

РЕПУБЛИКА СРБИЈА**Аутономна Покрајина Војводина****Општина: СРБОБРАН****ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН****Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине****Број: ROP-SRB-21618-LOC-1/2019****Дана: 04.09.2019. године****21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2****Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079****E-mail: srbobran_urbanizam@eunet.rs**

Поступајући по захтеву _____ из Црвенке, ул. _____, који је поднет преко пуномоћника _____, из Врбаса, ул. _____, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57. 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/15, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/15 и 117/2017) и члана 11. Одлуке о Општинској управи Србобран ("Службени гласник РС", бр. 21/2017-пречишћен текст и 11/2019), Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, и на основу Решења број 03-28/19-IV од 03.09.2019. године, које је издао начелник општинске управе Србобран, руководилац Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Данијела Вујачић издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и пренамену стамбеног у пословни простор и доградња пословног простора П+0 и П+Пк на к.п. 4979 у К.О. Србобран, Ул. Србијанска 2

Број предмета	ROP-SRB-21618-LOC-1/2019	
Датум подношења захтева	25.07.2019.	
Датум издавања локацијских услова	04.09.2019.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	☒ Физичко лице ☐ Правно лице	
	Име и презиме	
	Адреса	Општина Кула
Подаци о подносиоцу захтева	☒ Физичко лице ☐ Правно лице	
	Име и презиме	Име и презиме подносиоца захтева
	Адреса	Општина Врбас
Документација приложена из захтева		
1. Идејно решење	☒	Пројектни биро "АТРИЈУМ" Врбас, Миливоја Чобанског 72
2. Доказ о уплати административне таксе за	☒	Р.А.Т. 3010,00 дин Ц.Е.О.П. 1000,00 дин

подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију		
Додатна документација		
1.Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом, уколико је реч о градњи комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице	☒	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:500 К.О. Србобран к.п. 4979 Геодетска фирма "ГЕО-work", Кула, ул. Лењина 20, 13.01.2019. год. Бр.11/2019
2.Остало		Пуномоћје за _____, у Врбасу, 05.06.2019.године
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације	Србобран, ул.Србијанска 2, К.П. 4979, К.О. СРБОБРАН	
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД 1. Копија плана бр. 953-2/2019-38 од 25.07.2019. год. Р1:1000 2. Копија водова бр. 956-01-302-6571/2019 од 26.07.2019. год. Р1:1000	
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина
	4979	К.О. Србобран
		Површина
		907 m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели		
Број објекта који се налазе на парцели	2	
Постојећи објекти се	☐ задржавају ☐ уклањају x део се задржава, део се уклања	
БРГП која се руши / уклања	0	
БРГП која се задржава	319 m ²	
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима		
Опис идејног решења	Идејно решење је реконструкција и пренамена постојећег стана у пословни простор и доградњу пословног простора, у Србобрану, у улици Србијанска 2, на катастарској парцели број 4979, к.о. Србобран. Постојећи објекат је стамбенопословни и састоји се од два пословна простора и стамбеног простора. Постојећи стан реконструисати и проширити према постојећем дворишту, доградњом пословног простора. Бруто површина пренамене је БП =98,98 m ² а нето површина пренамене је НП = 77,03 m ² . Постојећи објекат се дограђује: у I фази 4,35 m x 12,90 m и спратности П+О, а у II фази 17,75 x (6,50 +7,46) x 0,50 и	

спратности П+Пк. Развијена бруто површина доградње износи РГБП = 329,87 m² а развијена нето површина доградње је РГНП =264,77 m². Бруто површина I ФАЗЕ = 155,10 m², а II ФАЗА = 274,26 m². У објекту ће бити смештен ресторан са собама за спавање и играоница. Играоница се гради у првој фази а ресторан са собама за спавање у II фази. Објекат је категорије В, Класификационе ознаке 121111. Дозвољен степен изграђености за центалну зону је 90% за парцеле намењене пословању. СТЕПЕН ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ 47,96 %, површина земљишта под објектима, УКУПНО П=435 m².				
Врста радова		Реконструкција и пренамена стамбеног у пословни простор и доградња пословног простора		
Намена објекта		Класификационе ознаке 121111		
БРГП (за зграде)		П= 329,87 m ²		
Доминантна категорија објекта		Објекат је категорије В		
Класификација дела		Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
		В – мање захтевни објекти	63,88%	121111 Угоститељски објекат
Правила уређења и грађења		ПРАВИЛА ГРАДЊЕ ПРЕМА ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СРБОБРАН ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12 и 4/19) и зони централних садржаја.		
Плански основ	Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа: - Конструкцију објекта 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);			
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела.	Намена објекта: 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			

прибављеним из планског документа	средине. Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета), производни и економски објекти у оквиру ове зоне нису дозвољени. Такође, ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање/занатску производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. <u>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле:</u> 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. <u>Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле:</u> - 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. <u>Највећа дозвољена спратност и висина објеката:</u> У зони централних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је: - пословни објекат и објекат јавне намене макс. П+4+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 22,0 m; За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то: - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, - кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, - високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2m од планиране коте уличног тротоара. <u>Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката</u> Спољни изглед објекта, облик крова, изглед оgrade, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за објекте под заштитом или евидентирани објекти и према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе. 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 објеката могу бити од стандардних, а и савремених материјала (стакло, алукобонд и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене (квалитетном фасадном бојом), у светлим пастелним бојама. Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене)
---	--

	висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца). 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. Приликом издавања локацијске и грађевинске дозволе обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја. За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних инсталација за климатизацију. 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 објекта 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).
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру	<u>Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила</u> 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 грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, важе услови приступа парцели као у зони становања. 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 објекта 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.

