

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-9113-LOC-12/2018
Дана: 28.06.2018. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
Е-mail: srbobran_urbanizam@eunet.rs

Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Србобран, на основу члана 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 електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), чланом 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и чланом 11. Одлуке о Општинској управи Србобран („Службени лист Општине Србобран“ бр. 21/2017-пречишћен текст), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА ЗА ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПРОИЗВОДЕ - ЖИТАРИЦЕ спратности П+0 категорије Б, класификациона ознака 125221 (Затворено складиште са најмање три стране зидовима или преградама) на к.п. 5858/13 К.О. Србобран, ул. Новосадска бр. 15А, 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: 5858/13; П= 41а76м2;

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Новосадска бр. 15А;

Намена предметне парцеле према планској документацији: Према Плану генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12), карта 4. "Подела простора на функционалне зоне и целине - претежна намена површина" предметна парцела бр. 5858/13 се налази у грађевинском подручју насеља у зони постојеће радне зоне и комплекса.

Коте терена: према приложеној Копији катастарског плана бр. 953-2/2018-22 од 04.06.2018. 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. 5858/13 К.О. Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Планирана намена предметног објекта: на предметној парцели планира се изградња слободностојеће зграде складишта за пољопривредне производе - житарице, укупне бруто изграђене површине објекта $P = 615,56\text{m}^2$. Објекат је категорије Б, класификационе ознаке 125221 (Затворено складиште са најмање три стране зидовима или преградама).

Карактер објекта: сталан

Етапност изградње: у целости

Бруто површина предметног објекта: $P = 615,65\text{m}^2$

Спратност и висина предметних објеката:

Навећа дозвољена спратност у радној зони: за производни и складишни објекат је $P+0$ до максимално $P+1$,

- Објекат је спратности $P+0$

Навећа дозвољена висина помоћних објеката у радној зони: је макс. 9,0 m (висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта), с тим да може бити и више, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;

- Планирана висина објекта је 7,01m

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, према приложеној Копији катастарског плана бр. 953-2/2018-22 К.О. Србобран од 04.06.2018. године и Копије плана водова бр. 953-3/2018-21 од 04.06.2018. године и увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности је евидентиран један изграђени објекат пословања $P = 84\text{m}^2$.

Грађевинска и регулациона линија положај објекта дефинисан је у ситуационом решењу $P = 1:500$, који је саставни део приложеног Идејног решења бр. Е-49/2017 Предметни објекат планиран је на одстојању 28,49m од регулационе линије улице Новосадски пут к.п. бр. 5850 К.О. Србобран, 5,00m (ка западу) односно 6,64m (ка истоку) од регулационе линије улице Новосадска к.п. бр. 5858/3 К.О. Србобран, док је растојање од суседне катастарске парцеле број 5881 К.О. Србобран 25,24m, а од катастарске парцеле број 5858/12 КО Србобран 23,78m.

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. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката

У предметној зони је дозвољена изградња следећих објеката:

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно - складишни или пословно - производно-складишни објекти).

Други објекти (у функцији главног објекта и граде се када на парцели постоји главни објекат): у зависности од величине парцеле и потреба производно - технолошког процеса, могу се градити пословни, производни и **складишни објекти**, као други објекти на парцели уз главни објекат одговарајуће намене. У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног (пословно - стамбеног) објекта.

Помоћни објекти: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и сл.

Други и помоћни објекти су у функцији главног објекта и граде се када на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине. У зони радних садржаја није дозвољена изградња економских објеката за узгој животиња било ког капацитета. У склопу радне зоне, за садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, сугерише се израда урбанистичког пројекта, који ће прецизније дефинисати урбанистичко - архитектонско решење планиране изградње.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи и као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко - технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи радних/привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,0 m², са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m. Ако је постојећа парцела (до 10%) мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом.

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

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за мин. 5,0 m. Изузетно, неки помоћни објекти који се налазе на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је повучена 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је увучена 10,0 m, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни - производни, складишни и помоћни објекти, у дубину комплекса.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зони радних садржаја дозвољена спратност и висина објеката (висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта) је:

- **пословни објекат** је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m; У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (до макс. П+3) и висина (до макс. 16,0 m), када пословни објекти представљају просторно-визуелне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада;

- **производни и складишни објекат** је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта је макс. 9,0 m, с тим да може бити и више, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;

- **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

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

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.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.

Ускладити архитектонски израз свих објеката на парцели, а слободне површине парковски озеленити. Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса поштовати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од објекта или дела објекта у ком бораве или се дуже задржавају људи, уколико то техничким прописима није другачије одређено.

У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

Изградњом објеката 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.

