

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-19271-LOC-1/2017
Дана: 28.07.2017. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
E-mail: srbobran_urbanizam@eunet.rs

Општинска управа Србобран, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, на основу члана 8], 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 СТАМБЕНОГ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА категорије А,
класификациона ознака 111011 (стамбена зграда са једним станом),
спратности П+0 на к.п. 3114 К.О. Србобран, грађевинско подручје ул. Лазе
Костића бр. 30, Србобран**

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: 3114; П= 10а04м²; ширина фронта парцеле ка улици Лазе Костића је 32,02м.

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Лазе Костића бр. 30

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. 3114 К.О. Србобран се налази у грађевинском подручју насеља у зони постојећег становања и намењена је становању.

Коте терена: према приложеној Копији плана бр. 953-1/2017-80 од 07.07.2017. 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. 3114 К.О. Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

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

1. Стамбене зграде са једним станом укупне бруто изграђене површине објекта $P=202,00\text{m}^2$, спратности П+0. Објекат је категорије А и класификационе ознаке 111011.

Димензија приземља 11.95mх16.50m +4.40mх0.60m.

Број функционалних јединица је 1 (једна):

- стамбени просторије - 100,00% од укупне површине објекта

2. Помоћна зграда, укупне бруто изграђене површине објекта $P=103,00\text{m}^2$, спратности П+0. Објекат је категорије А и класификационе ознаке 111011.

Димензија приземља 13.70mх6.00m.

Број функционалних јединица је 1 (једна):

- помоћне просторије - 100,00% од укупне површине објекта

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина приземља предметних објеката: $P= 202,00\text{m}^2$ и $P= 103,00\text{m}^2$

Спратност и висина предметног објекта:

У зони становања:

- за породични стамбени објекат максимална дозвољена спратност је П+1+Пк

Објекат је спратности П+1

- 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.

Висина планираног стамбеног објекта је $h=6,63\text{m}$.

- за помоћни објекат максимална дозвољена спратност је П+0

Објекат је спратности П+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 $h=4,51\text{m}$.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, према приложеној Копији плана бр. 953-1/2017-80 К.О. Србобран од 07.07.2017. године се налази стамбени објекат $P=262\text{m}^2$ за који је достављено Решење бр 351-22/2017-IV-01, којим се одобрава рушење предметног објекта, издато од стране Општинске управе Србобран, Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине 19.06.2017. године и увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности је констатовано да је евидентирана забележба.

Грађевинска, регулациона линија и положај објекта: дефинисани су на ситуационом плану $P=1:250$, који је саставни део приложеног Идејног решења број Е-138/2017.

Предметни стамбени објекат планиран је на одстојању од регулационе линије, улице Лазе Костића к.п. бр. 5338 К.О. Србобран од 2,25м, док је растојање ка северу од суседних катастарских парцела број 3112 и 3113 КО Србобран 4,06-

4.17м, ка југу од суседне катастарске парцеле број 3115 КО Србобран 13,70м а ка истоку од суседних катастарских парцела бр. 3118/1 и 3118/2 К.О. Србобран 12,18м.

Помоћни објекат планиран је на одстојању од регулационе линије, улице Лазе Костића к.п. бр. 5338 К.О. Србобран од 22,49м, док је растојање ка северу од суседне катастарске парцеле број 3112 КО Србобран 12.18м, ка југу од суседне катастарске парцеле број 3115 КО Србобран 1,52м а ка истоку од суседне катастарске парцеле бр. 3118/2 К.О. Србобран 1,50-1.65м.

ПРАВИЛА ГРАЂЕ 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.). 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 m²;

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.

Ако се у сутеренској или приземној етажи главног објекта планира гаража, предња грађевинска линија се повлачи до 5,0 m од регулационе линије. У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле. 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.

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

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 12,0m а за помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 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. Пословни, економски и помоћни објекти 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 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.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Обрада објекта:

Спољни изглед објеката, облик крова, изглед оградe, 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 исл.), природног или вештачког камена, фасадне опеке или малтерисане, бојене (квалитетном фасадном бојом, у боји по избору (препоручава 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 саpадесе. 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 (избежавати 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, дократи, 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.

