



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-19771-LOCH-2/2026
Дана: 06.08.2026. године
21480 Србобран, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/6230-020

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетог преко пуномоћника [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, 37/2021, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 11 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023 и 33/2026), члана 9 Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), члана 11 Одлуке о Општинској управи Србобран ("Службени гласник РС", бр. 21/2017-пречишћен текст, 11/2019 и 27/2022) и према Плану генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12, 4/19, 19/20, 10/22, 6/24 и 19/2025), Начелница општинске управе Србобран Данијела Вујачић издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ производног комплекса за обраду метала, фаза 1. Производна хала, спратност П, фаза 2. Машинска радионица, спратност П, фаза 3. управна зграда, спратност П+1, у грађевинском подручју у радној зони у Србобрану, на катастарској парцели број 11364/5 и 11364/6 КО Србобран

Број предмета: ROP-SRB-19771-LOCH-2/2026
Датум подношења захтева: 14.07.2026. године
Датум издавања локацијских услова: 28.07.2026. године

I Приложена документација

- Урбанистичког пројекта урбанистичко- архитектонске разраде локације за изградњу производног комплекса за обраду метала, на к.п. 11364/5 и 11364/6 у КО Србобран, у грађевинском подручју у радној зони, израђен од стране „URBAN PLANNING“ д.о.о. Апатин, ул. Раде Кончара 34, август 2025. године, Апатин, бр. пројекта 32/2025, одговорни урбаниста Снежана Радмановић, дипл. инж. арх., број лиценце: 200 0456 03; Идејно решење „КРУГ“ д.о.о. Кула, 16. дивизије 81, број тех. документације Е-35/24-ИДР и Е-35/24-ИДР-1, Кула, јул 2025. година, Одговорни пројектант Душанка Антонић, маст. Инж. арх., бр. лиценце. 321 А108 24, Одговорно лице Золтан Лиценбергер, дипл. инж. ел.
- Потврда урбанистичког пројекта, ОУ Србобран, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, број: 002552948 2026 08910 004 003 350 068, дана: 09.06.2026. године.
- КТП, Геодетски биро „ГЕОМИ“ Милан Илић ПР, Нови Сад, Р 1:500, Милан Илић, стр. инж. геод. бр. лиц. 02 0777 19, Србобран, дана 18.10.2024. године
- Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију, Ц.Е.О.П. 2500,00 динара, О.А.Т. 14629,00 динара, Р.А.Т. 420,00 динара.
- Пуномоћје, потписано квалификованим електронским потписом [REDACTED] 16.06.2026. године
- Решење да није потребна израда Студије о процени утицаја на животну средину пројекта, ОУ Србобран, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, бр. 000380978 2026 08910 004 003 380 001 04 056, дана 15.05.2026. године.

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

Адреса локације: Радна зона, Србобран, ул. Индустијска бб приступ са Туријског пута, Државни пут IIA реда, број 115

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

1. КОПИЈА ПЛАНА, Служба за катастар непокретности Србобран, Р 1:1500, бр. 953-210-3101/2026, дана 02.02.2026. године
2. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА, Сектор за катастар непокретности, Одељење за водове Нови Сад, Општина Србобран, R 1:1000 бр.: 956-302-2465/2026 од 02.02.2026. године

Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела: к.п. 11364/5 (површине 8653 m²) и 11364/6 (површине 11424 m²) КО Србобран

1. Производна хала (П+0) - фаза 1.

Категорија објекта В
Класификациона ознака 125102
Учешће у укупној површини 100%
Укупна БРГП објекта 1021,10 m²
Укупна НЕТО површина 950,85 m²

2. Машинска радионица (П+0) - фаза 2.

Категорија објекта В
Класификациона ознака 125102
Учешће у укупној површини 100%
Укупна БРГП објекта 412,10 m²
Укупна НЕТО површина 374,50 m²

3. Управна зграда (П+1) – фаза 3.

