

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-21238-LOC-1/2017
Дана: 14.08.2017. 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 РЕКОНСТРУКЦИЈУ И НАДОГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА категорије Б, класификациона ознака 112221 (стамбена зграда са три или више станова) и 123001 (зграде за трговину на велико и мало), спратности По+П+1+Пк на к.п. 5058 К.О. Србобран ул. Светог Саве бр. 11, 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: 5058; П= 4а45м², ширина фронта парцеле ка улици Светог Саве је 12,03м

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Светог Саве бр. 11

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. 5058 К.О. Србобран се налази у грађевинском подручју насеља у зони централних садржаја и намењена је становању.

Коте терена: према приложеној Копији плана бр. 953-1/2017-86 од 19.07.2017. 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. 5058 К.О. Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

❖ ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: на предметној парцели планира се реконструкција стамбеног објекта (делови постојећих зидова и плоча; кровне конструкције и покривача; формира се пословни простор, санитарни чвор и остава; на спрату се од једне формирају две стамбене јединице) и надоградња стамбено-пословног објекта (етажа поткровља са две стамбене јединице и унутрашњег степеништа ка новоформираној етажи у продужетку, односно изнад, постојећег) укупне бруто изграђене површине објекта $P=525,60,00\text{m}^2$ (подрум $P=28,16\text{m}^2$, приземље $P=166,00\text{m}^2$, спрат $P=167,05\text{m}^2$, поткровље $P=164,39\text{m}^2$), спратности По+П+1+Пк. Објекат је категорије Б и класификационе ознаке 112221 и 123001.

Број функционалних јединица је 2 (две):

- стамбени објекат са три или више стана - 86,60% од укупне површине објекта
- пословни објекат за трговину на велико и мало - 16,40% од укупне површине објекта

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина приземља предметног објекта: $P=166,00\text{m}^2$

Спратност и висина предметних објеката:

У зони централних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је:

- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат, пословни објекат и објекат јавне намене макс. П+4+Пк;

Објекат је спратности По+П+1+Пк

- укупна висина објекта (од нулте коте терена до коте слемена) не може прећи 22,0 m;

Висина планираног помоћног објекта је $h=13,11\text{m}$.

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, према приложеној Копији плана бр. 953-1/2017-86 К.О. Србобран од 19.07.2017. године Копији плана водова бр. 956-01-68/2017 од 19.07.2017. године и увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности на парцели је евидентиран један стамбени објекат $P=166,00\text{m}^2$, који се реконструише и надограђује. Поред стамбеног евидентирана су и два економска објекта $P=34,00\text{m}^2$ и $P=16,00\text{m}^2$, увидом у приложен Катастарско-топографски план, констатовано је да су два економска објекта уклањена, те је инвеститор у обавези да прибави од стране Општинске управе Србобран, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Решење о рушењу за предметна два економска објекта.

Грађевинска, регулациона линија и положај објекта дефинисани су у ситуационом решењу Р=1:500, који је саставни део приложеног Идејног решења број 01/2017. Предметни стамбено-пословни објекат је лоцирани на регулационој линији улице Светог Саве к.п. бр. 5871/3 К.О. Србобран, на граници са суседним катастарским парцелама бр. 5059 (ка југу) и 5087 (ка северу) К.О. Србобран (предметни објекат је изграђен у непрекинутом низу) и на одстојању од 22,76м од суседних катастарских парцела (ка западу) бр. 5060 и 5062 К.О. Србобран.

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);
- Реконструкција и доградња постојећих објеката су дозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом или важећим планом детаљне регулације за одређену зону и целину, а под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА - Зона централних садржаја
Зона центра представља простор у коме су концентрисани садржаји централних функција.

