



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Србобран
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-44018-LOC-3/2022
Дана: 08.03.2022. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
Е-mail: srbobran_urbanizam@eunet.rs

Поступајући по захтеву [REDACTED] из Србобрана, ул. [REDACTED], поднетог преко пуномоћника [REDACTED] из Ивањице, ул. [REDACTED], МБ [REDACTED], 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, 37/2201, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Одлуке о Општинској управи Србобран ("Службени гласник РС", бр. 21/2017-пречишћен текст) и према Плану генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12 и 4/19), Начелник општинске управе Србобран Данијела Вујачић издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**ЗА ИЗГРАДЊУ једнопородичног стамбеног објекта П, ул. Барток Беле бр. 11, на к.п. 1455
КО Србобран,**

категорија објекта - А, класификациона ознака - 111011, у грађевинском подручју, стамбена зона

Број предмета : ROP-SRB-44018-LOC-3/2022
Датум подношења захтева : 11.02.2022. год.
Датум издавања локацијских услова : 08.03.2022. год.

Лице на чије име ће гласити локацијски услови (физичко лице): [REDACTED] из Србобрана, ул. [REDACTED]

Подаци о подносиоцу захтева: [REDACTED] из Ивањице, ул. [REDACTED], МБ [REDACTED], заступник [REDACTED], директор

I Приложена документација

- ИДР - Идејно решење "Монтер градња Ћурчић доо", Ивањица, ул. Лучка река бр. 66, ИДР-05/21, јануар 20212 Ивањица, свеска 0 и свеска 1, одговорни пројектант Срђан Костадиновић м.и.а., број лиценце 300 Р790 18
- Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију, Ц.Е.О.П. 1.000,00 дин
Р.А.Т. 320,00 дин
О.А.Т. 1.743,00 дин
- Катастарско-топографски план, "ГЕО-ЕН", Србобран, Немања Насифовић, стр. геод. инж., 26.10.2021. године, Р 1:250, на к.п. 1455 и 1456, КО Србобран
- Пуномоћ [REDACTED] из Ивањице, ул. [REDACTED], заступник [REDACTED] из Ивањице, ул. [REDACTED], директор, 08.11.2021.

II Подаци о парцели прибављени од органа надлежног за послове државног предмера и катастра

Адреса локације : Србобран, ул Барток Беле бр. 11
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености :
1. КОПИЈА ПЛАНА, Служба за катастар непокретности Србобран, Р 1:1000, бр. 952-04-210-26128/2021

од 09.12.2021. год. 2. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА, Р 1:1000, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сада, бр. 956-302-28782/2021 од 10.12.2021. године

Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела : Број к.п. 1455, Катастарска општина Србобран, Површина парцеле 533 m².

III Подаци о објекту и радовима

Број објеката који се налазе на парцели/парцелама: 4 објеката

Постојећи објекти се: Део објекта се задржава

БРГП која се руши / уклања: 36 m²

БРГП која се задржава: 105m² + 35m² + 10m² + 1m²

Опис идејног решења:

Димензије објекта су 9,30 m x 9,00 m. Објекат је пројектован као типски, слободностојећи, спратности П+0. Пројектовање је извршено у модуларном систему, са основним модулом 120 cm и применом префабрикованих панелних елемената. Објекат је намењен породичном становању, по структури трособан стан.

Бруто површина стамбеног објекта је 60 m²

Нето корисна површина стамбеног објекта је 51,84 m²

СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ је 40 %

Планирани индекс изграђености парцеле је 0,40

1.Врста радова: Изградња објекта

Намена објекта: Објекат је стамбени.

БРГП (за зграде): 60 m²

Доминантна категорија објекта: А категорија

Класификација дела: Категорија објекта или дела објекта А, Учешће у укупној површини 100%,

Класификациона ознака 111011.

IV Подаци о планском документу и планираној намени

Плански основ: ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СРБОБРАН ("Службени лист општи Србобран", бр. 11/12 и 4/19), к.п. 1455 К.О. Србобран, припада стамбеној зони грађевинског земљишта.

Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа:

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, 72/09, 43/11 -УС, 43/11 -УС, 14/16 и 95/18);
- 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, 20/15 и 87/18);

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.

Помоћни објекти: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари,

трафо станице, водонепропусне бетонскесептичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализационумрежу), пољски клозети, ограде и сл.

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

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%).

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 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 објекта не 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 јеспратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта 13 не може прећи 12,0 m;
- помоћни објекат је макс спратности П (приземље), а максимална висина не сме прећи 7,0 m и висину главног објекта

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,

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност више породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат.

