



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-9801-LOC-1/2024
Дана: 08.04.2024. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079

Поступајући по захтеву [REDACTED], из Новог Сада, који је поднет преко пуномоћника [REDACTED], из Новог Сада, којег заступа [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, 37/2019, 09/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Просторног плана општине Србобран („Службени лист општине Србобран“ бр.05/2013 и 16/2019), Начелник општинске управе Србобран Данијела Вујачић издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА АДАПТАЦИЈУ И ПРОМЕНУ ТАВАНСКОГ У СТАМБЕНИ ПРОСТОР објекта за становање, кат.парц. 6332/3 КО Србобран, потес салаш Радош, пољопривредно земљиште

Број предмета : ROP-SRB-9801-LOC-1/2024
Датум подношења захтева : 03.04.2024. године
Датум издавања локацијских услова : 08.04.2024. године

I Приложена документација

- Идејно решење, Пројектни биро "Линија" Србобран, ул. Змај Јовина 16, бр. Е-164/2024, Србобран, март 2024. године, свеска 0 и свеска 1, одговорни пројектант Золтан Фађаш, дип. инж. арх., лиценца бр. 300 1663 03.
- Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију, Ц.Е.О.П. 1.000,00 дин, Р.А.Т. 380,00 дин, О.А.Т. 2821,00 дин
- Катастарско-топографски план, израдио "ПРОКИНГ" доо, Ђурђево, ул. Миколe Кочиша бр.9, Р 1: 2500, КО Србобран, к.п. 6332/3, новембар 2023. године, Ђуро Вранић, дипл.инж.геод.
- Пуномоћ, [REDACTED] из Новог Сада, којег заступа [REDACTED], подношење захтева у обједињеној процедури од 03.04.2024. године.

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

Адреса локације : Србобран, потес салаш Радош

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

1. КОПИЈА ПЛАНА, Служба за катастар непокретности Србобран, бр. 952-04-210-7029/2024 од 09.04.2024.год

2. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА, бр. 956-302-8343/2024 од 04.04.2024. година

Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле: број к.п. 6332/3, КО Србобран, површина парцеле 30199 m²

Број катастарске парцеле са приступном саобраћајницом и прикључењем инфраструктуре: 12075 КО Србобран

III Подаци о објекту и радовима:

Број објекта који се налазе на парцели: 2

Постојећи објекти се: задржавају

БРГП која се руши / уклања: /

БРГП која се задржава: од укупно површине под објектима 245 m²

Опис идејног решења:

На основу захтева инвеститора урађено је идејно решење за адаптацију - пренамена таванског простора у стамбени, спратности По+П+Пк, на кат. парцели 6332/3 К.О. Србобран са следећим карактеристикама:

Хоризонтани габарит салашарског стамбеног објекта је 22,40 m x 7,49 m + 4,54 m x 4,78 m ,+ 5,26 m x 0,60 m увучено од Сегединског пута 215,29 m.

Подрум-постојеће:

НЕТО СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПОДРУМА 11,14 m²

БРУТО СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПОДРУМА 29,00 m²

Приземље-постојеће:

НЕТО СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА 145,71 m²

БРУТО СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА 195,00 m²

Поткровље -пренамена таванског простора у стамбени:

НЕТО /корисна/ СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПОТКРОВЉА 77,61 m²

Подна површина поткровља са висином до 1,5 m =133, 44 m²

БРУТО СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПОТКРОВЉА 154,00 m²

УКУПНА НЕТО СТАМБЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 234,46 m²

УКУПНА БРУТО СТАМБЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 378,00 m²

Прикључак на електромрежу је са постојећег трафоа, у објекту су планирани електро инсталације капацитета 17.25 kWh са 3x25 А која је постојећа ангажована снага и нема потребе за увећањем. Инсталације водовода капацитета прикључка Ø 20 је из сопственог постојећег бунара. Санитарни чвор нови је лоциран изнад постојећег у приземљу и одатле се воде цеви и за канализацију. Канализација се одводи у индивидуалну постојећу непропусну септичку јаму која је лоцирана на

сопственој парцели прописно удајено од објеката и суседних парцела. Грејање и хлађење је на ел.енергију у поткровљу преко клима уређаја.

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ 0,8 %

Врста радова: изградња објекта

Намена објекта: Објекат је стамбени.

БРГП (за зграде): 378 m²

Доминантна категорија објекта: А категорија

Класификација дела: Учешће у укупној површини 100%

Класификациона ознака 111011

IV Подаци о планском документу и планираној намени

Подаци о правилима уређења и грађења из ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН ("Службени лист општине Србобран", бр. 05/2013 и 16/2019):

Када се приступа радовима на обрадивом пољопривредном земљишту, којима се то земљиште трајно или привремено приводи другој намени (грађевинско), инвеститор плаћа накнаду у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

Ван грађевинског подручја насеља потребно је обезбедити:

- приступ на јавну саобраћајну површину,
- изграђену јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу са које ће се обезбедити прикључење по условима надлежне електродистрибуције, или снабдевање енергијом из сопственог извора (агрегат, обновљиви извор енергије),
- прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера, или снабдевање водом из сопственог извора (извориште или бушени бунари),
- прикључење на канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера или могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме,
- прикључење на отворену каналиску мрежу за прихват вишка атмосферских вода по условима надлежног стараоца.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ:

Објекти за потребе пољопривредног домаћинства-салаши

Услови за изградњу нових салаша, као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредног домаћинства, издаваће се на основу овог Плана. Просторних ограничења у смислу максималне величине парцеле за салаш нема. Код постојећих салаша, ако задовољавају услове за уређење и изградњу из овог Плана, дозвољава се постојећа парцелација. За изградњу нових салаша минимална величина парцеле износи 0,5 ha (5000 m²).