Зона централних садржаја у матрици насеља Србобран формирана је око историјског језгра насеља тј. у простору који је са јужне стране омеђен коридором канала Бечej – Богојево (око Трга Владика Николаја Велимировића са пијацом и аутобуском станицом, улице Максима Горког са хотелом, гимназијом, осмогодишњом школом и спортском халом), а ка северу се пружа обухватајући шири простор око коридора улица Светог Саве, Јована Јовановића Змаја и Соње Маринковић укључујући Трг Републике и Трг Слободе (са православном црквом, зградом општинске управе и катастра и централним парком) као оксоницом историјског и планског центра насеља. Унутар границе простора централних садржаја не могу се лоцирати делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта, те великим обимом транспорта, негативно утичу на животну средину. Пословање које се може појавити је из области: трговине на мало, угоститељства, здравствене и социјалне заштите, културне и друштвене активности општег карактера.

У делу зоне центра насеља тј. његовом историјском језгру, из разлога очувања урбанистичке матрице и амбијенталних карактеристика потенцира се задржавање положаја грађевинске линије на регулационој линији.

Врста и намена објеката

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни, верски објекат (храм), породични и вишепородични стамбени објекти, стамбено-пословни и пословно-стамени објекти.

Други објекти: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног, односно стамбеног објекта, као другог објекта на парцели (уз главни објекат).

Помоћни објекти: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, ограде и сл.

Пословне делатности: које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета), производни и економски објекти у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Врста објеката: објекти могу бити слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом низу или објекти у непрекинутом низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 300,0 m²;

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле:

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом.

У делу зоне центра насеља тј. његовом историјском језгру, а из разлога очувања урбанистичке матрице и амбијенталних карактеристика потенцира се задржавање положаја грађевинске линије на регулационој линији. То се односи на обе стране улице Светог Саве од раскршћа са Доситејевом улицом до раскршћа са улицом Милоша Обилића, затим обе стране Змај Јовине улице од раскршћа са Доситејевом улицом до раскршћа са улицом Вука Караџића, затим обе стране Карађорђевој улици од раскршћа са улицом Јована Поповића до раскршћа са Змај Јовином улицом, и даље обе стране улице Цара Лазара до раскршћа са улицом Милоша Обилића, затим обе стране улице Црњанског од раскршћа са улицом Светозара Марковића до Трга Слободе, затим јужна страна Трга Слободе и обе стране Трга Републике.

Главни објекат се на парцели гради уз бочну границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. У изграђеним блоковима поштовати постојећу оријентацију објеката (леви и десни систем градње у улици).

У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

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:

Други објекти на парцели, као и помоћни објекти се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Минимална међусобна удаљеност другог објекта од главног објекта је половина висине вишег објекта.

Помоћни објекти де 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.

Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Помоћни 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.

Висина другог објекта на парцели, као и помоћних објеката, не може бити већа од висине главног објекта.

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 (препоруча-светле пастелне боје)).

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Уколико за предметни објекат има потребе предвидети место за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја.

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.

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

Приликом формирања архитектонског изгледа последње етаже применити савремени израз, без имитирања историјских и националних стилова, као и без примене еклектичких елемената. Посебно обратити пажњу на одводњавање са последње етаже.

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.

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.

Надзиђивање објеката се врши увек над целим објектом. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, мора се посебно водити рачуна да нагиби кровних равни (уличних и дворишних) буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик. Надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује, без обзира за коју се варијанту решења одлучи пројектант (истоветна архитектура и материјали; коришћење принципа и елемената композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу; освремењавање целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде).

Заштита суседних објеката:

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

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.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције

дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m,

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

Ако се постављају 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). 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.

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%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

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-07.02-185901-17 од 02.08.2017. године.

2. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 14/2017-12 од 30.06.2017. године.

3. Претходним условима издатим од стране ЈКП "Градитељ", под бројем 781/2017-1 од 21.06.2017. 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 при вођењу гасовода поред темеља обеката 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. Мишљењем издатим од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, под бројем 03-196/2-2017 од 12.07.2017. године. у којима се наводи:

