

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина: СРБОБРАН  
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН  
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне  
послове и заштиту животне средине  
Број: ROP-SRB-24833-LOC-1/2017  
Дана: 28.08.2017. године  
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2  
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079  
E-mail: [srbobran\\_urbanizam@eunet.rs](mailto: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 и 96/2016), 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. 10/08,02/09, 13/13, 14/13 и 20/16), издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**ЗА ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА (ОСТАВЕ) категорије А, класификациона ознака 111011 (стамбена зграда са једним станом), спратности П+0 на к.п. бр. 4912/1 К.О. Србобран ул. Србијанска бр. 21, Србобран**

Правила грађења утврђују се на основу Плана генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12).

<b>❖ ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ</b>
---

**Број и површина предметне парцеле:** 4912/1; П= 5а19м<sup>2</sup>.

**Катастарска општина:** Србобран

**Адреса локације:** Србобран, ул. Србијанска бр. 21

**Намена предметне парцеле према планској документацији:** Према Плану генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12), карта 4. "Подела простора на функционалне зоне и целине - претежна намена површина" предметна катастарска парцела бр. 4912/1 К.О. Србобран се налази у грађевинском подручју насеља у зони постојећег становања и намењена је становању.

**Коте терена:** према приложеној Копији плана бр. 953-1/2017-109 од 17.08.2017. године и Копији плана водова бр. 956-01-84/2017 од 17.08.2017. 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. 4912/1 К.О. Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

## ❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

**Планирана намена предметног објекта:** на предметној парцели планира се изградња помоћног објекта:

1. Помоћни објекат (Вртларница и остава за огрев), димензија 4,50x10,00м, укупне бруто изграђене површине објекта  $P=45,00\text{m}^2$ , спратности  $P_{r+0}$

Објекти су категорије А и класификационе ознаке 111011.

Број функционалних јединица је 1 (једна):

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

**Карактер објекта:** сталан

**Етапност изградње:** у целости

**Бруто површина приземља предметних објеката:**  $P= 45,00\text{m}^2$

**Спратност и висина предметног објекта:**

У зони становања:

- за помоћни објекат максимална дозвољена спратност је  $P+0$

Објекат је спратности  $P+0$

- за помоћни објекат, укупна висина објекта (висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта) не може прећи 4,0м.

Висина планираних помоћних објеката је  $h=4,00\text{m}$ .

**Постојећи објекти на парцели:** на предметној парцели, према приложеној Копији плана бр. 953-1/2017-109 К.О. Србобран од 17.08.2017. године нема изграђених објеката (Приложено Решење бр. 351-38/2017-IV-01 од 13.07.2017.г, којим се одобрава рушење помоћног објекта  $P=10,00\text{m}^2$ , а према приложеном Катастарско-топографском плану и Решењу о озакоњењу објекта бр. 351-353/17- IV-01 од 02.08.2017.г. постоје стамбени објекат  $P+P_k$ ,  $P_b=106,00\text{m}^2$ , који се задржава.

**Грађевинска, регулациона линија и положај објекта** дефинисани су у ситуационом решењу  $P=1:250$ , који је саставни део приложеног Идејног решења број Е-141/2017. Предметни помоћни објекат - остава за огрев и вртларница планиран је у дну парцеле, на одстојању од стамбеног објекта 4,00м а од регулационе линије, улице Србијанска к.п. бр. 4949 К.О. Србобран 24,96м; од границе суседних катастарских парцела бр. 4915 и 4913/1 К.О. Србобран ка северу, на одстојању 1,00м, од к.п. бр. 4917 К.О. Србобран ка западу удаљен је 8,30м а од к.п.бр. 4912/2 К.О. Србобран ка југу удаљен је 4,08м.

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

### **1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ**

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

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8 MCS скале;

- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09);

- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе у Новом Саду и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15);

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА** - Зона становања

**Намена објекта:** Као главни објекат може се градити породични стамбени објекат са највише четири стамбене јединице. Помоћни објекти су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат (гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, водонепропусне септичке јаме, ограде и сл.). Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности. Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

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

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 400,0 m<sup>2</sup>;

**Положај објекта:** 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 0-5,0m.

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), се гради на међи или на растојању од 1,0m од границе парцеле претежно северне (односно западне) орјентације, односно, на минимално 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) орјентације. У случају градње на међи, деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

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

**Дозвољена спратност и висина објекта:** У зони становања за помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висина (висина од нулте коте терена, тј коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта) 4,0 m. За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:**

Помоћни објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат. Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле или до међне линије.

Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката (укњижених и без дозволе за употребу) на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле или до међне линије. У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

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

**Обрада објекта:**

Спољни изглед објеката, облик крова, изглед ограде, 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 еkleктичких 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°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп или тегола canadese. Изузетно, ако је оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Висина назитка подкровне етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте готовог пода подкровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

**Заштита суседних објеката:** Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m.

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.

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

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>. 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%.

## **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

### **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.

**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 проналска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

**❖ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

**Постојећи степен искоришћености парцеле износи (катастарско стање): 0,00%**

**Постојећи степен искоришћености парцеле износи (топографско стање): 20,42%**

**Планирани степен искоришћености парцеле: 29,00 %**

**Максимални дозвољени степен искоришћености парцеле намењене становању: 50%**

**Минимално прописана зелена површина: 30 %**

**Планирана зелена површина: 58%**

**Планирани индекс изграђености парцеле је 0,50**

**Индекс изграђености парцеле је максимално 1,6**

**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.

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:**

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити простор за атмосферску воду.

**❖ ПРИКЉУЧАК НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРИКТУРУ**

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, дат је по зонама и целинама

у обухвату Плана, за које се локацијски услови издају директном применом овог Плана:

За Зону централних сдржаја - саобраћајна, водоводна, канализациона електроенергетска инфраструктура.

Катастарска парцела је комунално опремљена, обзиром да постоји главни, односно стамбени објекат, а планирани помоћни објекат неће бити опремљен електроенергетским, водоводним, канализационим и телекомуникационим инсталацијама.



**Саобраћајна инфраструктура:** Колски прикључак на јавни пут улице Србијанска, к.п. бр. 4949 К.О. Србобран је постојећи.



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 Решења о одобрењу извођења радова издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.**

**САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

1.) Идејно решење број Е-141/2017 од јула 2017.године, израђено од стране Пројектног бироа „Линија” Србобран, ул. Ј.Ј. Змаја бр. 16;

**НАПОМЕНЕ:**

Уз захтев за издавање Решења о одобрењу извођења радова преко Централног информативног 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 објеката (“Сл.гласник РС”, бр. 23/2015, 77/2015, 58/2015, 96/2016 и 67/2017);
3. Доказ о уплати административне таксе;
4. Доказ о уплати накнаде за централну евиденцију;
5. 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 1.062,00 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, путем ЦИС-а, 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, Филиповић Жељку из Србобрана, ул. Србијанска бр. 21;
2. Регистратору Општинске управе Србобран;
3. Архиви.

**Предмет обрадила:**

**Слађана Голупски, дипл.инж.арх.**

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:**

**Снежана Бајић, дипл. правник**

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