



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Србобран
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-22500-LOCA-3/2022
Дана: 28.02.2022. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
E-mail:srbobran_urbanizam@eunet.rs

Поступајући по захтеву [REDACTED] и [REDACTED], из Темерина, [REDACTED], [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника [REDACTED] из Новог Сада, [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 Просторном Плану општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 5/2013 и 16/2019), Начелник општинске управе Србобран Данијела Вујачић издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

**ЗА ИЗГРАДЊУ пословног објекта- продавнице мешовите робе П+0, категорија Б,
класификациони број 123001, на к.п. 189, 190/1 и 190/2, К.О. Турија,
ул. Светог Саве бр. 25 А, у Турији, грађевинско земљиште у стамбеној зони**

Број предмета : ROP-SRB-22500-LOCA-3/2022

Датум подношења захтева : 09.02.2022. год.

Датум издавања локацијских услова : 28.02.2022. год.

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

Подаци о подносиоцу захтева: [REDACTED] из Новог Сада, ул. [REDACTED]

I Приложена документација

1. Идејно решење "ART STUDIO ПРОЈЕКТ" PR, Темерин, ул. Николе Пашића 43, бр. ИДР-Е. 7-21, с
фебруара 2022. Темерин, свеска 0 и свеска 1, одговорни пројектант Бала Жужана, број лиценце 300 170
310

2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију,
Ц.Е.О.П. 1.000,00 дин

О.А.Т. 3.134,00 дин

3. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН, Р 1:250, К.О. Турија, к.п. 189, 190/1 и 190/2 Агенција "ГЕО
ЕН", Србобран, Трг Републике бр.1, од 20.09.2021. год.

4. Овлашћење, [REDACTED] из Новог Сада, ул. [REDACTED] за подношење захтева у
обједињеној процедури од 06.07.2021. год.

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

Адреса локације : Турија, ул. Светог Саве бр.25 А

Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености :

1. КОПИЈА ПЛАНА, Служба за катастар непокретности Србобран, Р 1:1000, бр. 952-04-210-20612/2021 од 04.10.2021.год
2. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА, Р 1:1000, Сектор за катастар непокретности - Одељењ за катастар водова Нови Сада, бр. 956-302-22202/2021 од 01.10.2021. године

Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела : Број к.п. 189, 190/1 и 190/2, КО Турија, Површина парцела 1357m²

III Подаци о објекту и радовима

Број објеката који се налазе на парцели/парцелама: 7

Постојећи објекти се: стамбено-пословни објекат сезадржава

БРГП која се руши / уклања: 6

БРГП која се задржава: Стамбено- пословни објекат 131 m² + помоћни 24,4 m²

Опис идејног решења:

Новопроектовани ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ- ПРОДАВНИЦА МЕШОВИТЕ РОБЕ:

ГАБАРИТ ОБЈЕКТА П+0, 27,00 x 10,00m

БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА - ПОД ОБЈЕКТОМ БП= 270 m²

НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА НП= 255,75 m².

На наведеној парцели број 189, 190/1 и 190/2 КО Турија, Број функционалних јединица је 1 (једна).

Предметна зграда је намењена трговини мешовитом робом на мало.

Простор продавнице:

1. Улаз – Ветробран 5,66 m²
2. Продавница 166,70 m²
3. Магацин 49,52 m²
4. Расхладна комора 5,03 m²
5. Санитарни чвор 3,30 m²
6. Гардероба 7,32 m²
7. Магацин хемије 9,00 m²
8. Канцеларија 8,52 m²

Укупно 255,75 m²

Планирани индекс заузетости парцела (189, 190/1 и 190/2) је 31,34%

Планирани индекс зелених површина (189, 190/1 и 190/2) је 37,07%

IV Подаци о планском документу и планираној намени

Плански основ: ПРАВИЛА ГРАДЊЕ ПРЕМА ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ОПШТИНЕ СРБОБРАН ("Службени лист општине Србобран", бр. 05/13 и 16/2019), к.п. 189, 190/1 и 190/2 К.О. Турија 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 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, 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);

Правила грађења у зони становања

У зони становања, као главни објекти, дозвољени су: породични и вишепородични стамбени објекти, пословни, производни и верски објекти и у комбинацијама. Могућа је изградња два стамбена објекта на једној грађевинској парцели, ако су задовољени сви остали услови прописани за ову зону (урбанистички показатељи, међусобна удаљеност објеката и др.), као и услов да у случају накнадне деобе парцеле оба објекта имају могућност приступа јавном путу (директно или преко приватног пролаза).

