

Република Србија
 Аутономна Покрајина Војводина
 Општина Србобран
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
 Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
 послове и заштиту животне средине
 Број: ROP-SRB-39648-LOCH-3/2020
 Дана: 18.02.2020. године
 21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
 Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
 Е-mail: srbobran_urbanizam@eunet.rs

Унести назив надлежног органа

Поступајући по захтеву _____ из Србобрана, ул. _____, који је поднет преко пуномоћника _____ из Србобрана, 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 37/22019), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/15 и 117/2017) и према Плану генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12 и 4/19) начелница Општинске управе Србобран, Владимирка Ковачић издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословно-стамбеног објекта, спратности П+0, (малопродајни објекат са једним станом)
 ул. Девет Југовића бр.74, катастарска парцела број 2194 К.О. Србобран

Број предмета	ROP-SRB-39648-LOCH-3/2020	
Датум подношења захтева	10.02.2020. год.	
Датум издавања локацијских услова	18.02.2020. год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	☐ Физичко лице ☒ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Име и презиме подносиоца захтева
	Адреса	Србобран, ул.
Подаци о подносиоцу захтева	☒ Физичко лице ☐ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Име и презиме подносиоца захтева
	Адреса	Србобран,
Документација приложена из захтев		
1. Идејно решење	☒	Пројектни биро "ARC-PLAN" Србобран, Е-091-IDR/2019, Хајдук Вељка бр.32, Е-091-ИДР/2019, фебруар 2020
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	☒	Ц.Е.О.П. 1.000,00 дин Р.А.Т. 310,00 дин О.А.Т. 2.700,00 дин
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, Агенција "ГЕО Александра", Александра К. Вукомановић, к.п.2194 и 2195 К.О. Србобран, Р1:300, од 02.07.2019. год.	
2.Остало	☐	2) Пуномоћје од 15.10.02019. у Србобрану, за _____	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Општина: Србобран, Место: Србобран Улица: Грађевинско подручје, к.п. број 2194 К.О. Србобран		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	1. КОПИЈА ПЛАНА, Служба за катастар непокретности Србобран, Р 1:1000, бр. 953-2-210 / 2020-1 од 03.01.2020.г 2.Уверење Одељења за катастра водова Нови Сад бр.956-01-302-83/2020 од 09.01.2020. год. Р 1:1000		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	2194	Србобран	Укупна 594 m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	-		
Постојећи објекти се	☐ задржавају ☐ уклањају ☐ део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши / уклања	-		
БРГП која се задржава	-		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Објекат је постављен 5,0 m од регулационе линије Девет Југовића на удаљености од око 1,0 m од суседне парцеле 2200, односно 7,0 m од к.п. 2194 Прилаз објекту је преко планираног колског прилаза уз паркинг простор у зони уличног зеленила. Габарит објекта је 10 m * 15 m НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА П= 126,10 m ² БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА П= 150,00 m ² СТЕПЕН ИЗГРАЂЕНОСТИ 25,25%		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	Пословни малоподајни објекат		
БРГП (за зграде)	150,00 m ²		
Доминантна категорија објекта	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	123001

Остало	-
Правила уређења и грађења	
Плански основ	1) План генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12 и 4/19), зона становања.
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<u>ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ</u> 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 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); <u>Врста и намена објеката</u> Главни објекти: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти или вишепородични стамбено-пословни објекти. Други објекти: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, уз главни објекат, као другог објекта на парцели. Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности. Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. На већим парцелама намењеним становању пољопривредног типа (пољопривредно газдинство) је дозвољен узгој до 100 комада живине и до 20 условних грла копитара и папкара (једно условно грло се рачуна до 500 kg живе ваге). Изузетно је дозвољено и више, уз обавезу израде Урбанистичког пројекта и Студије о процени утицаја на животну средину. 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. Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

	Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи: - за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 400,0 m²; - за двојни објекат минимална ширина парцеле је 18,0 m (2x9,0 m), а минимална површина је 660,0 m² (2x330,0 m²) ; - за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 300,0 m²; - за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, а минимална величина парцеле је 400,0 m²; - за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 18,0 m, а минимална површина 1000,0 m²; - ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом; Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи: - за слободностојећи вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат минимална ширина фронта парцеле је 20,0 m, а за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m; - минимална површина парцеле за све врсте вишепородичних стамбених објеката је 600,0 m². Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за 0- 5,0 m. У зони где постоје изграђени објекти постављени на растојању већем од 10,0 m од регулационе линије, положај грађевинске линије за нове објекте утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Ако се у сутеренској или приземној етажи главног објекта планира гаража за путничке аутомобиле, предња грађевинска линија се повлачи до 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже. У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле. За објекте који имају индиректну везу са јавним путем (преко приватног пролаза), растојање од регулационе линије се утврђује локацијском дозволом, тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри дати овим Планом. Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Међусобна удаљеност нових објеката, осим објеката у непрекинутом низу је 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којим се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне (односно западне) оријентације - 1,50 m; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне (односно источне) оријентације - 2,50 m; 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00 m; 4) први или последњи објекат у непрекинутом низу - 1,50 m. За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених
--	---

