

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-2059-LOC-1/2017
Дана: 03.03.2017. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
E-mail: srbobran_urbanizam@eunet.rs

Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Србобран, на основу члана 53а. став 5. и члана 56. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС и 132/2014 и 145/2014), члана 12. Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015), чланом 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015) и чланом 11. Одлуке о Општинској управи Србобран („Службени лист Општине Србобран“ бр. 10/08, 13/13, 14/13 и 20/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА са једним станом, спратности П+0 на к.п. 1066 К.О. Надаљ 1, ул. Вука Караџића бр. 27, Надаљ, грађевинско подручје, категорије 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: 1066 П= 5а41м²; ширина уличног фронта 16,20м;

Катастарска општина: Надаљ 1

Адреса локације: Надаљ, ул. Вука Караџића бр. 27, Грађевинско подручје

Намена предметне парцеле према планској документацији: Предметна катастарска парцела бр. 1066 К.О. Надаљ 1 се према Просторном плану општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 5/2013), карта бр. 6.1 "Шематски приказ уређења насеља Надаљ - план намене површина, објеката, саобраћаја зеленила и заштита непокретних културних добара" налази у грађевинском подручју насеља Надаљ у зони постојећег становања и намењена је становању.

Коте терена: према приложеној Копији плана бр. 953-1/2017-10 од 02.02.2017. 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. 1066 К.О. Надаљ 1 испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: на предметној парцели планира се изградња монтажног стамбеног објекта са једним станом, спратности П+0, укупне бруто изграђене површине објекта П=81,24м². Објекат је категорије А и класификационе ознаке 111011.

Број функционалних јединица је 1 (једна):

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

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина предметног објекта : П= 81,24м²

Спратност и висина предметног објекта:

У зони становања:

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

Објекат је спратности Пр+0

- 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=5,39м.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, према приложеној Копији плана бр. 953-1/2017-10 од 02.02.2017. године и увидом у званичну електронску базу података катастра непокретност евидентиран је један стамбени објекат П=61,00м² и помоћни објекат П=41,00м² за које је поднет захтев за рушење објекта РГЗ-у, а према приложеном Идејном решењу бр. ИДР 88/17 од јануара 2017. године и Катастарско-топографском плану постоје помоћни и економски објекти без одобрења за употребу.

Грађевинска и регулациона линија и положај објекта дефинисане су у Ситуационом плану Р=1:500, које је саставни део приложеног Идејног решења бр. ИДР 88/17. Предметни стамбени објекат, планиран је на регулационој линији улице Вука Караџића, растојање од суседне катастарске парцеле број 1068 К.О. Надаљ 1 је 1,50м а од суседне катастарске парцеле број 1064 К.О. Надаљ 1 је 6,94м (у делу уз регулациону линију) и 7,97м (у најудаљенијем делу објекта од регулационе линије) и од помоћног објекта без одобрења за употребу, који се налази у продужетку парцеле иза планираног објекта 6,22м.

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

У делу **III ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ**

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.7. 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.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

2.4.2. 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. Могућа је изградња два стамбена објекта на једној грађевинској парцели, ако су задовољени сви остали услови прописани за ову зону (урбанистички показатељи, међусобна удаљеност објеката и др.), као и услов да у случају накнадне деобе парцеле оба објекта имају могућност приступа јавном путу (директно или преко приватног пролаза). 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. Уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати Просторним Планом.

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. 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.

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.

- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

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

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 потрковна 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.

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.

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

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 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 мање од 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 мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. 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 фронтима 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 издатим од стране "Електродистрибуције Нови Сад" под бројем 86.1.1.0. - Д-07.02.- 29937-16 од 14.02.2017. године.**
- 2. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 14/2017-4 од 07.02.2017. године.**
- 3. Претходним условима издатим од стране "Телеком Србија" а.д., Нови Сад под бројем 7030-48920 од 13.02.2017. године.**

У којима се наводи:

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

- Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини ТК објеката инвеститор је у обавести да се писмено обрати Извршној јединици Нови Сад на фах број 4848-440, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа зат елекомуникације “Телеком Србија” а.д. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „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 и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова.

