

РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА НОВИ КНЕЖЕВАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НОВИ КНЕЖЕВАЦ  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА БУЏЕТ, ФИНАНСИЈЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ  
**ОДСЕК ЗА УРБАНИЗАМ, ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И  
КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ**

Број: VI – 05 – 353 – 11/2015

Дана: 13.07.2015. год.

НОВИ КНЕЖЕВАЦ

Одељење за буџет, финансије и привредне делатности, Одсек за урбанизам, заштиту животне средине и комуналне послове, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/09 и 81/2009 – испр. 64/2010 – одлука УС, 24/2011 и 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре (“Сл. гласник РС”, бр. 22/2015) и Уредбе о локацијским условима (“Сл. гласник РС”, бр.35/2015) решавајући по захтеву Јегдић Бранка из Српског Крстура донео је следеће

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

1. ИЗДАЈУ СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ за парцелу број 487, К.О. Српски Крстур, површине 854 m<sup>2</sup> у улици Трг Вука Караџића бр.5 у Српском Крстуру у циљу израде потребне техничке документације за извођење радова – **адаптацију стамбеног објекта у – мини млекару (П)**. Категорија објекта А, а класификациона ознака 127121 и 111011(пост).

2. Плански основ, правила грађења и услови за прикључење објекта на инфраструктуру су следећи:

#### **А) ПЛАНСКИ ОСНОВ:**

Просторни план општине Нови Кнежевац (сл.лист општине Нови Кнежевац, бр. 4/89 и 1/95 ) и Одлуке о спровођењу Просторног плана општине Нови Кнежевац ( сл.лист општине Нови Кнежевац бр.4/89)

Планирана локација је катастарска парцела бр.487 - грађевинско земљиште изван грађевинског подручја у ул. Вука Караџића бр.5 и састоји се из :

-земљишта под зградом – објектом (1) P=	87 m <sup>2</sup>
-земљишта под зградом – објектом (2) P=	50 m <sup>2</sup>
-земљишта под зградом – објектом (3) P=	27 m <sup>2</sup>
-земљишта уз зграду - објекат	P= 500 m <sup>2</sup>
-њива 1. класе	P= 190 m <sup>2</sup>
Укупна површина парцеле је:	P= 854 m <sup>2</sup>

Својина –приватна , укњижена на име Јегдић Бранка (1/1) из Српског Крстура.

#### **Б) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

1) НАМЕНА ПОВРШИНЕ:

Парцела припада делу који је предвиђен за зону индивидуалног становања.

2) ИЗГРАЂЕНОСТ, ЕТАПНОСТ:

На парцели постоје изграђени приземни стамбени објекат и два приземна помоћна објекта.

У улици је изграђена мрежа водовода, електро и електронско-комуникациона инсталација. На јавној површини (улици) испред објекта који ће се адаптирати постоји савремени коловоз. Приступ јавној саобраћајној површини у улици Вука Караџића, са предметне парцеле бр. 487 постоји, према приложеној ситуацији.

### 3) ОБЈЕКАТ (карактер, намена):

Планира се адаптација постојећег стамбеног објекта (П) у мини млекару. Постојећи стамбени објекат, по положају на парцели и у улици, је грађен у као слободностојећи и од суседа је удаљен 15,4 и 4m.

Планирана адаптација објекта по категорији и класи има ознаку А 127121.

### 4) ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Грађевинска линија објекта се не мења и повучена је у односу на регулациону линију улице Вука Караџића за 4,2m (према приложеној ситуацији). Испоштовано је правило да је удаљеност стамбеног објекта који се адаптира од суседних објеката минималних 4,0m.

### 5) СПРАТНОСТ, ГАБАРИТ:

Етажност објекта: приземље

Површина постојећих објеката на парцели је  $P = 87 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 + 27 \text{ m}^2 = 164 \text{ m}^2$

Бруто развијена површина постојећег ће бити  $P = 164 \text{ m}^2$ .

