

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: РОР-SOM-8743- ЛОС-1/2017
Интерни број: 353-114/2017-V
Дана: 26.04.2017. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Будимир Настасић [REDACTED] која по пуномоћи заступа инвеститора Алексић Милана [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 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“, број 35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Плана генералне регулације насељеног места Колут ("Сл.лист Града Сомбора" број 2/2008) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+0

[REDACTED] на катастарској парцели број 49/1 К.О. Колут

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 49/1 К.О. Колут је већ формирана грађевинска парцела површине 571,00м² што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу копије плана са подземним инсталацијама број 952-04-105/2017 од 06.04.2017. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта спратности П+0 [REDACTED] на катастарској парцели број 49/1 К.О. Колут је План генералне регулације насељеног места Колут ("Сл.лист Града Сомбора" број 2/2008).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације насељеног места Колут, парцела број 49/1 К.О. Колут се налази у блоку број 15. Блок број 15 се налази у северном делу насеља, и намењен је за породично становање.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели планирана је изградња стамбеног објекта спратности П+0. Бруго површина приземља објекта предвиђеног за изградњу износи ~100,00м².

Планирани објекат је А категорије и има класификациони број 111011.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на северозападној страни предметне парцеле, према улици Марка Орешковића (број катастарске парцеле 1220 К.О. Колут).

Грађевинска линија (ГЛ) планираног стамбеног објекта је паралелно удаљена од регулационе линије (РЛ) за 10,00м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

Правила парцелације

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћен планом који је намењен за грађење. Грађевинска парцела има приступ са јавног пута-обезбеђен колски приступ са најмањом ширином уличног фронта 14,0м, двојних објеката 16,0м (две по 8,0м), изузетно може бити и мања за постојеће изграђене парцеле које се могу задржати. Најмања површина грађевинске парцеле у зони породичног становања је 300,0м², може бити и мања ако се задржава постојећа изграђена парцела.

Правила регулације

У зони породичног становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише две стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката. Обављање делатности на парцелама породичног становања је дозвољена у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног макс. степена искоришћености, односно изграђености, делатности које се обављају у објектима буком, вибрацијама и другим негативним дејствима не могу угрожавати становање у сопственим или суседним стамбеним објектима, што је регулисано одлукама и правилницима.

Постојећи објекти се могу реконструисати и дограђивати у складу са датом наменом, уколико постојећа намена није у складу са планским решењем исти објекти се могу реконструисати и задржати првобитна намена. Како се највећи број домаћинстава бави пољопривредом, грађевинске парцеле организовати са одвајањем функција на парцели: становање, економског дела и башта. За све зоне становања примењују се мере заштите унутар дефинисане зоне заштите изворишта за снабдевање водом за пиће насеља, односно није дозвољена изградња производних објеката који своје отпадне технолошке воде, не могу упуштати у фекалну канализацију без предходног третмана до квалитета фекалних вода.

На грађевинским парцелама могу се градити и други објекти који су у функцији основне намене грађевинске парцеле. У свим зонама породичног становања могу се градити објекти и без функције становања којима се побољшава стандард и квалитет живљења: образовање, култура, здравство, социјалне установе, спорт и рекреација, зелене површине, снабдевање, паркинзи и др. Објекат се може поставити на грађевинској парцели:

1. у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне међне линије грађевинске парцеле)
2. у прекинутом низу (објекат додирује само једну међну линију грађевинске парцеле)
3. слободно стојећи (објекат не додирује ни једну међну линију грађевинске парцеле)

Уколико се објекат поставља на грађевинској парцели тако да додирује међне линије суседних парцела или је удаљеност мања од дате за слободно-стојеће објекте потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта.

Реконструкција постојећих објеката који су изграђени на међној линији суседне парцеле, пројектном техничком документацијом и извођењем радова на истом мора се обезбедити стабилност суседног објекта и не сме се ометати коришћење истог.

За слободностојеће објекте (са испадима) мин. удаљеност од међне линије задње стране објекта је 0,50м и стреха не прелази међну линију суседа и обезбедити одводњавање атмосферских вода са кровних површина и парцеле уколико се врши насипање на сопствену парцелу. Мин. удаљеност објекта од међне линије предње стране објекта је 3,0м. Ова удаљеност може бити и мања уколико се прибави сагласност власника суседног објекта парцеле и обезбеди колски и пешачки приступ на парцелу мин 2.5 слободан или преко ајнфорта. Грађевинска линија у односу на регулациону линију је мин. 0.0м. Кота приземља објеката се одређује, по правилу у односу на нивелету приступног јавног пута. Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара.

Објекти који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља пословног простора је максимално 0.20м виша од коте тротоара, а разлику између коте пода пословног простора и коте тротоара решити унутар објекта. Испадни на објекту не могу прелазити регулациону линију. На објектима се могу постављати конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0м од коте тротоара. Исте могу прелазити регулациону линију макс. 2.0м. Отворене спољне степенице могу се градити на грађевинској парцели.