- 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. На местима укрштања са ТК објектима/кабловима, енергетски вод мора проћи испод ТК објеката/каблова на удаљености мин. 0,5m. Уколико овај услов није могуће остварити енергетски вод мора бити положен у заштитну металну цев дужине 3m, али и тако удаљеност од ТК објеката/каблова мора бити мин. 0,3m. Угао укрштања је око 90°, али не сме бити мањи од 45°. Хоризонтална удаљеност ТК објеката/каблова и енергетског кабла мора бити мин. 0,5m занатоме до 10kV и мин. 1m за напон преко 10kV. На месту укрштања, водоводна и канализациона мрежа мора проћи испод ТК објеката/каблова мин. 0,5m под углом око 90° а не мањим од 45°. На местима приближавања водоводне и канализационе мреже ТК објектима/кабловима, растојање не сме бити мање од 0,5m.

- Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и преузет исве потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке и справности и оптичких карактеристика постојећих ТК каблова;

- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи исл.);

- У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објекта и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида саобраћаја);

- Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе-локацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;

4. Претходним условима издатим од стране ЈКП “Градитељ”, под бројем 119-1&2017 од 22.02.2017. године.

У којима се наводи:

- Водове водити већим делом у зеленом појасу парцеле пута;

- Код укрштања са локалним путем инсталацију поставити у прописану заштитну цев које ће бити постављене на читавој дужини укрштања са путем, увећана за по 0,50m са обе стране ивице пута на дубину мин 0,90m. Уколико постоји заштитна цев искористити постојећу и поставити инсталацију у исту. Уколико не постоји заштитна цев укрштање предвидити подбушивањем, механички;

- Код постављања инсталација испод тротоара, исту поставити на дубину од мин. 0,90м. Подбушивање извести по могућству управно на тротоар;
- Све радове извести стручно и квалитетно уз присуство лиценцираног извођача радова тако да се приликом радова не оштети, нити угрози стабилност стазе;
- Приликом извођења радова не сме доћи до денивелације површине терена нити остављања земље или шута у делу улице, односно у непосредној близини пута или стазе,
- Након полагања предметне инсталације у ровове, исти затрпавати у слојевима од по 20цм. растреситом (уситњеном) земљом уз оптимално влажење и механичко набијање до потребне збијености како се не би угрозила стабилност пута, у равни терена;
- 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.

За планиране предметне инсталације које се укрштају са гасоводном инсталацијом потребно је поштовати следеће услове:

- минимално дозвољено растојање спољне ивице гасовода од нисконапонских и високонапонских електроенергетских каблова приликом паралелног вођења је 0,4м и 0,2м приликом укрштања. Приликом укрштања са гасоводом, водови морају бити постављени у заштитну цев;
- минимална удаљеност темеља било ког објекта од гасовода је 1м;
- радове на ископу земље у близини укрштања са гасоводом, као и у непосредној близини гасовода, изводити ручно уз повећану пажњу;
- радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен;
- означити прописно подземне кабловске водове;
- уколико дође до оштећења гасовода, трошкове поправке сноси инвеститор;

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. 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
--

Постојећи степен искоришћености парцеле износи: **18,85%**

Планирани степен искоришћености парцеле: **24,55 %**

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

Планирани индекс изграђености парцеле је максимално: **0,25**

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

Процент зелених површина мин: **30%**

Процент зелених површина планиран: **55%**

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 огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 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 одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

❖ **ПРИКЉУЧАК НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРИКТУРУ**

Прикључење на комуналну инфраструктуру на к.п. бр. 1066 К.О. Надаљ 1 према условима надлежних предузећа

Канализација: Све према претходним условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу број 14/2017-4 од 07.02.2017. 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. 14/2017-4 од 07.02.2017. 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.

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. 14/20117-4 од 07.02.2017. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.

- Кућна водоводна инсталација је капацитета Ф 1” (25мм), са цевима од полиетилена ПЕХД ПЕ=100 радног притиска НП=10бар (СДР-17).

