

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна Покрајина Војводина

Општина: СРБОБРАН

ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН

**Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине**

Број: 353-144/15-IV-01

Дана: 28.10.2015. 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 145/14), члана 10. став 1. Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), члана 12. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/2015) и чланом 11. Одлуке о Општинској управи Србобран („Службени лист Општине Србобран“ бр. 10/08, бр. 02/09 и 10/14), издаје:

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију и доградњу стамбеног објекта (доградња подразумева наставак приземља стамбеног објекта са следећим функцијама: покривеном терасом, санитарним чвором и гаражом, док реконструкција обухвата пренамену таванског простора у стамбени део), спратности П+Пк, на к.п. бр. 4713 К.О. Србобран, у ул. Соње Маринковић бр. 7, Србобран, категорије А, класификациони број 111011

ИЗМЕНА локацијских услова број 353-69/15-IV од 11.06.2015. године за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта П+ПК на к.п. 4713 К.О. Србобран, у улици Соње Маринковић бр. 7, Србобран, категорије А, класификациони број 111011, издатих од стране овог одељења се односи на део Правила градње, односно грађевинска и регулациона линија и положај објекта, у ком је на основу Плана генералне регулације насеља Србобран наведено "Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5м."

Како је предметна доградња стамбеног објекта планирана на граници са к.п. бр.4710 К.О. Србобран и да се део предметног објекта планирао непосредно уз постојећи економски објекат на суседној парцели, потребно је било прибавити сагласност власника к.п. Бр. 4710 К.О. Србобран, оверену код јавног бележника, као и власнички лист за поменућу катастарску парцелу (не старији од шест месеци),или предвидети прописано растојање.

У међувремену је економски објекат на суседној парцели уклоњен, што доказује Геодестски снимак бр. 89/2015 израђен од стране Агенције "ГЕО-ЕН" из Србобрана 20.10.2015.г. није потребно предвидети растојање од 1,5м, од предметног објекта до економског објекта на суседној парцели ни сагласност власника к.п. бр. 4710 К.О. Србобран, оверену код јавног бележника, као ни власнички лист за поменућу катастарску парцелу (не старију од шест месеци).

Сви остали подаци, услови, могућности и ограничења планиране реконструкције и доградње стамбеног објекта на к.п. 4713 К.О. Србобран, садржани у Локацијским условима број 353-69/15-IV од 11.06.2015. године, остају непромењени, и то:

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

❖ ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ

Број и површина предметне парцеле: 4713; П= 8а 99м²

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Соње Маринковић бр. 7

Намена предметне парцеле према планској документацији: према Плану генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12) и карти 4. „Подела простора на функционалне зоне и целине-претежна намена површина“, предметна парцела бр. 4713, налази се у зони центра и намењена је породичном становању - постојећем.

Коте терена: према приложеној Копији плана бр. 953-1/2015-88 К.О. Србобран од 03.06.2015. 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. 4713 К.О. Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: на предметној парцели планира се реконструкција и доградња стамбеног објекта (доградња подразумева наставак приземља стамбеног објекта са следећим функцијама: покривеном терасом, санитарним чвором и гаражом, док реконструкција обухвата пренамену таванског простора у стамбени део), спратности П+Пк. Објекат је категорије А, класификациони број 111011.

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Укупна бруто површина предметног објекта:

Бруто површина приземља - постојећег П=160,0м²

Бруто површина приземља - новоизграђеног дела П=68,0м²

Укупна бруто површина приземља: П=228,0м²

Бруто површина поткровља П=119,0м²

Спратност и висина предметног објекта: П+Пк

У зони становања за породични стамбени објекат, укупна висина објекта (висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објеката), не може прећи 12,0м.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, а према Копији плана бр.953-1/2015-88 К.О. Србобран од 03.06.2015. године, налази се један стамбени објекат $P=160,0m^2$, а који је предмет реконструкције и доградње.

Грађевинска и регулациона линија и положај објекта дефинисани су на ситуационом плану $P=1:250$, који је саставни део приложеног Идејног решења бр. Е-118/2015. Према овој ситуацији део који се дограђује једним делом налази се на међи са к.п. бр. 4710 и 4712 К.О. Србобран.

Ако се објекат поставља 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).

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 $0,8 m^2$.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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

Обрада објекта:

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 објеката могу бити од стандардних, а и савремених материјала (стакло, алукобонд и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене (квалитетном фасадном бојом), у светлим пастелним бојама.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од $25-40^\circ$, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп. Изузетно, ако је то 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).

Висина назитка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише 1,6m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

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%.

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);

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

- изградњом предметног објекта не сме се нарушити стабилност и функција објеката на суседним грађевинским парцелама.

Мере енергетске ефикасности: Објектат 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 ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Постојећи степен искоришћености парцеле: 17,80%

Планирани степен искоришћености парцеле: 26 %

Максимални индекс заузетости парцеле намењене становању: 60%

Минимално прописана зелена површина: 30%

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 оgradu, као и оgradu 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 отворити ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограда 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. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.



ПРИКЉУЧАК НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Канализација:

- **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%.
- **фекална:** септичка јама мора испунити услов минималне удаљености 3,00m од свих објеката и суседних међа.

Електроинсталација: Према Идејном решењу бр.Е-118/2015 од маја 2015.године, објекат већ има постојећи трофазни прикључак и нема потребе за повећањем снаге.

Водовод : Према Идејном решењу бр. Е-118/2015 од октобра 2015.године, објекат је прикључен на градску водоводну мрежу преко постојећег шахта са водомером на парцели и нема потребе за повећањем капацитета.

Гас: Према Идејном решењу бр. Е-118/2015 од октобра 2015.године у објекту је спроведено централно грејање на гас и не предвиђа се повећање капацитета.

Локацијски услови су основ за израду идејног пројекта односно 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.

НАПОМЕНЕ:

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.

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе прилаже се следећа документација:

1. Локацијски услови
2. Пројекат за грађевинску дозволу и Извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђени у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС”, бр.23/2015 и бр. 77/2015)
3. Доказ о уплати административне таксе
4. Као и друге доказе у складу са Законом и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)
5. Уколико на предметној парцели бр.4713 К.О.Србобран постоји право коришћења потребно је урадити конверзију у РГЗ-у Србобран

Општинска административна такса за ове Локацијске услове наплаћена је у износу од 795,00 динара према тарифном броју 13. Одлуке о измени и допуни одлуке о Општинским административним таксама („Службени лист општине Србобран“, број: 13/13, 1/14 и 4/15).

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 110,00дин. Уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 78-233 уплаћена у корист Општине Србобран.

Доставити:

1. Инвеститору
2. Регистратору
- 3 Архиви

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инг.арх.



НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ СРБОБРАН

Зоран Чаленић