Гаража за путничке аутомобиле (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже. 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.

Грађевинске парцеле се оградњу, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској

парцели која се оградајује. 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 оградавати 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.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

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. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избежавати 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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетнопреко приватног пролаза (са правом проласка). За грађевинску парцелу намењенупородичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5m, док је за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,0 m. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено језатрпавање 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 местона 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 одређују делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

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 више 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;
- 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 кацкански 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.

Спољним уређењем парцеле (уређењем слободних површина парцеле, укључујући земљане радове и радове на нивелацији површина) не смеју се угрозити суседне парцеле, нити објекти на њима.

Посебни услови:

Мере енергетске ефикасности:

Објект 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 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 објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Геолошко и палеонтолошко наслеђе:

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

V Услови прибављени од имаоца јавних овлашћења

1. Претходни услови за пројектовање, укрштање и прикључење на водоводне инсталације, издати од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран, ул. Доситеја Обрадовића 2, бр. 2342/2021 од 28.12.2021. године:

- 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, односно пословни простор у склопу пројектног решења мора да има сопствени водомер,
- Уколико у објекту постоји више етажираних јединица сваки од наведених мора имати свој водомер за читавање потрошених кубика воде.

Дати услови ЈКП „Градитељ“, Србобран само у целости чине саставни део локацијских услова, у истоветној и идентичној садржини.

Прикључење је могуће извршити у року од годину дана од дана издавања услова.

Трошкови издавања услова су 3.692,53 динара.

2. Услов за пројектовање и прикључење број 2460800-Д-07.02-07.02-62426-22 од 04.03.2022. 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 објект: 0,4 kV

Максимална снага: 5,75 kW

Називна струја главних осигурача: 25 A

Фактор снаге: изнад 0,95

Врста прикључка: посебан случај

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења: Мерни орман, иза мерног уређаја. Надземна мрежа у ул. Барток Беле

Опис прикључка до мерног места: од стуба надземне нископонске мреже прикључак извести подземним каблом типа и пресека ППОО 4x10 mm². Демонтирати постојеће бројило претпл. бр. 1581214290.

Планирани рок за изградњу прикључка је 90 дана по измирењу обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, којим се дефинише прецизно рок за изградњу прикључка.

Накнада за прикључење износи укупно 109.264,16 динара.

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.

VI Посебни услови у погледу заштите животне средине: Није потребно подношење Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

VII Саставни део локацијских услова:

1.ИДР - " Монтер градња Ћурчић доо ", Ивањица, ул. Лучка река бр. 66, ИДР-05/21, јануар 20212
Ивањица, свеска 0 и свеска 1, одговорни пројектант Срђан Костадиновић м.и.а., број лиценце 300 Р790
18

2.Катастарско-топографски план,"ГЕО-ЕН", Србобран, Немања Насифовић, стр. геод. инж., 26.10.2021.
године, Р 1:250, на к.п. 1455 и 1456, КОСрбобран

3.КОПИЈА ПЛАНА, Служба за катастар непокретности Србобран, Р 1:1000, бр. 952-04-210-26128/2021
од 09.12.2021. год.

4.КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА, Р 1:1000, Сектор за катастар непокретности - Одељењ
за катастар водова Нови Сада, бр. 956-302-28782/2021 од 10.12.2021. године

5.Условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу бр. 2342/2021 од 28.12.2021. године
издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран

6.Услов за пројектовање и прикључење број 2460800-Д-07.02-07.02-62426-22 од 04.03.2022. године
издатим од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, огранак "Електродистрибуција Нови Сад"

VIII Рок важења локацијских услова

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у
складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

IX Напомене

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 објекта ("Сл.гласник РС", бр. 73/19);

3. Елаборат енергетске ефикасности;

4. Доказ о уплати републичке 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. 68/19).

Општинска административна такса за ове Локацијске услове је наплаћена према одлуци о Општинским
административним таксама („Службени лист општине Зж1, 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, 20/2016, 27/2017, 26/2018, 20/2019,
26/2020 и 33/2021).

X 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 181,00дин.
Уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 78-233 уплаћена у корист Општине Србобран.

XI Локацијске услове доставити

1.Подносиоцу захтева [REDACTED], ул. [REDACTED]

2.ЈКП „Градитељ“, Србобран, ул. Доситеја Обрадовића 2

3.“ЕПСДистрибуција” д.о.о. Београд, огранак“Електродистрибуција Нови Сад”

4.Регистратору општинске Управе Србобран;

Обрађивач предмета

Габриела Мартин, д.и.а.

Начелник општинске управе Србобран
Данијела Вујачић, дипл.правник