- Реконструкцију и адаптацију постојећих етажа, подрума, приземља и спрата пројектовати у оквиру постојећег габарита објекта;
- Доградњу у зони поткровне етаже пројектовати повећањем висине постојећег назитка тако да новопројетована висина назитка према улици испрати висину поткровног венца суседног стамбено-пословног објекта колективног становања са леве стране;
- Осветљење поткровне етаже према улици решити постављањем лежећих кровних прозора;
- Приликом пројектовања и извођења радова на реконструкцији и надоградњи предметног стамбено-пословног објекта, суседне објекте на истој и околним парцелама статички обезбедити и не угрожавати њихову конструктивну стабилност и функционалност;
- Обезбедити одвођење атмосферске воде са новопројектованих кровних равни на парцелу подносиоца захтева или повезивањем канализационим цевима на атмосферску канализациону мрежу;
- Са фасадних површина обити малтерски слој у потпуности и након чишћења лица опеке и спојница извести ново малтерисање; завршно фасадне површине третирати бојењем у тону који одреди Инвеститор;
- Постојећу столарију прозора, врата и портала према улици демонтирати и поставити нову од квалитетног дрвеног масива; стаклене површине застаклити термоизолационим стаклима;
- Задржати постојећи облик ајнфорт капије и дрвену двокрилну капију уз могућност санације и рестаурације исте или демонтаже постојеће и израде нове од квалитетног дрвеног масива;
- Не препоручује се постављање спољних комора клима уређаја на уличним фасадама;

- Приликом пројектовања и извођења радова поштовати грађевинске стандарде, прописе и норме.

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 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 објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објекта, 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 објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објекта, 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 заштите непокретних културних добара - Културна добра под претходном заштитом

Уже историјско језгро Србобрана чини простор ограничен улицама Св. Саве, Доситејевом, Јована Јовановића Змаја и Карађорђевој. Објекти од посебног интереса за заштиту културног наслеђа налазе се у улици Св. Саве, са обе стране улице од Доситејеве до Карађорђевој; Улици Ј.Ј. Змаја са обе стране улице од Доситејеве до Карађорђевој; Улици Карађорђевој, обе стране од Св. Саве до Ј.Ј. Змаја, Доситејевој, лева страна од Св. Саве закључно са бројем 3; сви објекти на Тргу Слободе и Тргу Републике; угаони објекат на углу непарне стране Вука Караџића и Трга код Жутог бунара; Трг код Жутог бунара. Очувани објекти у целини настали су од краја XVIII, током XIX и до шездесетих година XX века.

❖ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Постојећи степен искоришћености парцеле износи:

- катастарско стање: 48,54%

- топографско стање: 37,30%

Планирани степен искоришћености парцеле: 37,30 %

Максимални дозвољени степен искоришћености парцеле: 60%

Планирани индекс изграђености парцеле је 1,18

Индекс изграђености парцеле је максимално 3,5

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене је 90%, док је за парцеле намењене (и) становању 60%.

- Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле нестамбене намене је 5,2, а за парцеле намењене (и) становању је 3,5 за вишепородично становање, односно 1,7 за породично становање.

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.

Обезбеђивање приступа парцели и простора 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. За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m, док је за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,0 m. За грађевинску парцелу пољопривредног домаћинства, намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе.

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 m² корисне површине објеката 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 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 централних сдржаја - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска инфраструктура.



Канализација: Све према претходним условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу број 14/2017-19 од 30.06.2017. 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. 14/2017-19 од 30.06.2017. године издати од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.

- На датој локацији не постоји могућност прикључења на градску канализациону мрежу.

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.

На парцели предвидети довољну ширину и висину пролаза за приступ цистерне за редовно пражњење септичке јаме.

Водовод: Све према претходним условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу бр. 14/2017-19 од 30.06.2017. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран.

- Прикључна водоводна инсталација је капацитета Ф 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;

- Удаљеност шахта од регулационе линије– максимално 1 метар;
- Обавеза је уграђивање водомера, капацитета до Φ 3/4” за мерење потрошене воде у домаћинству, са баштенског и противпожарног хидранта;
- Свих пет водомера се инсталирају у шахт унутрашњих мера минимум 120x120x120cm са армирано-бетонском плочом и металним или композитним поклопцем Φ 600mm и не сме да пропушта подземну нити површинску воду (шахт мора бити сув);
- 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 и телекомуникациони каблови, као и инсталације гаса 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 „Градитеља“ 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-07.02-185901-17 од 02.08.2017. 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:

