

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: 353-16/16-IV-01 и ROP-SRB-1353-LOCH-2/2016
Дана: 31.03.2016. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
Е-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 и 14/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА са једним станом и ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА, спратности Пр+0 на к.п. 2726 К.О. Србобран ул. Петра Драпшина бр. 111, Србобран, категорије А, класификациона ознака 111011 (стамбена зграда са једним станом).

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: 2726; П= 5а43м²; ширина фронта парцеле 11,44м

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Петра Драпшина бр. 111

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 парцела бр. 2726 се налази у грађевинском подручју насеља у зони становања и намењена је становању.

Коте терена: према приложеној Копији катастарског плана бр. 953-1/2016-25 од 14.03.2016. 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. 2726 К.О. Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: на предметној парцели планира се изградња стамбене зграде са једним станом укупне бруто изграђене површине објекта $P = 75,48\text{m}^2$ и помоћног објекта, спратности $P+0$, укупне бруто изграђене површине објекта $P = 20,00\text{m}^2$. Објекат је категорије А и класификационе ознаке 111011.

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина предметног објекта: $P = 95,48\text{m}^2$

Спратност и висина предметног објекта: Објекат је спратности $P+0$

У зони становања:

- 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, а помоћног максимална висина 4,0м.

Висина планираног стамбеног објекта је $h = 5,90\text{m}$ а помоћног око 3,0м.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, према приложеној Копији плана бр. 953-1/2016-25 К.О. Србобран од 14.03.2016. године и увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности (Лист непокретности бр. 4561 К.О. Србобран) на парцели постоје **два објекта $P=62\text{m}^2$ и $P=17\text{m}^2$, који се за потребе изградње пројектованог објекта уклањају.**

Грађевинска и регулациона линија и положај објекта дефинисани су у ситуационом решењу $R=1:250$, који је саставни део приложеног Идејног решења бр. ИДР-02/16. Предметни стамбени објекат планиран је на одстојању од 0,00м од регулационе линије улице Петра Драпшина, док је растојање од суседне катастарске парцеле број 2731 КО Србобран 0,00м, а од катастарске парцеле број 2724 КО Србобран 4,04м.

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 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. 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, оgrade и сл.).

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

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 0-5,0м.

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), се гради на међи или на растојању од 1,0м од границе парцеле претежно северне (односно западне) орјентације, односно, на минимално 3,0м 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.

Помоћни објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат.

Дозвољена спратност и висина објекта: У зони становања за породични стамбени објекат од П до максимално П+1+ПК, а укупна висина објекта (висина од нулте коте терена, тј коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта) не може прећи 12,0м. За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Помоћни објекат је максималне спратности П а максималне висине 4,0м.

Обрада објекта:

Спољни изглед објеката, облик крова, изглед оgrade, 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 1,60м 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).

Ограде: балкона/тераса морају бити безбедне за децу - да је онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова.

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

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.

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.

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

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.-80420-16 од 28.03.2016. године.*
- 2. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 300/2015-1 од 16.03.2016. године.*

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

- Изградњом предметног објекта не сме се нарушити стабилност и функција објекта на суседним грађевинским парцелама, као ни објекта 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 ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
--

Постојећи степен искоришћености парцеле износи: 14,55%

Планирани степен искоришћености парцеле: 17,58 %

Максимални дозвољени степен искоришћености парцеле намењене становању: 50%

Минимално прописана зелена површина: 30 %

Планирани индекс изграђености парцеле је максимално 0,17

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.

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 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 пропуст за атмосферску воду.



ПРИКЉУЧАК НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Канализација: Све према претходним условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу број 300/2015-1 од 16.03.2016. 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. 300/2015-1 од 16.03.2016. 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.

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. 300/2015-1 од 13.03.2016. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.

- Кућна водоводна инсталација је капацитета $\Phi 1''$, 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. 1,0м а од регулационе линије мах.1,0м, да није у лепези колског улаза;

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

- Водомер се инсталира 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);

- За кућну водоводну инсталацију утврђује се капацитет $\Phi 1''$ (25мм) са цевима од полиетилена ПЕХД ПЕ=100 радног притиска НП=10бар (СДР-17).

Електроинсталација: Све према претходним условима за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0-Д-07.02-80420-16 од 28.03.2016. године издатим од стране “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Регионални центар Електровојводина, Нови Сад, огранак “Електродистрибуција Нови Сад” у којима се између осталог наводи:

Напон на који се прикључује објекат: 0.4kV

Максимална снага: 17.25kW

Фактор снаге: изнад 0,95

Називна струја главног осигурача: 25A

Опис простора за смештај прикључка (обавеза странке): На регулационој линији на фасади објекта на висини од 1м од коте терена обезбедити простор за орман мерног места ширине 430мм, висине 760мм и дубине 220мм, као и два отвора за уводнице Φ 32мм

-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 кvara, 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 - ТЗА, надземно - подземни

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Надземна нисконапонска мрежа у улици Петра Драпшина.

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

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

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

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: 120.239,82 РСД (без обрачунатог ПДВ-а)

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-02/16 од јануара 2016.године, израђено од стране пројектног бироа "ГРАФИИНГ-ТИМ" Нови Сад, Цара Уроша бр. 3;
- 2.) Претходни услови број 300/2015-1 од 16.03.2016. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 3.) Услови за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0. - Д-07.02.-80420-16 од 28.03.2016. године издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, огранак "Електродистрибуција Нови Сад";

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 и 77/2015);
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 ("Сл.гласник РС", бр. 113/2015).

Општинска административна такса за ове Локацијске услове наплаћена је у износу од 3.045,00 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 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 130,00дин. Уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 78-233 уплаћена у корист Општине Србобран.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Живковић Радојки, ул. Петра Драпшина бр. 111, Србобран преко пуномоћника Нинић Родољуба из Србобрана, ул. Добровољачка бр. 66;
2. Администратору Општинске управе Србобран;
3. ЈП "Електројовина" Електродистрибуција Нови Сад, Булевар ослобођења бр. 100;

4. ЈКП “Градитељ”, Србобран, ул. Доситеја Обрадовића бр. 2;
7. Архиви.

Предмет обрадила:
Слађана Голупски, дипл.инж.арх.

**НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ СРБОБРАН**

Зоран Чаленић