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

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m, по целој ширини објекта, на висини изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, на висини изнад 2,5 m;
- конзолне рекламе до 1,2 m, на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску 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, 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, 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 1,2 m, 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.

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

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%.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација пословних/ административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама и зонама друге намене, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 10,0 m.

ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Услови и мере заштите живота и здравља људи

Да би се избегао негативан утицај на животе и здравље људи, али и обезбедила заштита створених вредности, при изградњи инфраструктурних објеката је неопходно водити рачуна о поштовању прописа о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима које надлежни органи издају при постављању и извођењу, односно изградњи објеката, као и неопходним удаљеностима инфраструктурних објеката од одређених садржаја.

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.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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

1. Обавештењем о условима у погледу мера од заштите од пожар, издатим од стране, МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду, под бројем 217-7852/18 од 06.06.2018. године у којима се наводи следеће:

- За наведене радове није прописана законска обавеза издавања сагласности на техничку документацију утврђена члановима 33. и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 119/09 и 20/15) па не постоји ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара према члану 16. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/15, 114/15 и 117/17), нити обавеза израде Елабората заштите од пожара при изради Пројекта за грађевинску дозволу према члану 58. став 1. Правилника о садржини начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", бр. 23/15, 77/15, 58/16, 96/16 и 67/17);

- Иако није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, законска обавеза свих субјеката у току планирања, пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката је да се придржавају Закона и техничких прописа, у делу који се односи на заштиту од пожара.

2. Техничким условима за изградњу складишта за пољопривредне производе издатим од стране "Инфраструктура железнице Србије" а.д. Београд под бројем 1/2016-2919 од 18.07.2016. године у којима се наводи:

- да се предметна катастарска парцела бр. 5858/13 К.О. Србобран налази са леве стране железничке пруге Бечеј-Врбас од наспрам км 23+480 до наспрам км 23+580. Најближа граница катастарске парцеле бр. 5858/13 К.О. Србобран налази се на удаљености од 18м мерено од осовине пружног колосека железничке пруге;

- Катастарска парцела број 5858/13 К.О. Србобран је неуређена и према суседној катастарској парцели железнице бр. 5881 К.О. Србобран постављени су метални стубови;

- Приступ катастарској парцели бр. 5858/13 К.О. Србобран могуће остварити и из улице Новосадска, путем, који се паралелно пружа са железничком пругом и непосредно граничи са железничком, к.п. бр. 5884 К.О. Србобран;
- На предметном подручју не постоје железнички кабловски водови и подземне инсталације;

На основу увида у расположиву документацију издају се следећи услови за Изградњу складишта за пољопривредне производе на к.п. бр. 5858/13 К.О. Србобран, у заштитном пружном појасу железничке пруге Бечеј-Сомбор у Србобрану:

- Могућа је изградња складишта за пољопривредне производе - житарице, спратности П+0, на к.п. бр. 5858/13 К.О. Србобран, димензија основе 50,25м x 12,25м са леве сртане железничке пруге Бечеј - Сомбор на удаљености већој од 25м од осовине најближег колосека;
- Намена објекта је складиштење пољопривредних производа - житарице;
- Инвеститор може у границама сопствене парцеле изградити интерне друмске саобраћајнице, паркинг а простор партерно уредити према технолошким потребама;
- Између железничке к.п. бр. 5881 К.О. Србобран и к.п. бр. 5858/13 Србобран а унутар парцеле инвеститора могуће је изградити ограду одговарајуће висине;
- Приликом извођења радова као и током експлоатације објекта одводњавање мора бити решено тако да вода са објекта и околног терена морају бити контролисане тако да се не задржавају и не угрожавају безбедност железничких инфраструктурних објеката;
- Инвеститор је у обавези да за наведену градњу прибави и остале прописима предвиђене сагласности и одобрења надлежних органа и јавних предузећа, како је то дефинисано планском документацијом;
- Инвеститор је у обавези да примерак Извода из пројекта за грађевинску дозволу достави Секцији ЗОП Нови Сад (ул. Васе Стајића бр. 2) ради архиве техничке документације;
- Све штете, које евентуално могу настати по “Инфраструктура железнице Србија”, у току извођења радова и надаље у току експлоатације објекта инвеститор је дужан да надокнади поменутом предузећу;
- Свим променама које могу настати за потребе железнице, инвеститор је дужан да се прилагоди са објектом у одређеном року и о свом трошку;
- “Инфраструктура железнице Србије” а.д. неће сносити никакву одговорност у случају настанка било какве штете на објекту због близине железничке пруге, нити је обавезно да било какву штету надокнади инвеститору.

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.

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.

УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Постојећи степен заузетости парцеле износи: 2,01%

Планирани степен заузетости парцеле: 16,75%

(без саобраћајно-манипулативних површина на катастарској парцели)

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле: 70%

(изграђени објекти и саобраћајно-манипулативне површина на катастарској парцели)

Минимално прописана зелена површина на парцели: 30 %

Планирани индекс изграђености парцеле је 0,17

(без саобраћајно-манипулативних површина на катастарској парцели)

Индекс изграђености парцеле је максимално 2,1

Напомена

Планирани степен заузетости и индекс изграђености потребно исказати збирно за све објекте и саобраћајно-манипулативне површине на предметној катастарској парцели.

Ограђивање парцеле:

Радни комплекси могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије и врата на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила :

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним

унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање. У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,0 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m. Паркинзи се обликују и димензионишу у зависности од величине возила и претпостављеног броја корисника. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 m² по бициклу.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

Зелене површине радних комплекса:

Зеленило радних комплекса представља саставни део градског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, као и стварање слободних простора за краћи одмор радника.

Зеленило радних површина треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине. У оквиру овог процента треба формирати заштитно зеленило ободом комплекса.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

У зони радних садржаја зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца и да створи одређену просторну композицију у комплексу, да одвоји платое за миран одмор и сл.

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 издаје директном применом овог Плана:

- Зона радних садржаја - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура.

Предметна катастарска парцела је електроенергетски и водоводно опремљена а предметни објекат се неће прикључивати на водоводну, канализациону, гасоводну, електроенергетску мрежу и не греје се.

Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут улице Новосадски пут, к.п. бр. 5850.

Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре на грађевинском земљишту остале намене

Основни урбанистички услови за саобраћајну инфраструктуру (грађевинско земљиште остале намене) била би обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете према Закону о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/2005) и Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11), а према приложеној ситуацији:

- саобраћајнице (саобраћајно - манипулативне површине) унутар парцела пројектовати са одговарајућим ширинама од (мин 3,0 m) 5,0 m и уз обезбеђење просторних услова за приступ ватрогасним возилима (R min) и свим потребним елементима за комфортно кретање свих возила;
- саобраћајно-манипулативне, радне површине у оквиру парцела димензионисати за средњи тешки саобраћај уз услов обезбеђења правилног одводњавања;
- паркинг површине у оквиру парцела за сва саобраћајна средства извести у зависности од изабраног система паркирања (угао паркирања, димензије паркинг места), од технолошких захтева као и од врсте возила, са застором од асфалта или бетона;
- одводњавање са коловоза, саобраћајно-манипулативних платоа и површина извести путем попречних и подужних падова до сливника и даље у атмосферску канализацију.

Напомена:

Уколико инвеститор планира поред постојећег нови колски прикључак на јавни пут улице Новосадска, к.п. бр. 5858/3 К.О. Србобран, потребно је да поднесе захтев за Измену локацијских услова уз који ће приложити и измењен садржај Идејног решења у складу 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) или нов Захтев за Локацијске услове за предметни објекат.

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-49/2017 од новембра 2017. године, израђено од стране пројектног бироа "КОШ" Србобран, ул. Ј.Ј Змаја бр. 3;
- 2.) Обавештење о условима у погледу мера заштите од пожара број 217-7852/18 од 06.06.2018. године издатим од стране МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду;
- 3.) Технички услови за изградњу складишта за пољопривредне производе у заштитном појасу железничке пруге Бечеј - Сомбор број 2/2018-761 од 18.06.2018. године издати од стране "Инфраструктура железнице Србије" а.д, Београд;

НАПОМЕНЕ:

Предметни објекат не може истовремено бити и помоћни и складишни, већ други објекат на парцели - складишни, или помоћни кориговане намене, висине у служби главног (и исте класификационе ознаке).

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. Доказ о уплати административне таксе;
4. 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, 96/2016 и 117/2017).

Општинска административна такса за ове Локацијске услове је наплаћена у износу од **10.446,00** динара према тарифном броју 13д. 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 27/17).

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 119,00дин. Уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 78-233 уплаћена у корист Општине Србобран.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Јоцић Владимиру из Србобрана, ул. Авалска бр. 2, путем пуномоћника Тудоров Јована из Србобрана, ул. Лазе Костића бр. 9;
2. Регистратору Општинске управе Србобран;
3. МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације и Новом Саду, ул. Пап Павла бр. 46;
4. "Инфраструктура железнице Србије" а.д, Београд, Немањина бр. 6;
5. Архиви.

Предмет обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Бајић, дипл. правник

**НАЧЕЛНИЦА ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ СРБОБРАН**

Јулија Попић, дипл. правник