

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина: СРБОБРАН  
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН  
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне  
послове и заштиту животне средине  
Број: 353-30/15-IV-01  
Дана: 08.04.2015. 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, поступајући по захтеву Владимира Бранков из Србобрана, ул. Карађорђева бр.2, за издавање Локацијских услова, 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 пословног простора (канцеларија/ мењачница) П+О, површине П =12,0м<sup>2</sup> на к.п.бр.2928 К.О.Србобран, у ул. Карађорђева бр.2 Србобран, категорије Б, класификациони број 122011

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:** 2928; П= 11а 15м<sup>2</sup>

**Катастарска општина:** Србобран

**Адреса локације:** Србобран, ул. Карађорђева бр.2

**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.2928 налази се у зони центра и намењена је породичном становању – постојећем.

**Коте терена:** према приложеној Копији плана бр.953-1/2015-13 К.О.Србобран од 26.01.2015. 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.

Уврђено је да катастарска парцела бр. 21928 К.О.Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

## ❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

**Планирана намена предметног објекта:** планира се доградња пословног простора (канцеларија / мењачница)

**Карактер објекта:** сталан

**Етапност изградње:** у целости

**Бруто површина предметног објекта који се дограђује:**  $P=12m^2$

**Спратност и висина предметног објекта који се дограђује:** П+0

У зони централних садржаја дозвољена спратност и висина објекта је:  
- за пословне објекте П+4+Пк, а укупна висина објекта (висина од нулте коте терена до коте слемена објекта) не може прећи 22,0 m;

**Постојећи објекти на парцели:** на предметној парцели, а према Копији плана бр.953-1/2015-13 К.О. Србобран од 26.01.2015. године, и приложеном Идејном решењу бр.Е-02/2015 налази се један стамбени објекат, површине  $P=154,0m^2$  и један помоћни објекат  $P=89,0m^2$ .

**Грађевинска и регулациона линија и положај објекта** дефинисани су на ситуационом плану Р=1:250, који је саставни део приложеног Идејног решења бр.Е-02/2015.

### **Обрада објекта:**

Спољни изглед објекта, 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 еклектичких 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 и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене (квалитетном фасадном бојом), у светлим пастелним бојама.

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 објекта 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).

Приликом формирања архитектонског изгледа последње етаже применити савремени израз, без имитирања историјских и националних стилова, као и без примене еклектичких елемената.

Приликом издавања локацијске и грађевинске дозволе обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја. За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних инсталација за климатизацију.

Пројектом треба предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. Уколико не постоје претходно изграђени објекти, место за истицање фирми је изнад локала, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

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.

**Услови за несметано кретање хендикепираних лица:** прилази објекту и пројектовање објеката, као и посебних уређаја у објекту, мора бити у складу са Законом 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) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деце и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/2015).

**Мере енергетске ефикасности:** Објекат мора да задовољи услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај 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, према приложеној Копији плана бр.953-1/2015-13, износи: 21,79%

Планирани степен искоришћености парцеле: 22,86 %

Индекс изграђености парцеле је максимално: 1,7

Максимални дозвољени степен искоришћености 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 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 отворити 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 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:**

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно, а изузетно, ако се то не може остварити - преко приватног пролаза. Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог или прекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле.

За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m.

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m<sup>2</sup> корисне површине објекта пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна/јавна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења

## ❖ ПРИКЉУЧАК НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРИКТУРУ

### 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 Изјави инвеститора која је приложена у Идејном решењу бр.Е-02/2015, као и према техничком опису одговорног поројектанта, предметни објекат биће прикључен на електромережу преко постојећег стамбеног објекта и неће бити знатног повећања потрошње електричне енергије и да се из тих разлога неће радити пројекат електро инсталација и да није потребно прибављање претходних услова од стране ЈП „Електројединице“ Нови Сад за пројектовање објекта.

Водовод : у предметном објекту неће се изводити инсталације водовода и канализације, а што је наведено у Идејном решењу бр.Е-02/2015.

Локацијски услови су основ за израду идејног пројекта односно пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

Обавезује се одговорни пројектант да идејни пројекат односно 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 којим се уређује садржина техничке документације
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)

Општинска административна такса за ове Локацијске услове наплаћена је у износу од 2.000,00 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. Архиви

**Предмет обрадила:**

**Јована Молдованов-Ђенић, магст.инж.грађ.**

*Jovana Moldivanov - Djenic*



**НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ  
УПРАВЕ СРБОБРАН  
Зоран Чаленић**