Категорија објекта В
Класификациона ознака 122012
Учешће у укупној површини 100%
Површина приземља БРУТО 268,00 m²
Површина приземља НЕТО 217,28 m²
Површина спрата БРУТО 268,00 m²
Површина спрата НЕТО 211,00 m²
Укупна БРГП објекта 536,00 m²
Укупна НЕТО површина 428,28 m²

III Подаци о објекту и радовима

Опис идејног решења

Површина новоформиране парцеле у обухвату 11364/5 и 11364/6 КО Србобран износи 20.077 m², парцела приступне саобраћајнице са прикључцима на инфраструктурну мрежу је 11364/7 КО Србобран. Приближна оријентација парцеле је север-југ, парцела је правилног трапезног облика са приступом са западне стране.

Предметна парцела се граничи са следећим парцелама:

- северно уз радну зону је Велики Бачки канал ХС ДТД Бечеј-Богојево парцела 12030/1, уз парцелу остале намене са правом постављања подземних водова парцелом 12031 КО Србобран, у дужини приближно 152 m и грађевинском линијом на растојању 10 m од регулационе линије према парцели канала ДТД;
- ка западној парцели 11363/1 дужина границе грађевинске парцеле је око 187 m и ка јужној парцели 11364/4 у дужини приближно 133 m, растојање грађевинске линије је 5 m;
- источно парцела 11364/7 је парцела са које је омогућен приступ са јавне површине- приступни пут у дужини од око 112,5 m, са грађевинском линијом 28 m од регулационе линије.

Планирани објекти:

1. Производна хала (I фаза) спратност П, габарит 50,3 m x 20,3 m, БРГП 1021,0 m², висина 10,50 m.

Позиционира се на удаљености 28,0m од регулационе линије. Удаљеност од суседних парцела и објеката је следећа: удаљеност од к.п. број 11364/4 КО Србобран је 16,85m, удаљеност од к.п. број 11363/1 КО Србобран је

54,85m, удаљеност од планираног објекта МАШИНСКА РАДИОНЦА је 29,6m, удаљеност од планираног објекта УПРАВНА ЗГРАДА је 32,8m.

Простор је намењен за постављање алатних машина (струг, глодалица, стубна бушилица), простор за заваривање, простор за брушење, простор за припрему материјала, простор за монтажу и контролу, простор за привремено одлагање направљених склопова који ће се уграђивати на ротационе пећи или сушнице и простор за складиштење репроматеријала и алата.

Производна хала садржи следеће просторије – производна хала са помоћним просторијама - ходник, два санитарна чвора са тоалетом и тушем, гардероба и трпезарија. Изнад помоћних просторија налази се галерија до које се приступа преко степеништа.

2. Машинска радионица (II фаза) спратност П, габарит 20,3 m x 20,3 m, БРГП 412,1 m², висина 7,30 m.

Позиционира се на удаљености 107,8m од регулационе линије. Удаљеност од суседних парцела и објеката је следећа:

удаљеност од к.п. број 11364/4 КО Србобран је 33,0m, удаљеност од к.п. број 11363/1 КО Србобран је 5,0m, удаљеност од планираног објекта ПРОИЗВОДНА ХАЛА је 29,6m.

Намена објекта је индустријски објекат- машинска радионица за обраду метала. Израда или дорада машинских делова у индустрији обухвата технолошки процес којим се производе нови или обнављају постојећи делови ротационе опреме, са циљем обезбеђења њихове функционалности, поузданости и тачности у раду.

3. Управна зграда (III фаза) спратност П+1, габарит 24,8 m x 10,8 m, БРГП 268 m², висина 6,20 m.

Удаљеност од суседних парцела и објеката је следећа: удаљеност од к.п. број 12031 КО Србобран је 34,7m, удаљеност од к.п. број 11363/1 КО Србобран је 94,21m, удаљеност од планираног објекта ПРОИЗВОДНА ХАЛА је 32,8m, у свему према графичким прилозима.

Објекат је планиран тако да се у приземљу налазе просторије као што су главни улаз у објекат, ходник са степеништем за спрат, архива, свлачионица са санитарним чвором, тоалети, чајна кухиња са трпезаријом, лабораторија са помоћним просторијама и техничка просторија. На спрату се налази инфо пулт, пет канцеларија за по две особе, чајна кухиња, санитарни чвор и сала за састанке.