Као други објекти на парцели дозвољени су: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарнице, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, објекти за смештај пољопривредних машина и возила, складишни објекти, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафостанице, радио-базне станице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговина мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга. Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња фарми, производних и складишних објеката већих капацитета, осим за потребе пољопривредног газдинства, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, минимална површина парцеле је 400 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 18,0 m (2x9,0 m), минимална површина је 400 m² (2x200 m²);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 660 m²;

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

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде 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. Изузетно, удаљеност главних објеката од регулационе линије може бити и већа, уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката, који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели.

Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се граде у истој линији као и главни објекти.

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.
- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

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

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- на парцелама које су намењене становању 40%
- на парцелама које су намењене становању са пољопривредом 50%
- на парцелама које су намењене становању са пословањем 60%
- на парцелама нестамбене намене (које су намењене искључиво за пољопривреду или пословање или верски објекат) 40%.

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главних објеката (стамбени, пословни и други) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Други објекти на парцели (економски и помоћни) су спратности П до макс. П+Пк, с тим да се поткровна етажа користи као остава, тј. складишни простор, а максимална укупна висина објекта не може прећи 8,0

m. Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност два породична стамбена објекта, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом). Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

Пословни и помоћни објекат (летња кухиња, гаража, остава...), могу да се граде непосредно уз стамбени објекат, тј. на међусобном растојању од 0 m. Такође, пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од организације економског дворишта. Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса. Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други јавни објекат у окружењу. Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који јавни објекат. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан. Уколико је растојање економског објекта и стамбеног објекта на суседној парцели мање од прописаног, неопходна јеписмена сагласност власника суседног стамбеног објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Услови за изградњу помоћних и економских објеката, углавном, су већ наведени у претходним тачкама (намена, спратност, положај на парцели, међусобна удаљеност). Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле. Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8 m или живицом до 0,8 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозрачне (транспарентне). Паралет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозрачни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0 m. Ограде на регулационој линији, која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозрачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и зидане од тврдог материјала, висине најмање 1,5 m. Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Хоризонтална пројекција испада на објекту се мора налазити на прописаној удаљености од граница грађевинске парцеле.

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

- излози локала – 0,3m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0m;
- излози локала – 0,90m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе - 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија

увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника парцеле. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50 m;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,0 m

Ако се објекти (главни и помоћни) постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 m, површине до 0,8 m².

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимално 0,5 m, изузев у зонама где постојеће прилике то дозвољавају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле), где је минимална удаљеност 0 m.

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.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору. Обавезна је израда косог крова, са нагибом кровне конструкције у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Максимални нагиб кровних равни је 20-35°, уколико је предвиђен, односно постоји назидак у поткровној етажи, док је без назитка максимални нагиб кровних равни 45°, уз услов да када се ради о таванским просторијама није дозвољено "маскирање" поткровне етаже. Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру:

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним земљиштем -уличним коридором.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m из регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељску канализациону систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру у улици извести подземним или надземним прикључним водом, са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, по условима из електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа

који ову област уређују. Сагласност заприкључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна. Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Кућни мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

Електронска комуникациона инфраструктура: Прикључење објекта на ЕК, КДС и интернет мрежу извести прикључним каблом са ЕК мреже, КДС и интернет мреже у улици.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа 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 и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m. 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 одређују делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Посебни услови:

Мере енергетске ефикасности:

Објекти морају да задовоље 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.

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са важећим прописима о техничким стандардима приступачности.

Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објекта, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће сеприкључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3 m од било ког објекта и границе парцеле. Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште саводнепропусном подлогом, а одатле на пољопривредне површине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт). У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, башта и сл.

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, издати од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран, ул. Доситеја Обрадовића 2, бр. 1822/2021 од 15.10.2021. године:

- Пројектовати и уградити фазонске делове за предметну инсталацију према ЈУС-у
- 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.

ВОДОВОД

– За потребе обезбеђења пијаће и санитарне воде користиће се постојећи прикључак на парцели власника чија локација мора бити на максимални 1,00м од регулационе линије и или у новопроектваном шахту водомера за хидрантску мрежу према опису у делу хидрантске мреже,

– Водоводне цеви се полажу на постељицу 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 санатписом „ВОДОВОД“

– Повезивање водомера са линије градског водовода врши се уз присуство дистрибутера воде - ЈКП „Градитељ“ Србобран.

ХИДРАНТСКА МРЕЖА

– За потребе обезбеђења хидрантске мреже у оквиру катастарске парцеле власника утврђује се капацитет прикључка Ø80 - 100мм, са цевима од полиетилена ПЕХД ПЕ=10, дубином 90цм и уградњом водомера капацитета Ø80 за мерење потрошене водеса противпожарног хидранта

– Очекивани притисак у водоводној мрежи на месту прикључења износи око 2.5 бара.

