

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна Покрајина Војводина

Општина: СРБОБРАН

ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН

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

Број: 353-71/15-IV-01

Дана: 15.06.2015. 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) и чланом 11. Одлуке о Општинској управи Србобран („Службени лист Општине Србобран“ бр.10/08, бр.02/09 и 10/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За доградњу стамбеног објекта (доградња подразумева наставак приземља стамбеног објекта са следећим функцијама: дневни боравак, вешерај, спаваћа соба и тераса), спратности П+0 и изградњу помоћног објекта - шупа/остава, спратности П+0, на к.п.бр.1242 К.О.Србобран, у ул. Телечка бр.2/А Србобран, категорије А, класификациони број 111011

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: 1242; П= 3а 45м²

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул.Телачка бр.2/А

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.1242, налази се у зони центра и намењена је породичном становању -постојећем.

Коте терена: према приложеној Копији плана бр.953-1/2015-70 К.О.Србобран од 05.05.2015. 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.

Урврђено је да катастарска парцела бр.1242 К.О.Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: на предметној парцели планира се доградња стамбеног објекта (доградња подразумева наставак приземља стамбеног објекта са следећим функцијама: дневни боравак, вешерај, спаваћа соба и тераса), спратности П+0 и изградњу помоћног објекта - шупа/остава, спратности П+0. Објекат је категорије А, класификациони број 111011.

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Укупна бруто површина предметног објекта:

Бруто површина постојећег стамбеног објекта П=49,0м²

Бруто површина дограђеног дела стамбеног објекта П=78,0м²

Укупна бруто површина новог стамбеног објекта: П=127,0м²

Бруто површина помоћног објекта П=66,0м²

Спратност и висина предметног објекта:

Стамбеног објекта: П+0

Помоћног објекта: П+0

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.953-1/2015-70 К.О.Србобран од 05.05.2015. године, налази се један стамбени објекат П=49,0м², који се дограђује.

Грађевинска и регулациона линија и положај објекта дефинисани су на ситуационом плану Р=1:250, који је саставни део приложеног Идејног решења бр.Е-11/2015. Предметни помоћни објекат планиран је да се постави на суседову међу са к.п.бр.1241 К.О.Србобран.

У плану Плану генералне регулације насеља Србобран, наводи се: "Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат. У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле."

Обзиром да се изградња помоћног објекта планира на суседовој међи са к.п.бр.1241К.О.Србобран, због мале величине парцеле и немогућности изградње помоћног објекта у дубини парцеле иза главног објекта, потребно је прибавити сагласност власника к.п.бр.1241 К.О.Србобран, оверену код јавног бележника, као и власнички лист за поменуто катастарску парцелу (не старији од шест месеци).

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 m².

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.

Стопе темеља не могу прелазит 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 (избежавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, 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 1,6 m 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);

Улови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

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

Мере енергетске ефикасности: Објект 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: 14,20%

Планирани степен искоришћености парцеле: 55,94 %

Максимални индекс заузетости парцеле намењене становању: 60%

Минимално прописана зелена површина: 30%

Ограђивање парцеле:

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

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 оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

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. Обавезно 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 3,00м од свих објеката и суседних међа.

Електроинсталација: Према Идејном решењу бр.Е-11/2015 од јуна 2015.године, у дограђеном делу објекта биће изведене електро инсталације, али неће бити знатног повећања снаге.

Водовод : Према Идејном решењу бр.Е-11/2015 од маја 2015.године, у дограђеном делу објекта неће бити инсталација водовода и канализације.

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 објеката ("Сл.гласник РС", бр.23/2015)

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. Сагласнос власника к.п.бр.1241 К.О.Србобран, оверену код јавног бележника, као и власнички лист за поменути катастарску парцелу (не старији од шест месеци), због изградње помоћног објекта на суседовој међи
6. Уколико на предметној парцели бр.1242 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 1.545,00 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
2. Архиви

Предмет обрадила:

Јована Молдованов-Ђенић, маст.инж.грађ.

Jovana Moldovanovic - Djenic