4. МБТС „Процесинг“ монтажно- бетонска трафостаница (I фаза), габарит 6,3 m x 4,8 m, БРГП 12,04 m², висина 3,26 m

Укупна БРГП свих објеката на парцели 1969,20 m²

Површина заузетости под објектима 1701,20 m²

Собраћајно манипулативна површина асфалт 15,79 % + бехатон 2,69%

Зелена површина 71,24 %

Паркинг површина 1,81 %, 27 паркинг места

Индекс заузетости парцеле 8,47 %

Изградња комуналних прикључака:

- колско-пешачки приступ са парцеле 11364/7 КО Србобран;

- електроенергетски прикључак – средњенапонска дистрибутивна мрежа напона 20 kV, индивидуални трајни прикључак, максимална одобрена снага је 493,47 kW, фактор снаге изнад 0,95. Место прикључења каблова 20 kV је

нова МБТС „Процесинг“;

- водоводна мрежа – предвиђени капацитети износе 30 m³ месечно, снабдевање обезбедити изградњом сопственог бунара у складу са важећим прописима, до изградње прикључка. Планиран је водомер DN 32 mm за санитарно снабдевање објеката;

- хидрантска мрежа – за потребе предвиђене 10 l/s за напајање противпожарне хидрантске мреже, планиран је водомер DN 110 mm;

- санитарна канализација - предвиђени капацитети износе 30 m³ месечно, планиран прикључак PVC DN 160 mm. До изградње комуналне инфраструктуре, одвођење санитарне отпадне воде ће се вршити у водонепропусну септичку јаму.

- атмосферска канализација - прихват свих атмосферских вода и одвођење у отворени атмосферски канал дуж саобраћајнице, са кровних површина, са манипулативног платоа и интерних саобраћајница, а пре упуштања у реципијент до сепаратора уља и брзоталожних примеса. Мањи део се одводи ка планираним зеленим површинама разливањем у оквиру грађевинске парцеле.

- телекомуникациона мрежа - потребно је предвидети коридор за Управну зграду, уз поштовање важећих прописа и норматива у вези са дозвољеним растојањима, полагање РЕ цеви 50 Ø mm од границе грађевинске парцеле до објекта чија је изградња превиђена (I фаза), међусобно повезивање објеката унутар парцеле са цевима 40 Ø mm.

- грејање - објекат Управна зграда се греје. Предвиђено је грејање путем електричне енергије.
- евакуација отпада - контејнер за комунални отпад смештен је на бетонираној површини у оквиру граница парцеле.
Планирано је постављање два суда-контејнера запремине 1.100,0 l и габаритних димензија 1,45×1,37×1,2 m који ће празнити надлежно комунално предузеће.

IV Подаци о планском документу и планираној намени

Плански основ: План генералне регулације насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/12, 4/19, 19/20, 10/22, 6/24 и 19/25) у грађевинском подручју насеља, радна зона.

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти).

Други објекти: у зависности од величине парцеле и потреба производно-технолошког процеса, могу се градити пословни, производни и складишни објекти, као други објекти на парцели уз главни објекат одговарајуће (горе наведене) намене. У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта.

Помоћни објекти: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине. У зони радних садржаја није дозвољена изградња економских објеката за узгој животиња било ког капацитета. У склопу радне зоне, за садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, сугерише се израда урбанистичког пројекта, који ће прецизније дефинисати урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи и као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

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

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за мин. 5,0 m. Изузетно, неки помоћни објекти који се налазе на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је повучена 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је увучена 10,0 m, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на 10,0 m од бочне границе парцеле, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни - производни, складишни и помоћни објекти, у дубину комплекса.

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 2,1.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зони радних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је:

- пословни објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m; У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (до макс. П+3) и висина (до макс. 16,0 m), када пословни објекти представљају просторно-визуелне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада;
- производни и складишни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта је макс. 9,0 m, с тим да може бити и више, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- 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.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Радни комплекси могу се оградити пуном (зиданом), транспарентом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградњује. Капије и врата на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање. У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,0 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m. Паркинзи се обликују и димензионишу у зависности од величине возила и претпостављеног броја корисника.

Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 m² по бициклу.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа. Ускладити архитектонски израз свих објеката на парцели, а слободне површине парковски озеленити. Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине. Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/ простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи радних комплекса поштовати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима.

Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од објекта или дела објекта у ком бораве или се дуже задржавају људи, уколико то техничким прописима није другачије одређено.

У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

Изградњом објеката 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.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m, по целој ширини објекта, на висини изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, на висини изнад 2,5 m;
- 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 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, ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m, до 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту, 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 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се поставља на заједничку међу (границу парцеле) 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 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%.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација пословних/административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама и зонама друге намене, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 10,0 m.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта: Зона радних садржаја - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У контексту заштите животне средине на територији Плана генералне регулације насеља Србобран предвиђене су следеће мере које ће у планском периоду имати претежно превентивни и санациони карактер:

- обезбеђење довољних количина воде за пиће одговарајућег квалитета, као и воде за технолошку употребу свих корисника у обухвату Плана;
- обезбеђење мера заштите изворишта водоснабдевања;
- пречишћавање свих отпадних вода на ППОВ пре упуштања у реципијент;
- обезбеђење адекватног одвођења атмосферских вода;
- очување квалитета ваздух, воде и земљишта у насељу заменом застарелих технологија и применом БАТ технологија;
- повећање и повезивање зелених површина у систем насељског зеленила;

-санитарно одлагање комуналног отпада у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10);

-сакупљање, третман и одлагање отпада животињског порекла у складу са Законом о ветеринарству ("Службени гласник РС", бр. 91/05 и 30/10);

-за све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 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).

Услови заштите од елементарних непогода

Један од основних циљева планирања будуће просторне организације насеља Србобран је смањење повредивости а повећање отпорности насеља у ванредним условима. Овај циљ се постиже кроз стриктно поштовање урбанистичких и других услова и норматива.

Заштита од поплава и подземних вода обезбедиће се:

-Поштовањем основне намене канала и природног водотока Криваје који пролазе кроз насеље и имају најважнију улогу у евакуацији атмосферских вода из насеља. Мора се сачувати интегритет детаљне каналске мреже и водотока, као и припадајућих објеката.

-Поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката (карактеристике канала, мостова, пропуста и сл.).

-Имајући у виду специфичан положај, за цело насеље Србобран је неопходно израдити Оперативни План одбране од поплава у складу са важећим законом о водама.

V Услови прибављени од имаоца јавних овлашћења

1. Претходни услови ЈКП „Градитељ“, Србобран, ул. Доситеја Обрадовића 2, бр. 1044/2026 од 03.09.2025. године.
2. Услови за израду урбанистичког пројекта Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин, ул. Штротсмајерова 22, број 02-813/9-2026, од 24.07.2026. године
3. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25, број II-813/9-26 од 24.07.2026. године. Трошкови 74.172,60 динара.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара, МУП Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације, у Новом Саду, 217-5587/26, од 05.08.2026. године, такса 23.190,00 динара.
5. Услови за пројектовање и прикључење, Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад, број 2581200-Д.07.02.-265066.1-26, 2581200-Д.07.02.-265066.2-26 и 2581200-Д.07.02.-265066.3-26, сви од дана 03.07.20226.године. Трошкови градње прикључка су дати за 1. фазу 468.496,34 динара и 3. фазу 9.068.926,60 дианра.
6. Решење о условима заштите природе, Покрајински завод за заштиту природе, ул. Радничка бр. 20а, Нови Сад, број 03020-209/4, дана 23.02.2026. године.
7. „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Народних Хероја 2, Нови Сад, број Д210-382272/2, дана 28.08.2025.године.

VI Посебни услови у погледу заштите животне средине

Није потребно подношење Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину. У складу са чланом 6 Уредбе о начину и поступку управљању отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, бр. 93/2023 и 94/2023 - исправка) произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења (у даљем тексту: План управљања отпадом), прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г.