- Снабдевање водом је из градског водовода, са прикључним местом удаљеним од објекта мин. 1,0m а од регулационе линије max.1,0m, да није у лепези колског улаза;

- Свако засебно домаћинство мора имати сопствени водомер, капацитета до Ф 3/4” за мерење потрошене воде у домаћинству, са баштенског и противпожарног хидранта;

- Водомер се инсталира у шахт унутрашњих мера минимум 100x100x100cm са армирано-бетонском плочом и металним или композитним поклопцем и не сме да пропушта подземну нити површинску воду (шахт мора бити сув);
- Током извођења радова, обавезе инвеститора односно извођача радова су: регулисање саобраћаја, безбедност пролазника и обезбеђење радног места од упада трећих лица;
- По завршетку радова терен прикључног места мора бити доведен у првобитно стање.



Електроинсталација: Све према претходним условима за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0-Д-07.02-29937-17 од 14.02.2017. 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 објект: 0.23kV

Максимална снага: 5.75kW

Фактор снаге: изнад 0,95

Називна струја главног осигурача: 25А

Опис простора за смештај прикључка (обавеза странке): На регулационој линији на парцели странке обезбедити простор за слободностојеће постоље САБП-300, на који ће се уградити орман мерног места ширине 430мм, висине 760мм и дубине 220мм, као и два отвора за уводнице Ф32мм. У случају зидане ограде на висини 1м од коте терена обезбедити простор за ОММ ширине 430мм, висине 760мм и дубине 220мм, као и два отвора за уводнице Ф32мм.

-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 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, под условом да се, претходном обавезом уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата се пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад

Врста прикључка: типски прикључак - МЗБ, надземно - подземни

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Надземна нисконапонска мрежа у улици Вука Караџића

Опис прикључка до мерног места: од најблажег стуба дистрибутивног система електричне енергије у улици Вука Караџића до места уградње ормана мерног места прикључак изградити подземни нисконапонски прикључни вод, полагањем кабела типа и пресека ППОО 4x10mm².

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

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

Управљачки уређај: обухваћен у склопу бројила

Рок за изградњу прикључка: је 90 дана по измирењу финансијских обавеза из уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне

енергије закљученог између инвеститора и имаоца јавног овлашћења “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, огранак “Електродистрибуција Нови Сад”, којим се дефинишу права и обавезе уговорених страна.

Рок прикључења: је 8 дана од дана испуњења услова утврђених одобрењем из члана 140. Закона о енергетици (“Службени гласник РС” број 145/14), уз услов да је претходно окончана изградња прикључка.

Накнада за прикључење: 116.697,00 РСД (без обрачунатог ПДВ-а).



Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут улице Вука Караџића к.п. бр. 1435 К.О. Надаљ 1



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 88/17 од јануара 2017. године, израђено од стране “МОНТЕР ГРАДЊА ЋУРЧИЋ” д.о.о. Ивањица, ул. Лучка река бр. бб;
- 2.) Претходни услови број 14/2017-4 од 07.02.2017. године издати од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 3.) Услови за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0. - Д-07.02.- 29937-17 од 14.02.2017. године издати од стране “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, огранак “Електродистрибуција Нови Сад”;
- 4.) Претходни услови за пројектовање бр. 7030-48920 од 13.02.2017. године издати од стране “Телеком Србија” а.д. Нови Сад;
- 5.) Претходни услови број 119-1/2017 од 22.02.2017. године издати од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;

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, 58/2015 и 96/2016);
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 и 96/2016).

Општинска административна такса за ове Локацијске услове наплаћена је у износу од 1.570,00 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 и 20/16).

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

Приговор се предаје овом Одељењу, уз доказ о уплати таксе у износу од 163,00дин. Уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 78-233 уплаћена у корист Општине Србобран.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Радукић Рајку из Надаља, ул. Вука Караџића бр. 27;
2. Регистратору Општинске управе Србобран;
3. ЕПС Дистрибуција“ огранак Електродистрибуција Нови Сад, Булевар ослобођења бр. 100;
4. ЈКП “Градитељ”, Србобран, ул. Доситеја Обрадовића бр. 2;
5. „Телеком Србија“ а.д. Нови Сад;
6. Архиви.

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

Снежана Бајић, дипл. правник

НАЧЕЛНИЦА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ СРБОБРАН

Јулија Попић, дипл. правник