Посебни услови	<u>Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови:</u> 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. <u>Заштита од пожара обезбедиће се:</u> - поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија; - градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично); - поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката. - одговарајућим капацитетом водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара; <u>Геолошко и палеонтолошко наслеђе:</u> 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 пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	Услов за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0-Д-07.02-242927-19 од 05.08.2019. 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: 0.23kV Максимална снага: 5.75kW Фактор снаге: изнад 0,95 Називна струја главног осигурача: 25A Наведени услови “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад чине саставни део локацијских услова само у целости, у истоветној и идентичној садржини.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	JK ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДИТЕЉ СРБОБРАН, Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран, број: 1675/2019-2, дана: 12.08.2019.г. Претходни услови: - Прикључно место на градском водоводу не може бити у лепези колског улаза, - По завршетку радова терен прикључног места мора бити доведен у првобитно стање, - За време извођења радова, регулисање саобраћаја, безбедност пролазника и обезбеђење радног места од упада трећих лица су обавеза инвеститора односно извођача земљаних радова, - Свако засебно домаћинство или пословни простор у склопу пројектног

		решења мора да има сопствени водомер. <u>Водовод:</u> – За кућну водоводну инсталацију утврђује се максимални капацитет Ø 1" (25мм), са цевима од полиетилена ПЕХД ПЕ=100 радног притиска НР=10бар (СДР-17) црне боје са плавом уздужном линијом и трајним ознакама произвођача, материјала димензија и радног притиска на сваком дужном метру, – Водоводне цеви се полажу на постелу од песка дебљине 10цм и затрпавају песком дебљине 30цм изнад темена цеви, а остатак рова земљом из ископа. – Изнад темена цеви на висини од 30цм се поставља плава трака за обележавање са натписом „ВОДОВОД“ – Обавеза је уграђивање водомера капацитета до Ø 3/4" у зависности од пројектног захтева а за мерење потрошене воде у домаћинству, са баштенског и противпожарног хидранта, – Водомер се инсталира у шахт унутрашњих мера минимум 100х100х100цм са армирано- бетонском плочом и металним или композитним поклопцем Ø600мм тежине до 30кг. – Шахт водомера не сме да пропушта подземну нити површинску воду (мора бити сув шахт), – Удаљеност шахта од објекта минимално 1м, од регулационе линије максимално 1 метар, – Повезивање водомера са линије градског водовода врши се уз присуство дистрибутера воде (ЈКП „Градитељ“ Србобран), <u>Канализација:</u> – Пројектовано решење треба да обезбеди сакупљање отпадне воде у сабирни шахт. – Обавезно је пројектовање септичке јаме одговарајућег капацитета за пројектовано решење (једна септичка јама за целу грађевинску парцелу). – Пројектовати будућу трасу канализације од сабирног шахта до градске канализације.
Услови у погледу заштите животне средине и заштите природе	☐	
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	x	МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду 09.21.1.1 број 217-12747/19 од 30.08.2019. године, Нови Сад Потребно је изградити Главни пројекат заштите од пожара у складу са чланом 31. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" 111/09, 20/15 и 87/18).
Услови прикључења на јавни пут	☐	
Услови за прикључење на систем даљинског грејања, односно на дистрибутивни систем природног гаса	☐	

Водни услови	☐	
Услови заштите културних добара	x	Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин, Штросмајерова 22, бр.03-261/2-2019, од 09.08.2019.године
Услови у вези са одбраном	☐	
Услови за грађење у железничком подручју	☐	
Услови за одлагање комуналног и чврстог отпада	☐	
Други услови за пројектовање и прикључење	☐	
О локацијским условима		ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ за реконструкцију и пренамену стамбеног у пословни простор и доградња пословног простора П+0 и П+Пк на к.п. 4979 у К.О. Србобран, Ул. Србијанска 2
Саставни део локацијских услова		1) Идејно решење број ТД-25-06/2019 од јуна.2019. године, израђено од стране Пројектни биро "АТРИЈУМ" М. Чобанског 72 Врбас, Одговорни пројектант: Верона Ерцеговац бр. лиценце 300331903 2) ЈК ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДИТЕЉ СРБОБРАН, Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран, број: 1675/2019-2, дана: 12.08.2019.г. 3) "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, огранак "Електродистрибуција Нови Сад", број 86.1.1.0-Д-07.02-242927-19 од 05.08.2019. године 4) МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду, 09.21.1.1 број 217-12747/19 од 30.08.2019. године 5) Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин, Штросмајерова 22, бр.03-261/2-2019, од 09.08.2019.године
Рок важења локацијских услова		Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.
Напомене		Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе преко Централног информационог система прилаже се следећа документација у ПДФ формату: 1.Локацијски услови заједно са утврђивањем потребе процене утицаја пројекта на животну средину. 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 објекта ("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; 5. 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 120/2017).

Поука о правном леку	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 119,00дин. Уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 78-233 уплаћена у корист Општине Србобран.
Локацијске услове доставити	1. Подносиоцу захтева путем пуномоћника 2. ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад, Бул. Ослобођења 100, Нови Сад 3. ЈК ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДИТЕЉ СРБОБРАН, Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран 4. Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин, Штросмајерова 22 5. МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду 6. Регистратору Општинске управе Србобран;
Обрађивач предмета	По овлашћењу Начелнице Општинске управе Србобран Руководилац одељења
Габриела Мартин, д.и.а.	Данијела Вујачић, дипл. правник