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.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Изградњу предметних објеката пројектовати у складу са издатим претходним условима надлежних јавних предузећа, и то:

1. Претходним условима издатим од стране ЕПС Дистрибуције, огранак "Електродистрибуција Нови Сад" под бројем 86.1.1.0.-Д-07.02-178511-17 од 14.07.2017. године.

2. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 14/2017-21 од 11.07.2017. године.

3. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 895/2017-1 од 10.07.2017. године. у којима се наводи:

- За укрштања и паралелна вођења са гасоводом средњег притиска, поштовати услове предвиђене Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцију гасовитих угљоводоника („Сл.гласник РС" бр. 104/09).;

- Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска: у зеленим површинама и тротоарима је 0,8m. Изузетно дубина укопавања може бити

- минимално 0,6 m, али на деоницама краћим од 50m и на местима где нема опасности од великих оптерећења при уздужном вођењу гасовода у коловозу је 1,3m

- при укрштању са улицама је 1,3m

- на обрадивим површинама је 1,0m;

- Када се гасовод средњег притиска води паралелно са путевима нижег или вишег реда, његово растојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 0,5 m;

- Удаљеност укопаног гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже, мора бити толико да не угрожава стабилност стуба, али не мање од 0,5m слободног размака;

- Минимално дозвољено растојање гасовода средњег притиска од ближе ивице темеља објекта је: 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4bar, 3,0 m за гасоводе притиска од 7-13bar. Дата растојања могу бити и мања, али не мања од 0,5 m за гасоводе од 2-4bar и 1,0 m за гасоводе од 7-13bar, ако се гасовод полаже у заштитну цев и ако се тиме не нарушава стабилност објекта;

- При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,4 m, а у изузетним случајевима може бити најмање 0,2 m;

- При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при вођењу гасовода поред темеља објекта 1,0m. Светло растојање, у смислу овог правилника, сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви и подземних објеката;

- Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен;

- У близини гасовода ископ вршити ручно, уз максималан опрез и све мере предострожности. 10. Изградња паркиралишта изнад гасовода дозвољена је уз сагласност дистрибутера.

4. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 917-1/2017 од 13.07.2017. године. у којима се наводи:

- НН вод водити по могућству, већим делом у зеленом појасу пута, односно паралелно уз пут на удаљености од спољне ивице коловоза пута на мин. 0,50m,

тако да се не оштети коловоз или труп пута у колико је ширина улице веома мала инсталацију водити и на мањем растојању тако да се не угрози стабилност пута

- Код укрштања са локалним путем инсталацију поставити у прописану заштитну цев које ће бити постављене на читавој дужини укрштања са путем, увећана за по 0,50м са обе стране ивице пута на дубину мин 0,90м. Уколико постоји заштитна цев искористити постојећу и поставити инсталацију у исту. У колико не постоји заштитна цев укрштање предвидити подбушивањем, механички

- Код постављања инсталација испод тротоара, исту поставити на дубину од мин. 0,90м. Подбушивање вршити по могућству управно на тротоар

- Све радове извести стручно и квалитетно уз присуство лиценцираног извођача радова тако да се приликом радова не оштети, нити угрози стабилност пута или пешачке стазе

- Приликом извођења радова не сме доћи до денивелације површине терена нити остављања земље или шута у делу улице, односно у непосредној близини пута или стазе

- Након полагања предметне инсталације у ровове, исти затрпавати у слојевима од по 20цм. растреситом (уситњеном) земљом уз оптимално влажење и механичко набијање до потребне збијености како се не би угрозила стабилност пута, у равни терена

- У току гарантног рока након извођења радова инвеститор се обавезује да периодично обилази терен и прати слегање земље у траси изведених радова, те уколико се појаве депресије и слегање одмах реагује

- Након завршетка радова нове водове геодетски снимити и трасу картирати у РГЗ Служби за катастар непокретности Србобран.