- стан (4) 13.80kW
- пословни простор (1) 17,25kW
- Заједничка потрошња (1) 5,75 kW

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора за смештај прикључка (обавеза странке): На погодном месту у сувом пасажу објекта за смештај ормана мерног места на висини 1м од коте терена обезбедити слободан простор ширине 990мм, висине 1190мм и дубине 220мм. За повезивање новоуграђене кабловске прикључне кутије и ормана мерног места странка је у обавези да обезбеди једнослојну, електроизолациону коруговану цев минималног пресека Φ 40мм и у цев од отвора за КПК до овора за ОММ 2 поставити проводник $P=6\text{мм}^2$.

Остали услови за извођење прикључка: Надлежна служба Огранка Електродистрибуција Нови Сад ће, о свом трошку, извршити замену постојеће КПК типа МС-2 са мовом КПК типа ЕВ-1П/400-125Б.

-Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: извести аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С 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: посебан случај

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Кабловска нисконапонска мрежа у улици Светог Саве

Опис прикључка до мерног места: Повезивање новоуграђене КПК о ОММ извести полагањем кабела потребне дужине, типа и пресека ППОО 4x10mm². У претходно постављену једнослојну електроизолациону коруговану цев. Предметни кабел осигурати у КПК са сетом уметака топљивих осигурача типа и назначене струје NVO 00 80А. Развести и ставити ван даље употребе прикључак постојећих купаца претплатничких бројева 1581195717, 1581195709 и 158154684.

Опис мерног места: У претходно обезбеђеном и припремљеном простору уградити типски полиестерски орман мерног места типа ПОММ-6, који је опремљен са шест мерних уређаја, припадајућим сетовима једнополних аутоматских прекидача (осигурача) и прикључним стезаљкама.

Мерни уређај: Монофазно и трофазна бројила активне енергије је двотарифна, а начин прикључења је директан. Ставити ван даље употребе и развезати мерне уређаје постојећих купаца претплатничких бројева 1581195717, 1581195709 и 158154684.

Заштитни уређаји: Сетови једнополних аутоматских прекидача, карактеристике окидања "Ц", прекидне моћи 6кА смештени у ОММ.

Рок за изградњу прикључка: је 90 дана по измирењу финансијских и сдругих обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке 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 15 дана подношења захтева надлежног органа, ако су испуњени услови за пројектовање и прикључење.

Накнада за прикључење: 216.425,77 РСД (без обрачунатог ПДВ-а). На месту предаје електричне енергије признаје се укупно претходно одобрена снага (16,5+5,75+5,75)кW за прикључак са уређајем који мери енергију, у складу са заснованим претплатничким односима број 1581195717, 1581195709 и 158154684.



Саобраћајна инфраструктура: Постојећи колски прикључак на јавни пут улице Светог Саве, к.п. бр. 5873/1 К.О. Србобран.



Локацијски услови су основ за израду Пројекта за грађевинску дозволу, односно Идејног пројекта 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 01/2017 од јуна 2017. године, израђено од стране пројектног бироа “ФАБРИКА АРХИТЕКТУРЕ” Нови Сад;
- 2.) Претходни услови број 14/2017-19 од 30.06.2017. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 3.) Претходни услови број 781/2017-1 од 21.06.2017. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран;
- 4.) Услови за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0.-Д-07.02.-185901-17 од 02.08.2017. године издати од стране “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, огранак “Електродистрибуција Нови Сад”;
- 5.) Мишљење број 03-196/2-2017 од 12.07.2017. године издатим од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин.

НАПОМЕНЕ:

Пројектом за грађевинску дозволу дефинисати површине објекта намењене становању и пословању понаособ.

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 3.092,00 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 165,00дин, уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 78-233 уплаћена у корист Општине Србобран.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Бабић Бранислави из Савиног Села, ул. Ђуре Јакшића бр.3;
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. Покрајинском заводу за заштиту споменика културе, Петроварадин, ул. Штросмајерова бр. 22;
5. Архиви.

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Бајић, дипл. правник

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