За потребе пољопривредног домаћинства, на салашу, дозвољена је изградња следећих објеката:

1. породични стамбени објекат,
2. помоћни објекат уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, млекара, сушница, пушница, подрум, ограда, водонепропусна септичка јама и сл.),
3. економски објекат (стакленик, стаја, ђубриште, пољски wc и сл.),
4. помоћни објекат уз економски објекат (магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне мехнизације и сл.),

5. пословни објекат (објекти за храну, пиће и смештај за потребе организовања туристичке понуде на салашу),

6. објекти/површине за спорт и рекреацију (за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде),

7. складишни објекат (објекти за складиштење пољопривредних производа: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.),

Потребно је обезбедити санитарно-ветеринарске, хигијенско-техничке, еколошке, противпожарне и друге услове уз неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле: приступни пут, санитарну вода из јавног водовода или сопственог бунара, водонепропусне септичке јама. По потреби електричну енергију обезбедити из јавне електроенергетске мреже или сопственог извора напајања (обновљиви извори енергије, агрегат и сл.).

Није дозвољена изградња стамбених и пословних објеката, без изградње објеката за пољопривредну производњу.

Минимална удаљеност објеката од регулационе линије је 5,0 m, односно и више, ако је то другим законом дефинисано (заштитни коридор јавног пута, железничке пруге, водотока, далековода и др.).

Највећи дозвољени индекс заузетости земљишта је 30%, а индекс изграђености је 0,4.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,2 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0 m од међне линије, изузетно и мањој, уколико се прибави сагласност суседа. Забрањује се постављање пуне, тешке и масивне ограде.

1. Правила грађења за породични стамбени објекат

- Није дозвољена изградња породичног стамбеног објекта без изградње економског и других објеката у функцији пољопривредне производње (ако исти не постоје на парцели);

- Дозвољена је изградња само једног породичног стамбеног објекта;

- Максималан габарит стамбеног објекта у основи је 200 m², максимална спратност објекта је П+Пк, са могућношћу изградње подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају;

- Минимална удаљеност стамбеног објекта од суседне парцеле је 5,0 m.

2. Правила грађења за помоћни објекат уз стамбени објекат

- Дозвољена је изградња следећих помоћних објеката уз стамбени објекат: летња кухиња, гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, млекара, сушница, пушница, подрум, ограда, водонепропусна септичка јама и сл;

- Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објекат, у складу са потребама пољопривредног домаћинства;

- Габарит помоћног објекта уз стамбени објекат дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом;

- Максимална спратност помоћног објекта уз стамбени објекат је П;

- Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају;

- Мин. удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта и суседне парцеле је 5,0 m.

- Водонепропусна бетонска септичка јама гради се на минимално 3,0 m од свих објеката и од границе суседне парцеле.

Заштита, уређење и унапређење природних добара

У оквиру руралних предела (аграрни предели и сва сеоска насеља), потребно је успоставити равнотежу између активности у простору и предеоних елемената ради минимизирања оптерећења на предео и постизања предеоне разноврсности. У том смислу је потребно очувати и заштитити рубна станишта, живице, међе, појединачна стабла, баре и ливадске појасеве, као и друге екосистеме са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом, ливадском или мочварном вегетацијом. У оквиру аграрних предела је потребно ограничити ширење радних површина, забранити непланску експлоатацију минералних сировина, спроводити рекултивацију на деградираним површинама, фаворизовати аутохтоне врсте и формирати еколошке коридоре.

Мере енергетске ефикасности:

Објекат мора да задовољи услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл. Гласник РС“ бр. 69/12).

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 проналска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

V Локацијски услови се издају на основу Просторног плана општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 05/2013 и 16/2019).

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, Пројектни биро "Линија" Србобран, ул. Змај Јовина 16, бр. Е-164/2024, Србобран, март 2024. године, свеска 0 и свеска 1, одговорни пројектант Золтан Фађаш, дип. инж. арх., лиценца бр. 300 1663 03.
2. Катастарско-топографски план, израдио "ПРОКИНГ" доо, Ђурђево, ул. Миколе Кочиша бр.9, Р 1: 2500, КО Србобран, к.п. 6332/3, новембар 2023. године, Ђуро Вранић, дипл.инж.геод.
3. Пуномоћ, [REDACTED], из Новог Сада, којег заступа [REDACTED], подношење захтева у обједињеној процедури од 03.04.2024. године.
4. КОПИЈА ПЛАНА, Служба за катастар непокретности Србобран, бр. 952-04-7029/2024 од 09.04.2024. година
5. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА, бр. 956-302-8343/2024 од 04.04.2024. година

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. Решење о одобрењу за извођење радова, 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. 96/2023);
3. Доказ о уплати републичке 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. 96/2023).

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 220,00 дин. 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. Регистратору општинске управе Србобран;

Предмет обрадила

Габриела Мартин, дипл.инж.арх.

Начелник општинске управе Србобран

Данијела Вујачић, дипл. правник