5. Информација о техничким условима издатим од стране "Телеком Србија" Предузеће за телекомуникације а.д. Регија Нови Сад, под бројем 7030-255426/1 од 11.07.2016. године у којима се наводи:

- Да се препоручује предвиђање и приступне канализације од приступне тачке парцеле до унутрашњости објекта имплементацијом ПВЦ цеви Фи 50мм, са полупречником савијања од најмање 400мм; такође се препоручује уградњу инсталационе цеви Фи 36,00мм, од ходничног простора приземља објекта до слободног таванског простора. У графичком прилогу је уцртана позиција цеви;

- Пројектом телекомуникационе и сигналне инсталације предметне зграде обавезно предвидети мрежу инсталационих канала и инсталационих цеви довољних промера, до свих стамбених и пословних јединица, као и сву активну и пасивну опрему која омогућава пријем и коришћење: услуга информационих и комуникационих технологија; услуга (радио)дифузне и комуникационих технологија и опционо услуга управљања; надзора и комуникације уређајима/системима у згради а према упутству о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима Републичке агенције за електронске комуникације Рател - јан. 2013;

- Ради прикључења изграђене електронске комуникационе мреже објекта потребно је Предузећу за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. доставити оверен примерак техничке документације изведеног стања телекомуникационе и сигналне инсталације, уз копију грађевинске дозволе, као и мерења електронске комуникационе мреже објекта;

- „Телеком Србија“ а.д. записником о извршеном техничком прегледу потврђује могућност пружања услуга електронских комуникација: говора, телевизије (ИПТВ) и интернета (ББ) по истим;

- Издавање претпројектних услова не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу, за шта је потребно да Инвеститор поднесе захтев

надлежном органу или предузећу „Телеком Србија“ а.д. Уколико се на локацији будућих објеката или у просторијама чија се намена мења (претварање таванских, подрумских и других просторија у стамбени или пословни простор и сл.) налазе постојеће телекомуникационе инсталације и остали ТК објекти "Телекома Србије", инвеститор је дужан, у складу са Законом о електронским комуникацијама (објављен у „Службеном гласнику Републике Србије“ бр.44/2010, 30.06.2010.), да се посебним захтевом обрати предузећу "Телеком Србија" за израду техничког решења заштите и/или измештања истих, а трошкове ових активности сноси инвеститор;

- Упозорење да се обрати пажња приликом извођења грађевинских радова у непосредној близини предметне парцеле, у односу на постојеће ТК објекте и каблове, а који су назначени на приложеном "Ситуационом решењу";

- У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузећу „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида саобраћаја).

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.

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 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.

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 проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

❖ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Постојећи степен искоришћености парцеле износи:

- катастарски **26,10%**

- топографски **0,00%** (објекат који се уклања)

Планирани степен искоришћености парцеле: **30,00 %**

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

Минимално прописана зелена површина: **30%**

Планиран проценат зелених површина: **52%**

Планирани индекс изграђености парцеле је **0,30**

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 отворати 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 ИНФРАСТРИКТУРУ

За потребе издавања локацијских услова и у даљем поступку грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру, која је неопходна за нормално функционисање одређене намене.

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 становања - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;



Канализација: Све према претходним условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу број 14/2017-21 од 11.07.2017. 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. 14/2017-21 од 11.07.2017. 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, која ће сакупљати отпадне воде у сабирни шахт, једна септичка јама за целу грађевинску парцелу.

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. 14/2017-21 од 11.07.2017. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.

- Кућна водоводна инсталација је капацитета Φ 1” (25мм), 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 Φ 3/4” за мерење потрошене воде у домаћинству, са баштенског и противпожарног хидранта;

- Водомер се инсталира у шахт 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);

- Инвеститору се дозвољава прикључење новопроектованих инсталација након измештања постојећег водоводног шахта;

- У случају подбушивања испод пута или пруге прикључна цев се поставља у заштитну цев унутрашњег пречника минимум Φ 50мм;

- Током извођења радова, обавезе инвеститора односно извођача радова су: регулисање саобраћаја, безбедност пролазника и обезбеђење радног места од упада трећих лица;

- По завршетку радова терен прикључног места мора бити доведен у првобитно стање.