– Водоводне цеви се полажу на постељицу 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 санатписом „ВОДОВОД“

– Водомер хидрантске мреже могуће је инсталира у заједнички шахт (са водомером за санитарне потребе) унутрашњих мера 180х120х100цм са уграђеним пењалицама, армирано - бетонском плочом и металним или композитним поклопцем Ø600мм тежине до 30кг

– Шахт не сме да пропушта подземну нити површинску воду (мора бити сув и чист),

– Удаљеност шахта од објекта минимално 1 метар, од регулационе линије максимално 1 метар (постојећи водомер на парцели се мора изместити на прописану удаљеност од регулације),

– Повезивање водомера са линије градског водовода врши се уз присуство дистрибутера воде - ЈКП „Градитељ“ Србобран.

КАНАЛИЗАЦИЈА

– Пројектовано решење треба да обезбеди сакупљање отпадне воде у сабирни шахт.

– Обавезно је пројектовање септичке јаме одговарајућег капацитета за пројектовано решење (једна септичка јама потребног капацитета за целу грађевинску парцелу).

– Септичка јама треба да је водонепропусна удалјена мин. 3,00м од свих међа и објеката.

Инвеститор је дужан да се придржава техничких услова за укрштање, приближавање и паралелно вођење својих објеката са инсталацијама водовода и канализације.

Енергетски каблови, могу бити положени на месту укрштања испод или изнад водоводних и канализационих инсталација.

Вертикално одстојање енергетских каблова и водовода не сме бити мање од 50 цм, безобзира да ли се каблови полажу изнад или испод водовода.

Полагање каблова изнад или испод водоводних и канализационих инсталација, изузев укрштања, је забрањено.

Хоризонтално одстојање између подземних каблова и водоводних и канализационих инсталација не сме бити мање од 50 цм.

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 3692,53 динара, по рачуну бр. 40-ОУ-532-2021.

2. Претходни услови за пројектовање, укрштање и прикључење инсталације гаса, издати од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран, ул. Доситеја Обрадовића 2, бр. 273/2022-3 од 24.02.2022. године:

Послови објекат ће бити прикључен на дистрибутивни гасовод ПЕ40, са цеви ПЕ25 до фасадног – уличног зида стамбеног објекта који се налази изграђен делом на регулационој линији улице Светог Саве, односно на парцели власника објекта бр.190/2, затим надземно вертикалом челичном d=3/4“ који се завршава кугластом славином d=3/4“ и кућном мерно – регулационом станицом која се монтира на фасадни зид стамбени објект.

• Дистрибутивни гасовод ПЕ40, д.к.ц.90; СДР 11, од полиетиленских цеви постављен је на дубини од 80см. На дубини 30см од коте терена постављена је жута упозоравајућа трака: ОПАСНОСТ ГАСОВОД

• Радни притисак у ДГМ на месту прикључења је 2 bar. Максимални радни притисак ДГМ је 5 bar.

• Трошкови прикључења за типски прикључак сноси инвеститор, а обрачун се врши у складу са важећом

методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за транспорт и дистрибуцију.

- Изнад гасовода је забрањена изградња објеката нискоградње и високоградње.
- Прикључак за гас се не сме узиђивати у зид или у темељ објекта и мора се на ваздушном делу обезбедити трајно проветравање.
- Укрштање гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев.
- При трасирању гасовода мора се уважити планска документација и сагледати позиција будуће подземне инфраструктуре чија је изградња предвиђена планском документацијом.
- Гасоводи се постављају у заштитне појасеве ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја.
- У заштитним појасевима се за време постојања гасовода не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрозити стање или погон гасовода.
- Изградња паркиралишта изнад гасовода дозвољена је уз сагласност дистрибутера.
- Ширину заштитног појаса утврђује ЈКП „Градитељ“ Србобран у заисности од пречника гасовода као и од врсте радних мера и мера одржавања гасовода.
- Гасни прикључак се ради од полиетиленских цеви d25mm СДР 11 према СРПС Г.Ц6.661 укупне дужине 14 m од места прикључења на дистрибутивном гасоводу до вертикале прикључка и вертикале од челичне цеви d=3/4" дужине 2m.
- Прелаз са подземног полиетиленског на надземни челични део гасног прикључка врши се помоћу прелазног комада полиетилен / челик и то d25mm на d=3/4" .
- Спајање ПЕ цеви и фитинга врши се електрофузионим поступком према СРПС Г.Ц6.605.
- Надземни део прикључка, вертикала од челичне цеви d=3/4" причвршћује се за зид објекта до самог КМРС.
- Приликом пројектовања унутрашње гасне инсталације од КМРС, на почетку трасе обавезна је уградња одговарајућег манометра за ниске притиске од 0 до 60 мбар-а
- КМРС се поставља на спољни зид објекта од негоривог материјала, са обезбеђеним трајним проветравањем, на месту приступачном за контролу и одржавање, што ближе уличном гасном воду
- Уколико нема могућности постављања КМРС на објекат потребно је исти лоцирати на погодном месту као самостално слободностојећи стуб

При постављању КМРС мора се водити рачуна да је удаљеност од отвора, прозора I електро ормана, мин 1м.

