

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: ROP-SOM-3410-LOC-1/2017
Инт. број: 353-50/2017-V
Дана: 16.03.2017.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Мијић Олгице из Сомбора, [REDACTED], овлашћеног лица „ДОМУС“ Архитектонски атеље из Сомбора, [REDACTED], а у име инвеститора ПУП „ЛУЧИЋ ИНВЕСТ“ д.о.о., Нови Сад, [REDACTED], у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015 и 96/2016), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007) и чл. 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА
– СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ СА ЈЕДНИМ СТАНОМ
у Сомбору, у ул.Аугуста Цесарца бр.4, на кат.парц.бр.6910 К.О.Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.6910 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 552,0м² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијама бр.952-04-49/2017 од 27.02.2017.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 458,0м².

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију стамбеног објекта, у Сомбору, у ул.Аугуста Цесарца бр.4, на кат.парц.бр.6910 К.О.Сомбор-1 је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“ бр.5/2007).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плана Града Сомбора парцела бр.6910 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број 18. Блок 18 је намењен породичном становању. У блоку се налази дечија установа.

IV. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на југоисточној страни предметне парцеле, према ул.Августа Цесарца (бр.кат.парц.8242 К.О.Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ) постојећег стамбеног објекта се поклапа са регулационом линијом (РЛ).

V. НАМЕНА: На предметној парцели је планирана реконструкција постојећег стамбеног објекта.

Укупна нето површина објекта укључујући и терасе је $816,62\text{m}^2$ (подрум $95,67\text{m}^2$, приземља $382,31\text{m}^2$, спрат $338,64\text{m}^2$).

Површина под објектом (бруто површина приземља) је $457,6\text{m}^2$.

Укупна бруто површина је $1003,61\text{m}^2$ (подрум $118,84\text{m}^2$, приземља $457,58\text{m}^2$, спрат $427,19\text{m}^2$).

Укупна бруто површина надземних етажа је $884,8\text{m}^2$ (приземља $457,58\text{m}^2$, спрат $427,19\text{m}^2$).

Планирани објекат је Б категорије, класификациони број стамбеног објекта је 111012.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

У оквиру стамбеног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

У оквиру зоне породичног становања, а у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити:

- главни објекти (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, двојни објекат, објекат у прекинутом и непрекинутом низу као и атријуми.
- пратећи објекат-пословни објекат (ако је изграђен главни објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу.
- помоћни објекат (уз главни или пратећи објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже). Објекат може да се гради као слободностојећи или у низу са другим објектима.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта.

У зони породичног становања градског типа у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: услужних делатности, трговине на мало и угоститељства.

Постојећи стамбени објекат који се реконструише се налази у Сомбору, у ул.Аугуста Цесарца бр.4. Спратност објекта је По+П+1.

У подруму објекта предвиђене су просторије које ће се користити као мали вински подрум са пратећим оставама. Укупна површина просторија у подруму је $95,67\text{m}^2$.

У приземљу објекта предвиђене су кухиња са трпезаријом, теретана, базен, сауне са пратећим техничким просторијама, као и гаража у ајнфорту који има приступ директно са улице. У приземљу се налази и наткривена тераса површине $24,25\text{m}^2$. Укупна нето површина просторија у приземљу, укључујући и терасу, је $382,31\text{m}^2$.

На спрату се налази дневни боравак са трпезаријом и кухињом, три спаваће собе са купатилама, хоби соба. Део просторија на спрату је уклоњен, те је из дневног боравка омогућен излаз на кровну терасу. Укупна нето површина просторија на спрату, укључујући и терасу, је $338,64\text{m}^2$.

Улаз у објекат је обезбеђен директно са улице, с тим што је повучен са регулационе линије улазним степеништем.

Колски улаз обезбеђен је кроз постојећи ајнфорт-гаражу.

Под приземља је на висинској коти $+0,45\text{m}$ у односу на двориште, а под спрата $+3,30\text{m}$ у односу на под приземља.

Предвиђена је и реконструкција крова, при чему се уклања постојећа вишеводна дрвена кровна конструкција и формира нова, такође од дрвене грађе са мањим нагибом у складу са новим кровним покривачем.

Предвиђена је реконструкција фасадних зидова, при чему ће се део постојећих отвора затворити, а отворити нови.

Заштита суседних објеката: Изградња објеката у прекинутом низу се дозвољава под условом да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не смеју прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту могу прелазити регулациону линију мах до 1,2 м на делу објекта изнад коте $+3,0\text{m}$, рачунајући од коте тотоара.

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

- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже за мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини преко 3,0 м.

Грађевински елементи: улазне надстрешнице, балкони, дократи, еркери, без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- на делу објекта према предњем дворишту за мање од 1,2 м, под условом да укупна површина грађевинских елемената не прелази 50% уличне фасаде изнад приземља,

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етаже, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине 0,5 м,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара 1,0 м.

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак објекта од међе од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама под условом да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 м рачунајући од коте пода просторије објекта.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта:

- фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи инвеститора или од фасадне опеке
- обавезна је израда косог крова, од материјала који задовољавају постојеће стандарде. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције
- висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама треба тежити ка хармонизацији јединствене визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за реконструкцију објеката

Реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови датим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих Планом.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедности и други услови: Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације. Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 м од објекта и граница парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина у односу на неизграђене површине.