- Инвеститор је дужан да се придржава техничких услова за укрштање, приближавање и паралелно вођење својих објеката са инсталацијама водовода и канализације. Енергетски, гасоводни и телекомуникациони каблови могу бити положени на месту укрштања испод или изнад водоводних и канализационих инсталација. Места укрштања морају бити удаљена минимално 2 метра од делова водовода који се одржавају. Вертикално одстојање енергетских и телекомуникационих каблова и водовода не сме бити мање од 50 цм, без обзира

да ли се каблови полажу изнад или испод водовода. Полагање каблова изнад или испод водоводних и канализационих инсталација, изузев укрштања, је забрањено. Хоризонтално одстојање између подземних каблова и водоводних и канализационих инсталација не сме бити мање од 50 цм. Обавезује се извођач радова да се пре почетка радова као и у случају да приликом ископа наиђе на инсталације водовода, обрати служби Водовода и Канализације ЈКП „Градитељ-а“ из Србобрана, ради даљег поступка. Ископ рова код паралелног вођења као и на укрсним местима вршити ручно без употребе механизације, како не би дошло до оштећења водоводних инсталација.



Електроинсталација: Све према претходним условима за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0-Д-07.02-178511-17 од 14.07.2017. године издатим од стране “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, 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: 25А

Опис простора за смештај прикључка (обавеза странке): На регулационој линији на парцели странке обезбедити простор за слободностојеће постоље САБП-300 на које ће се уградити орман мерног места типа ПОММ-1 ширине 430мм, висине 760мм и дубине 220мм. У случају зидане оградe на висини 1м од коте терена обезбедити простор за ОММ 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 извести у складу са важећим техничким прописима. Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, уз обавезу уградње одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

Врста прикључка: типски прикључак - ТЗБ, надземно - подземни

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Надземна нисконапонска мрежа у улици Лазе Костића

Опис прикључка до мерног места: од стуба надземне нисконапонске мреже прикључак извести подземно каблом типа и пресека ППОО 4x10mm².

Опис мерног места: У претходно обезбеђеном и припремљеном простору у фасади објекта или на слободностојећем постољу поставити орман мерног места типа ПОММ-1 који је опремљен са једним мерним уређајем, припадајућим сетом једнополних аутоматских прекидача (осигурача) и прикључним стезаљкама.

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”.

Рок прикључења: је 15 дана подношења захтева надлежног органа, ако су испуњени услови за пројектовање и прикључење.

Накнада за прикључење: 124.925,81 РСД (без обрачунатог ПДВ-а). На месту предаје електричне енергије признаје се претходно одобрена снага 5,75kW за монофазно бројило са претплатничким бројем 1581215050.



Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут улице Лазе Костића, к.п. бр. 5338 К.О. Србобран је постојећи.



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 Е-138/17 од марта 2017.године, израђено од стране пројектног бироа “Линија” Србобран, ул. Ј.Ј. Змаја бр. 16;
- 2.) Претходни услови број 14/2017-21 од 11.07.2017. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 3.) Услови за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0.-Д-07.02.-178511-17 од 14.07.2017. године издати од стране “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, огранак “Електродистрибуција Нови Сад”;
- 4.) Претходни услови број 895/2017-1 од 10.07.2017. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.
- 5.) Претходни услови број 917-1/2017 од 13.07.2017. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 6.) Претходни услови за пројектовање бр. 7030 - 255426/1 од 11.07.2017. године издатим од стране “Телеком Србија”, Предузеће за телекомуникације а.д. Регија 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, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);

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 електронским путем („Сл.гласник РС”, бр. 113/2015 и 96/2016).

Општинска административна такса за ове Локацијске услове наплаћена је у износу од 2.077,00 + 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, Атанасов Кристини из Србобрана, ул. Рибарска бр. 36;
2. Регистратору Општинске управе Србобран;
3. “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, огранак “Електродистрибуција Нови Сад” Нови Сад, Булевар ослобођења бр. 100;
4. Ј.К.П. “Градитељ”, Србобран, ул. Доситеја Обрадовића бр. 2;
5. “Телеком Србија”, Предузеће за телекомуникације а.д. Регија Нови Сад;
6. Архиви.

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Бајић, дипл. правник

**НАЧЕЛНИЦА ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ СРБОБРАН**

Јулија Попић, дипл. правник