- Висина постављања КМРС је 1,20м мерено од коте терена.

- При постављању прикључка за гас мора се водити рачуна да се задовоље прописана растојања од осталих инсталација:

1. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40cm.

2. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20cm, а при вођењу гасовода поред темеља објекта 0,2m.

3. Светлим растојањем, у смислу овог правилника, сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви и подземних објеката.

- Гасни прикључак се израђује у складу са Законом о планирању и изградњи и важећим прописима из гасне технике за изградњу дистрибутивне гасне мреже, гасног прикључка, КМРС...
- Рок важења ових техничких услова је једна година.

Наведени услови чине саставни део локацијских услова само у целости, у истоветној и идентичној садржини.

3.Услов за пројектовање и прикључење број 20700-Д-07.02.-238641-21 од 20.10.2021. 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: 0,4 kV

Максимална снага: 22,08 kW

Називна струја главних осигурача: 32 A

Фактор снаге: изнад 0,95

Место прикључења: Мерни орман, иза мерног уређаја.

Техничке карактеристике: од стуба надземне нисконапонске мреже прикључак извести подземно каблом типа и пресека ППОО 4x10 mm².

Карактер прикључка: трајни

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 140.680,52 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.

4. Водни услови ЈВП "ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ" Нови Сад, 21000 Нови Сад, Бул. Михајла Пупина 25, бр. II 1089/4-21, од 12.10.2021. године, нема посебних услова за изградњу предметног објекта.

5. Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин Штросмајерова 22, 21131 Петроварадин, бр. 03-349/2-2021 од 08.10.2021. године. За утврђену амбијенталну целину из ППО Србобран, Завод нема услова за изградњу предметног пословног објекта.

6. Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Упрва за ванредне ситуације у Новом Саду, 09.21.1.1 број 217-15360/21, од 12.10.2021. године. Није прописана законска обавеза издавања сагласности на техничку документацију, не постоји обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, нити обавезе израде Елабората заштита од пожара пре изради пројекта за грађевинску дозволу. Поштовање Закона о заштити од пожара и технички прописи, су обавеза инвеститора у току планирања, пројектовања, изградње, коришћења и одржавања.

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. Идејно решење "ART STUDIO PROJEKT" PR, Темерин, ул. Николе Пашића 43, бр. ИДР-Е. 7-21, с фебруара 2022. Темерин, свеска 0 и свеска 1, одговорни пројектант Бала Жужана, број лиценце 300 I70 310

2. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН, Р 1:250, К.О. Турија, к.п. 189, 190/1 и 190/2 Агенција "ГЕО ЕН", Србобран, Трг Републике бр.1, од 20.09.2021. године

3. КОПИЈА ПЛАНА, Служба за катастар непокретности Србобран, Р 1:1000, бр. 952-04-210-20612/2021 од 04.10.2021. год

4. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА, Р 1:1000, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сада, бр. 956-302-22202/2021 од 01.10.2021. године

5. Условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу бр. 1822/2021 од 15.10.2021. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран

6. Условима за прикључење на инсталацију гаса, бр. 273/2022-3 од 24.02.2022. године издатим од стране ЈКП „Градитељ“, Србобран

7. Услов за пројектовање и прикључење број 20700-Д-07.02.-238641-21 од 20.10.2021. године издатим од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, огранак "Електродистрибуција Нови Сад"

8. Водни услови ЈВП "ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ" Нови Сад, 21000 Нови Сад, Бул. Михајла Пупина 25, бр. II 1089/4-21, од 12.10.2021. године

9. Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин Штросмајерова 22, 21131 Петроварадин, бр. 03-349/2-2021 од 08.10.2021. године

10. Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Упрва за ванредне ситуације у Новом Саду, 09.21.1.1 број 217-15360/21, од 12.10.2021. године

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 и 26/2020).

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 170,00дин. 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 преко пуномоћника
- 2.ЈКП „Градитељ“, Србобран, ул. Доситеја обрадовића 2
- 3.“ЕПСДистрибуција” д.о.о. Београд, огранак“Електродистрибуција Нови Сад”
- 4.ЈВП "ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ" Нови Сад, 21000 Нови Сад, Бул. Михајла Пупина 25,
- 5.Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин Штросмајерова 22, 21131 Петроварадин
- 6.МУП, Сектор за ванредне ситуације, Упрва за ванредне ситуације у Новом Саду,
- 7.Регистратору општинске Управе Србобран;

Обрађивач предмета

Габриела Мартин, д.и.а.

Начелник општинске управе Србобран
Данијела Вујачић, дипл.правник