- Индекс искоришћености парцеле је 19,2% (дозвољено 33%)
- Индекс изграђености је 0,2
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.
- Кота приземља адаптираног објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

### 6) АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА, ОБЛИКОВАЊЕ:

Адаптацију извести од савремених материјала уз поштовање важећих прописа. Инвеститор треба да предузме све мере за искључивање штетних утицаја на животну средину.

Функционално решење у погледу садржаја, величине и висине простора ускладити са прописима за овакву врсту (намену) објекта. Објекат естетски обликовати у складу са локалном амбијенталном архитектуром

Фасаде објекта могу бити од фасадне опеке или малтерисане и бојене, у светлим пастелним бојама.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици или сопственој зеленој површини са најмањим падом од 1,5%.

### Уређење грађевинске парцеле

#### - КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА:

Терен је раван, делом изграђен.

#### - ПРЕТХОДНИ РАДОВИ

Инвеститор треба да има право својине на парцели, што доказује препис листа непокретности или уговор о закупу предметне парцеле.

Инвеститор треба да испоштује услове за прикључак објекта на инсталације од надлежних дистрибутера (за електроинсталације ЕПС Дистрибуција, Регионални центар Нови Сад, Огранак Суботица и за водовод ЈКП 7. Октобар из Новог Кнежевца).

#### - ПРИЛАЗИ, ПАРКИРАЛИШТЕ:

- Улаз на дворишни део парцеле је постојећи пешачки и колски прилаз.

- Инвеститор је дужан да изгради колско - пешачки прилаз и заштитни тротоар око адаптираног објекта.

- Паркирање предвидети на сопственој парцели.

#### - УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Слободна површина поред објекта и тротоара треба да се засади травом, односно ниском и високом вегетацијом.

Поред зидова зграда се не препоручује садња високог зеленила. Дрвеће са крошњом се сме садити на удаљености минимум 5.00m (зависно од врсте стабла), а жбунасто растиње на минимум 1.00m од објекта и од суседне међе

#### - ОГРАДА

Парцела је ограда. За случај измена, важе следећа правила: Грађевинска парцела се ограда, тако да ограда, стубови ограде и капија морају бити на грађевинској парцели која се ограда. 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 оградити 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.

### **В) УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ**

#### 1) ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Снабдевање пијаћом водом врши се из уличне водоводне мреже. Прикључак на водоводну инсталацију извести извести у складу са условима надлежног дистрибутера и на парцели изградити шахт са водомером. Нову мрежу за адаптирани део објекта, треба повезати на водовод иза шахта са водомером и вентилима за затварање кућне мреже. Пре прикључења обавезно извршити пробу водоводне инсталације објекта на притисак. Инвеститор је дужан да водоводне инсталације одржава уредно.

Пошто не постоји месна мрежа фекалне канализације, инвеститор је дужан да одвод прикључи на технички исправну, водонепропусну, септичку јаму на парцели. Удаљеност септичке јаме од зграда је миним. 5.00 m. Канализацију одржава и експлоатише власник.

Забрањено је у површинске и подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу да угрозе квалитет (еколошки и хемијски статус), односно узроковати физичку, хемијску, биолошку и бактериолошку промену воде у складу са Уредбом о категоризацији водотока и Уредбом о класификацији вода (Службени гласник СРС бр.5/68), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС бр.67/11 и 48/12) и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС бр.50/12).

Прикупити фекалне и технолошке отпадне воде из објекта и одвести их у спољну канализациону мрежу и водонепропусну септичку јаму на парцели. За техничко-технолошке отпадне воде (од прања машина, радних и манипулативних површина) обезбедити могућност сепарације пре упуштања у септичку јаму коју би празнило надлежно комунално предузеће. Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.

Инвеститор је дужан да одводи атмосферске воде са крова свог објекта и са изграђених платоа на сопствену парцелу, ка улици и уличном атмосферском каналу. Површинске воде са парцеле се не могу усмеравати према другој грађевинској парцели.

## 2) ЕЛЕКТОИНСТАЛАЦИЈЕ

За прикључак на нисконапонску мрежу тражити сагласност надлежног дистрибутера у складу са условима у прилогу.