VII Саставни део локацијских услова:

1. Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу производног комплекса за обраду метала, на к.п. 113645/ и 11364/6 у КО Србобран, у грађевинском подручју у радној зони, израђен од стране „URBAN PLANNING“д.о.о. Апатин, ул. Раде Кончара 34, август 2025. године, Апатин, бр. пројекта 32/2025, одговорни урбаниста Снежана Радмановић, дипл. инж. арх., број лиценце: 200 0456 03; Идејно решење „КРУГ“д.о.о. Кула, 16.дивизије 81, број тех. документације Е-35/24-ИДР и Е-35/24-ИДР-1, Кула, јул 2025. година, Одговорни пројектант Душанка Антонић, маст. Инж.арх., бр. лиценце. 321 А108 24, Одговорно лице Золтан Лиценбергер, дипл.инж.ел.
2. Потврда урбанистичког пројекта, ОУ Србобран, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, број: 002552948 2026 08910 004 003 350 068, дана: 09.06.2026. године.
3. КТП, Геодетски биро „ГЕОМИ“ Милан Илић ПР, Нови Сад, Р 1:500, Милан Илић, стр. инж. геод. бр.лиц. 02 0777 19, Србобран, дана 18.10.2024. године
4. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију, Ц.Е.О.П. 2500,00 динара, О.А.Т. 14.629,00 динара, Р.А.Т. 420,00 динара.
5. Пуномоћје, потписано квалификованим електронским потписом [REDACTED] 16.06.2026. године

6. Решење да није потребна израда Студије о процени утицаја на животну средину пројекта, ОУ Србобран, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, бр. 000380978 2026 08910 004 003 380 001 04 056, дана 15.05.2026. године.
7. КОПИЈА ПЛАНА, Служба за катастар непокретности Србобран, Р 1:1500, бр. 953-210-3101/2026, дана 02.02.2026. године
8. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА, Сектор за катастар непокретности, Одељење за водове Нови Сад, Општина Србобран, Р 1:1000 бр.: 956-302-2465/2026 од 02.02.2026. године
9. Претходни услови ЈКП „Градитељ“, Србобран, ул. Доситеја Обрадовића 2, бр. 1044/2026 од 03.09.2025. године.
10. Услови за израду урбанистичког пројекта Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин, ул. Штросмајерова 22, број 02-813/9-2026, од 24.07.2026. године
11. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25, број II-813/9-26 од 24.07.2026. године.
12. Услови у погледу мера заштите од пожара, МУП Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације, у Новом Саду, 07.22 бр. 217-5587/26, од 05.08.2026. године.
13. Услови за пројектовање и прикључење, Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад, број 2581200-Д.07.02.-265066.1-26, 2581200-Д.07.02.-265066.2-26 и 2581200-Д.07.02.-265066.3-26, сви од дана 03.07.20226.године.
14. Решење о условима заштите природе, Покрајински завод за заштиту природе, ул. Радничка бр. 20а, Нови Сад, број 03020-209/4, дана 23.02.2026. године.
15. „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Народних Хероја 2, Нови Сад, број Д210-382272/2, дана 28.08.2025.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. 96/23);
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. 96/23 и 33/2026).

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 512,00 дин. Уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 89-233-08909 уплаћена у корист Општине Србобран.

XI Локацијске услове доставити

1. Подносиоцу захтева путем пуномоћника
 2. ЈКП „Градитељ“, Србобран, ул. Доситеја Обрадовића 2
 3. Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин, ул. Штросмајерова 22,
 4. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
 5. Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад
 6. Покрајински завод за заштиту природе, ул. Радничка бр. 20а, Нови Сад
 7. МУП Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације, Нови Сад, ул. Пап Павла 6
 8. „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, ул. Народних Хероја 2
 9. Регистратору општинске управе Србобран;
- Обрадила предмет
Габриела Мартин, дипл.инж.арх.

Начелница општинске управе Србобран

Данијела Вујачић, дипл. правник