Сви објекти морају бити изграђени односно реконструисани у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

Прикључења објекте на објекте инфраструктуре пројектовати и изводити у складу са законским прописима који регулишу ову материју и условима за пројектовање добијених од надлежних јавних предузећа:

- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу од „Сомор-гас“ д.о.о., број 041/17 од 28.02.2017.године;
- Техничка информација и услови, бр.04-18оп/011-2017 од 01.03.2017.год. од ЈКП „Водоканал“ Сомбор;
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-50883-4/17 од 10.03.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор.

Гасне инсталације: За потребе грејања објекат прикључити на гасну мрежу, а све према условима „Сомбор-гас“ д.о.о.

Накнада за прикључење објекта на дистрибутивну гасну мрежу ће се дефинисати Уговором о прикључењу.

Водовод и канализација за отпадне воде. Постојећи објекат на поменутој адреси је прикључен на мрежу водовода и постоји водомер. Уколико постојећи прикључак одговара будућим потребама за планиране намене (базен, сауна и остало), може се задржати постојећи прикључак на водовод.

Уколико у даљој разради пројекта се установи да је потребно пројектовати нови прикључак, постоје услови за израду новог прикључка на постојећу уличну линију АЦ ф80.

Постоји канализациони прикључак за отпадне воде на датој адреси.

Прикључак на јавни водовод и на јавну канализацију извести према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор.

Уколико по пројекту буде потребно да се уради нови водоводни прикључак, обрачун радова ће се извршити накнадно.

Канализација за атмосферске воде: Систем канализације у Сомбору сепаратни, атмосферске воде се не смеју испуштати у канализацију за отпадне воде, већ у мрежу атмосферске канализације или у отворене атмосферске канале. Не дозвољава се упуштање непречишћених отпадних вода у атмосферску канализацију или отворене атмосферске канале.

Електроинсталације: Трофазно прикључење реконструисаног стамбеног објекта на постојеће мерење извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови прикључења на дистрибутивни електроенергетски систем износи 0,00 РСД.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска у .pdf формату) урађено од стране „ДОМУС“ Архитектонски атеље из Сомбора, ул.Аврама Мразовића бр.13, број техничке документације 442/2016 од децембра 2016.године, главни пројектант Ђорђе Мијић дипл.инж.арх. (лиценца број 300 1741 03);
- Идејно решење (1-пројекат архитектуре у .dwfx и .pdf формату) урађено од стране „ДОМУС“ Архитектонски атеље из Сомбора, ул.Аврама Мразовића бр.13, број дела пројекта 442/2016 од децембра 2016.године, одговорни пројектант Ђорђе Мијић дипл.инж.арх. (лиценца број 300 1741 03);
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-49/2017 од 27.02.2017.год.;
- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-49/2017 од 27.02.2017.год.;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу од „Сомор-гас“ д.о.о., број 041/17 од 28.02.2017.године;
- Техничка информација и услови, бр.04-18оп/011-2017 од 01.03.2017.год. од ЈКП „Водоканал“ Сомбор;

- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-50883-4/17 од 10.03.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електројовина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор.
- Интегрисани топографски план од стране Бироа за геодетске послове „Геоцентар“ Предраг Дракулић пр Сомбор од 28.06.2016.године;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора дана 30.12.2016.године, потписано квалификованим електронским потписом овлашћеног лица Олгица Мијић.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за реконструкцију стамбеног објекта те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара.

Приликом пројектовања и извођења предметног објекта обавеза је свих субјеката заштите од пожара да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара и експлозија предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

Локацијски услови (за реконструкцију постојећег стамбеног објекта) представља основ за подношење захтева за издавање решења из члана 145. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14).

Идејни пројекат треба да буде у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/14) и подзаконским прописима.

Зграда која за своје функционисање подразумева утршак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства зграда. Енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима зграда који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Уз идејни пројекат прилаже се и елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда. Елаборат не подлеже техничкој контроли, већ техничка контрола само проверава примену мера предвиђених елаборатима у пројектима.

Одговорни пројектант дужан да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

X. Уз захтев за издавање РЕШЕЊА, а који захтев се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чл.3 и 28 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015), и то:

- Идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију;
- И одговарајућа документација прописано чланом 28 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015).

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска у .pdf формату и 1-пројекат архитектуре у .dwfx и .pdf формату) урађено од стране „ДОМУС“ Архитектонски атеље из Сомбора, ул.Аврама Мразовића бр.13, број техничке документације 442/2016 од децембра 2016.године, главни пројектант Ђорђе Мијић дипл.инж.арх. (лиценца број 300 1741 03)

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) на локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу, у року од три дана од дана достављања односно од дана пријема локацијских услова.

Републичка административна такса по тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", број 43/03, ...54/09, 50/11, 70/11- усклађени дин. износи, 55/12- усклађени дин.износи, 93/12, 47/13, 57/14, , 45/15, 83/15, 112/15 и 50/2016) у износу од 300,00 динара прописно је наплаћена.

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције за издавање локацијских услова у складу са чл.27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", бр.119/13, 138/14, 45/15,106/15 и 32/16), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - „Сомбор-гас“ Сомбор
 - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
3. Архиви

НАЧЕЛНИК,
Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.