## 3) ОСТАЛЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

За прикључење на електронско-комуникациону мрежу сагласност издаје-изводи "Телеком Србија".

Све водове положити међусобно паралелно у ортогоналном систему према техничким нормативима и условима надлежних дистрибутера инсталација, на не мањој удаљености од 0,50 m.

## Г) ОСТАЛИ УСЛОВИ

### 1) МЕРЕ ЗАШТИТЕ, ЗАШТИТА ОКОЛИНЕ

- Предузети потребне мере за заштиту животне средине.
- Објекат предвидети да буде обезбеђен од земљотреса јачине 8 степени МЦС скале.
- Предвидети потребне мере како би се обезбедили основни захтеви заштите од пожара.
- Обезбедити објекат од подземне влаге.
- Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства за његову намену.
- Предвидети одговарајући простор и посуду за сакупљање отпадака.

❖ Ови услови се издају у циљу израде пројекта за грађевинску дозволу из члана 118а Закона о планирању и изградњи. Одговорни пројектант је у обавези да пројекат уради према одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени ( Сл.гласник РС. бр.23/2015) и у складу са наведеним правилима грађења.

Саставни и обавезни делови техничке документације, у односу на конкретни објекат, су: пројекат архитектуре, пројекат конструкције, пројекат хидротехничких инсталација и пројекат електроенергетских инсталација.

Техничка документација мора да садржати и елаборат енергетске ефикасности, као и .

Ови локацијски услови престају да важи, ако инвеститор у року од 1 године од дана издавања истих не поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

Уз захтев за грађевинску дозволу прилаже се:

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми, као и онолико примерака у папирној форми колико подносилац захтева жели да му надлежни орган овери и врати приликом издавања грађевинске дозволе;
- доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи.
- изјашњење подносиоца о начину плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта.

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Подносилац захтева ЈЕГДИЋ БРАНКО из Српског Крстура, обратио се овом органу са захтевом да му се издају локацијски услови за грађевинску парцелу бр.487 К.О. Српски Крстур, која се налази у улици Вука Караџића бр. 5 у Српском Крстуру у циљу израде техничке документације за адаптацију стамбеног објекта у мини фарму (П).

Уз захтев подносилац је приложио:

- Идејно решење чији је обрађивач „Делта студио“ д.о.о. из Кањиже (бр.Е-15/15 од 06.2015.)

- Доказ о уплаћеним адм. таксама.

Овај орган је приложио:

- Доказ о праву својине (Извод из листа непокретности бр.386 К.О. Српски Крстур,издат од стране РГЗ-а Службе за катастар непокретности Нови Кнежевац, бр. 952-1-859/2015 од 23.06.2015.г.) и

- Копију плана од исте службе бр.953-1-62/2015. од 23.06.2015.г.

-Услове ималаца јавних овлашћења:

-Технички услови ЈКП „7.Октобар“ из Новог Кнежевца бр.2059-1-2015 од 07.07.2015.г. и

-Услови за пројектовање и прикључење ЕПС Дистрибуција, Регионални центар Нови Сад ,Огранак Суботица бр.3.30.4-5101/15 од 03.07.2015.г.

На основу приложене документације, овај орган је утврдио да је захтев основан и да постоје просторно-плански услови за издавање локацијских услова који су садржани у одредбама Просторног плана општине Нови Кнежевац (сл.лист општине Нови Кнежевац, бр. 4/89 и 1/95 ) и Одлуке о спровођењу Просторног плана општине Нови Кнежевац ( сл.лист општине Нови Кнежевац бр.4/89)

На основу свега напред изнетог, овај орган је утврдио да су испуњени услови из члана 53а. закона о планирању и изградњи за издавање локацијских услова.

На ове локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор надлежном општинском већу, преко надлежног органа, у року од 3 дана од дана њиховог достављања..

Прилог: Ситуација Р-1:250

Начелница одељења :

Душица Станков



ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Грађевинској инспекцији
3. Архиви