Макс. спратност објеката породичног становања је П+1+Пот. Висина објекта не може прећи 12,0м. Објекти могу имати подрумске и сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој парцели, изван површине јавног пута. Паркинг површине могу се градити на јавним површинама дуж уличних коридора за потребе паркирања возила корисника пословних простора и јавних објеката.

Грађевинске и катастарске парцеле се могу ограђивати унутар блока жи-чаном оградом, тако да се ограда поставља по међи, а стубови ограде су на парцели власника ограде. Ограда је прозирна-транспарентна. Зидана ограда се омогућава под условом да се предходно прибави сагласност власника парцеле односно објекта према којој се ограда поставља. Висина ограде је максимално 1,6м. Висина може бити и већа ако се прибави сагласност суседне парцеле. Ограда грађевинске парцеле која се гради на регулацији уличног коридора може бити зидана или транспарентна, макс. висине 1,80м. Ограда се поставља на регулационој линији тако да ограда и капије буду на парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије. Контејнери за смеће се постављају на парцелу и истим је потребно обезбедити несметан приступ. Одлагање вршити у складу са прописима.

На парцели се може одобрити изградња економских објеката као што су стаје за узгој стоке (говедарници, свињци, живинарници, овчарници, козарници и други). Мин. растојање ових објеката од било ког другог стамбеног објекта је 20,0м и исти морају бити изведени и коришћени у складу са прописима за држање и узгој стоке. Грађевинска линија за изградњу економских објеката за држање и узгој стоке у односу на регулациону линију уличних коридора је мин. 30,0м, осим на угаоним парцелама. Објекти за смештај хране и механизације и други објекти који су у функцији економских објеката могу се градити уз стамбене, али не мање од 10,0м од регулационе линије парцеле.

Непропусне септичке јаме, осочаре, ђубришта и сл. објекте градити најмање на 5,0м од економских и 20,0м од стамбених објеката, а 2,5м од ограде. Објекти евидентирани као културно историјски споменици археолошки локалитети ће се реконструисати или градити нови на припадајућим парцелама у складу са условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе. Макс. степен заузетости је 60% . Макс. степен изграђености је 2,4. На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је степен изграђености односно заузетости већи од наведеног, дозвољена је реконструкција до затеченог степена заузетости односно изграђености.

Прикључке на комуналну инфраструктуру изводити по правилу подземно, уз сагласног надлежног предузећа или организација и иста је саставни део пројектно - техничке документације.

На удаљености 10,0м од регулационе линије, а 0,5м од међе са суседном парцелом број 47/1, К.О. Колут, планирана је изградња новог стамбеног објекта, спратности П+0. Објекат је димензија 10,00м x 10,00м, бруто површине 100,00 м², и постављен је као слободно стојећи објекат, орјентације слемена северозапад - југоисток. Укупна нето површина стамбеног објекта 87,71м². Максимална висина објекта у слемену износи 6,20м, а на венцу 4,10м у односу на коту приступног тротоара. У склопу стамбеног објекта се налази и гаражни простор. Максималан дозвољени степен заузетости је 60% грађевинске парцеле, а планирано је ~17,5%, док је максималан дозвољени индекс изграђености парцеле 2,4, а планирано је ~0,18.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

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

– **Електроинсталације:** Монофазно прикључење стамбеног објекта на електродистрибутивну мрежу, извршити у свему према условима издатим од стране надлежног јавног предузећа ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-93867-17 од 18.04.2017. године;

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 0,00 РСД.

– **Водовод и канализација:** Објекат ће бити прикључен на постојећи прикључак месног водовода, као и на постојећу водонепропусну септичку јаму.

– **Саобраћај:** Катастарска парцела број 49/1 К.О. Колут има приступ на јавну површине преко постојећег колског улаза из улице Марка Орешковића (број катастарске парцеле 1220 К.О. Колут).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Биро за пројектовање, надзор, технички преглед и вештачење “ НБ ПРОЈЕКТ“ Сомбор, број техничке документације 10/17-ИДР од марта 2017. године, одговорни пројектант Будимир Настасић, дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 Б339 05);
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-93867-17 од 18.04.2017. године;
- Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-105/2017 од 06.04.2017. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

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

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

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 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) и подзаконским прописима.

Пројекат обавезно садржи и изјаву главног пројектанта, одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат израђен у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 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).

Зграда која за своје функционисање подразумева утрошак 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 пројекат за грађевинску дозволу 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 пројекат за грађевинску дозволу 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 ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, а који захтев се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чл.3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016), и то:

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију;
- И одговарајућа документација прописано чланом 16 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016);

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 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 и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Биро за пројектовање, надзор, технички преглед и вештачење “ НБ ПРОЈЕКТ“ Сомбор, број техничке документације 10/17-ИДР од марта 2017. године, одговорни пројектант Будимир Настасић, дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 Б339 05).

Катастарске парцеле број 49/1 К.О. Колут, испуњава услове за грађевинску парцелу.

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 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 чланом 27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/13, 138/14, 45/2015 и 106/15), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

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

НАЧЕЛНИК,

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.