	просторија. За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности, нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то: 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне (односно западне) оријентације - 1,00 m; 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације (односно источне) - 3,00 m. У случају градње на међи потребно је прибавити сагласност суседа, а деловима објектне сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле - Индекс заузетости парцеле је максимално 50%. - Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле намењене стамбено-пословним и пословно-стамбеним објектима је 60%. - Индекс изграђености парцеле је максимално 1,6. - У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина. Највећа дозвољена спратност и висина објеката У зони становања дозвољена спратност и висина објеката је: - породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта 14 не може прећи 12,0 m; - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је спратности од П+1 до макс. П+2+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 15,0 m; - пословни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта је максимално 9,0 m; - економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку), а максималне висине 7,0 m; - помоћни објекат је макс спратности П (приземље), а максимална висина не сме прећи 7,0 m и висину главног објекта. 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 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, - високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара. Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката Спољни изглед објекта, облик крова, изглед оgrade, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентиране објекте и објекте под заштитом и према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. 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 и блоку. Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, камена или малтерисане и бојене, у светлим пастелним бојама. Оgrade балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите). Обавезна је израда косог крова, нагиба у зависности од покривача. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца). Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према
--	---

	конкретном случају. 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, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то: - на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; - на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; - на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља. Спољним уређењем парцеле (уређењем слободних површина парцеле, укључујући земљане радове и радове на нивелацији површина) не смеју се угрозити суседене парцеле, нити објекти на њима.
--	--

Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру	Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). 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. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор. Уколико се на парцели обавља пословна 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> Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. <u>Услови и мере заштите, уређења и унапређења животне средине</u> За постројења и активности која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра, врсте активности и постројења, надзор и друга питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, уређују се услови и поступак издавања интегрисане дозволе, која је дефинисана Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине. За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган мора прописати израду студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/05) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 114/08). <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	☒	ЈП „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА НОВИ САД, Ул. Булевар ослобођења бр. 100 21000 Нови Сад, бр. 86.1.1.0.-Д-07.02.-47096-20, од 13.02.2020. године
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	☒	ЈКП “Градитељ” Србобран, ул. Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран, бр.100/2020, дана 16.01.2020. године
Услови у погледу заштите животне средине и заштите природе	☐	
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	☒	МУП Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду, ул. Пап Павла 46/6, Нови Сад, 09.21.1.1. Број 217-542/20, од 20.01.2020.године,
Услови прикључења на јавни пут	☐	
Услови за прикључење на систем даљинског грејања, односно на дистрибутивни систем природног гаса	☐	
Водни услови	☐	
Услови заштите културних добара	☐	
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		
Саставни део локацијских услова	1) ИДР Пројектни биро “ARC-PLAN” Србобран, Хајдук Вељка бр.32	
	Пројектант	Драгорад Скробић, дипл. инж. грађ, лиценца бр.310552003
	Број техничке документације	Е-091-ИДР/2019, фебруар 2019
	2) КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН, Агенција “ГЕО Александра”, Александра К. Вукомановић, к.п.2194 и 2195 К.О. Србобран, Р1:300, од 02.07.2019. год.	
Рок важења локацијских услова	Локацијски услови важе две године од дана издавања или 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 информационг 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 објекта ("Сл.гласник РС", бр. 73/2019); 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. 68/2019). 6. Решење о плаћању накнаде за промену намене пољопривредног земљишта.
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 168,00дин. 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, Огранак електродистрибуција Нови Сад, Ул. Булевар ослобођења бр. 100, Нови Сад 3. ЈКП "Градитељ" Србобран, ул. Доситеја Обрадовића 2 4. МУП Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду, ул. Пап Павла 46/6, Нови Сад 4. Архиви
Обрађивач предмета	Начелница Општинске управе Србобран
Габриела Мартин, д.и.а.	Владимирка Ковачић, дипл.правник