка и паркинга у улици Доситеја Обрадовића, формирати као бетонски канал на прописној дубини, тако да дно канала буде идентично са постојећим отвореним каналима које спаја (дубина канала 0,85м са потребним падом према источном отвореном каналу од 1,5%), осигурати од ерозије и нивелационо ускладити са околним тереном земљишта обухвата;

- Бетонски канал извести ширине 0,35м са равним дном и зидовима (правоугаоног облика) са челичном решетком у нивоу паркинга која се подиже ради чишћења истог;
- Све радове извести стручно и квалитетно уз присуство лиценцираног извођача радова тако да се приликом радова не оштети, нити угрози стабилност јавног пута;
- Приликом 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 Идејног Пројекта и Пројекта за извођење.

Обавезује се одговорни пројектант да Идејни пројекат 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 IDR-10/2018 од маја 2018. године, израђено од стране пројектног бироа "GRAFING-TIM", Нови Сад, ул. Цара Уроша бр. 3;
- 2.) Претходни услови број 9/2018-16 од 26.07.2018. године издати од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 3.) Претходни услови број 1438-I/2018 од 27.07.2018. године издати од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 4.) Претходни услови број 1436/2018 од 27.07.2018. године издати од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 5.) Претходни услови број A335-306319 од 25.07.2018. године издати од стране "Телеком Србија" Предузећа за телекомуникације а.д. Дирекција за технику, Нови Сад;

НАПОМЕНЕ:

Уз захтев за издавање Решења о одобрењу извођења радова преко Централног информатичког система прилаже се следећа документација у ПДФ формату:

1. Локацијски услови;
2. Идејни пројекат (ИДП), 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, 58/2015, 96/2016 и 67/2017);
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 1.045,00 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 27/2017).

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

На Локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор општинском већу Општине Србобран, преко надлежног органа, путем ЦИС-а у року од три дана од дана достављања.

Приговор се предаје 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, 
2. Регистратору Општинске управе Србобран;
3. ЈКП “Градитељ”, Србобран, ул. Доситеја Обрадовића бр. 2;
4. “Телеком Србија” предузеће за телекомуникације а.д, Нови Сад, ил. Народних хероја бр. 2;
5. Архиви.

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

Снежана Бајић, дипл. правник

**НАЧЕЛНИЦА ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ СРБОБРАН**

Јулија Попић, дипл. правник