

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-15747-LOCH-2/2017
Дана: 08.08.2017. 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 8ђ, 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 ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА (оставе) категорије А, класификациона ознака 111011 (стамбена зграда са једним станом), спратности Пр+0 на к.п. 1582/6 К.О. Србобран ул. Солидарности бр. 7, Србобран

Правила грађења утврђују се на основу Плана генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12) и ДУП блока 46 у Србобрану ("Службени лист општине Србобран" бр. 9/95, 7/02 и 5/03-преиспитан).

❖ ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ
--

Број и површина предметне парцеле: 1582/6; $P = 6a17m^2$; ширина фронта парцеле ка улици Солидарности је 14,98м.

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Солидарности бр. 7

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. 1582/6 К.О. Србобран се налази у грађевинском подручју насеља у зони постојећег становања и намењена је становању, а према ДУП блока 46 у Србобрану ("Службени лист општине Србобран" бр. 9/95, 7/02 и 5/03-преиспитан) предметна парцела је намењена за породично становање.

Коте терена: према приложеној Копији плана бр. 953-1/2017-92 од 17.07.2017. 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. 1582/6 К.О. Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: на предметној парцели планира се изградња помоћног објекта (оставе) укупне бруто изграђене површине објекта $P=15,69m^2$, димензија 3,71x4,23м, спратности $Pr+0$. Објекат је категорије А и класификационе ознаке 111011.

Број функционалних јединица је 1 (једна):

- помоћни објекат - 100,00% од укупне површине објекта

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина приземља предметног објекта: $P= 15,69m^2$

Спратност и висина предметног објекта:

У зони становања:

- за помоћни објекат максимална дозвољена спратност је $P+0$

Објекат је спратности $P+0$

- 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 планираног помоћног објекта је $h=3,02m$.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, према приложеној Копији плана бр. 953-1/2017-92 К.О. Србобран од 17.07.2017. године, Копији плана водова бр. 953-01-72/2017 К.О. Србобран од 17.07.2017. године и увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности на парцели је евидентиран један стамбени објекат - $P=101,00m^2$, помоћни објекти $P= 38,00m^2$ и $P= 11,00m^2$.

Грађевинска, регулациона линија и положај објекта дефинисани су у ситуационом решењу $P=1:250$, који је саставни део приложеног Идејног решења број Е-050-2/17-ГС. Предметни помоћни објекат планиран је у продужетку и на одстојању стамбеног објекта од 5,00м, на одстојању од регулационе линије, улица Солидарности од 23,49м а на граници са суседном катастарском парцелом бр. 1582/5 К.О. Србобран.

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, ограде 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.

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.

Дозвољена спратност и висина објекта: У зони становања 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. Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле или до међне линије.

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.

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 (препоручавају 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 сапанде. 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 1,60m 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).

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

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.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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.

11. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА

11.1. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Овим планом задржава се важење следећих Планава детаљне регулације, међу којима је и:

- ДУП блока 46 у Србобрану ("Службени лист општине Србобран" бр. 9/95, 7/02 и 5/03-преиспитан).

Према **ДУП блока 46 у Србобрану** ("Службени лист општине Србобран" бр. 9/95, 7/02 и 5/03-преиспитан), предметна парцела је намењена за породичну стамбену изградњу-новопланиране парцеле индивидуалног становања.

2.4. Услови за формирање грађевинских парцела

Све грађевинске парцеле морају имати површину и облик који обезбеђује изградњу објекта у складу са планом и прописима.

- Површина парцеле код индивидуалног становања 600-800m²;
- Ширина уличног фронта код индивидуалног становања 13-20m.

2.5. Подаци и услови за изградњу објекта

2.5.1. Објекти индивидуалног становања

- Спратност објекта По+П, П+0, П+1 а изграђеност максимална 50%
- Растојање између два суседна индивидуална слободностојећа стамбена објекта мора бити мин. 4m;
- Минимална удаљеност индивидуалног стамбеног објекта од границе суседне парцеле износи 1,0m;
- Подрум се може градити на терену до 1,5m дубине од коте терена;
- Помоћни објекат, може се градити као слободностојећи објекат у површини од 50m² на минималној удаљености од 5m од стамбеног објекта.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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.

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: 24,32%

Планирани степен искоришћености парцеле: 26,85 %

Максимални дозвољени степен искоришћености парцеле намењене становању: 50%

Минимално прописана зелена површина: 30 %

Планирани индекс изграђености парцеле је 0,27

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 зачелју 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 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 м. 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**

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, канализациона и електроенергетска инфраструктура.

Катастарска парцела је комунално опремљена, обзиром да постоји главни, односно стамбени објекат, а планирани помоћни објекат неће бити опремљен електроенергетским, водоводним и канализационим инсталацијама.



Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут улице Солидарности, к.п. бр. 1584 К.О. Србобран је постојећи.



САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

1.) Идејно решење број Е-050-2/17-ГС од јула 2017. године, израђено од стране предузећа за пројектовање, надзор, инжењеринг и грађење “Круг” д.о.о. Кула, ул. 16 Дивизије бр. 83;

НАПОМЕНЕ:

Уз захтев за издавање Решења о одобрењу извођења радова преко Централног информационог система прилаже се следећа документација у ПДФ формату:

1. Локацијски услови;
2. Идејни пројекат (ИДП), 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, 58/2015, 96/2016 и 67/2017);
3. Доказ о уплати административне таксе;
4. Доказ о уплати накнаде за централну евиденцију;
5. 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 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 овом Одељењу, уз доказ о уплати таксе у износу од 165,00дин. Уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 78-233 уплаћена у корист Општине Србобран.

Доставити:

1. Подносиоцима захтева, Радановић Јелени из Србобрана, ул. Барска бр. 3, преко пуномоћника Кесић Душана из Куле, ул. 1. маја бр. 13;
2. Регистратору Општинске управе Србобран;
3. Архиви.

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Бајић, дипл. правник

**НАЧЕЛНИЦА ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ СРБОБРАН
Јулија Попић, дипл. правник**