

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: РОР-SOM-17456-LOC-1/2017
Инт. број: 353-201/2017-V
Дана: 14.07.2017.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Радојке Јандрића из Сомбора, [REDACTED], а у име инвеститора Арсенић Боро из Стапар, [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 Плана генералне регулације Стапар („Сл.лист Града Сомбора“ бр.2/2008) и чл. 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+П+0
у Стапару, у ул. Кнеза Лазара бр.47А, на кат.парц.бр.2204 К.О.Стапар

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.2204 К.О.Стапар је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 3.101,0m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана бр.952-04-206/2017 од 26.06.2017.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података, постоји изграђени објекти: објекат бр.2 (породична стамбена зграда) површине 100,0m², објекат бр.3 (помоћна зграда) површине 47,0m², објекат бр.4 (гаража) површине 17,0m², објекат бр.5 (објекат пољопривреде) површине 113,0m², објекат бр.6 (објекат пољопривреде) површине 225,0m², објекат бр.7 (стамбено-пословна зграда) површине 196,0m², објекат бр.8 (помоћна зграда) површине 29,0m², објекат бр.9 (помоћна зграда) површине 65,0m², објекат бр.10 (гаража-део, објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 35,0m² и објекат бр.11 (помоћна зграда-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 10,0m².

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта По+П+0, у Стапару, у ул.Кнеза Лазара бр.47А, на кат.парц.бр.2204 К.О.Стапар је План генералне регулације Стапар („Сл.лист Града Сомбора“, бр.2/2008).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације Стапар, парцела бр.2204 К.О.Стапар се налази у блоку број 18. Блок 18 је намењен породичном становању и пољопривредном комплексу.

Предметна парцела се налази у делу блока намењеном пољопривредном комплексу.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели планира се изградња пословног објекта спратности По+П+0.

Него површина планираног објекта је ~108,69m² (подрум ~29,90m², приземље ~78,79m²).

Површина земљишта под објектом је ~95,44m².

Бруто површина пословног објекта је ~137,54m² (подрум ~42,10m², приземље ~95,44m²).

Планирани пословни објекат је у функцији постојећег стамбено-пословног објекта на парцели. Категорија објекта је Б.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ₁) је на југоисточној страни предметне парцеле, према ул.Јована Јовановића Змаја (бр.кат.парц.2388/1 К.О.Стапар).

Постојећа регулациона линија (РЛ₂) је на југозападној страни предметне парцеле, према ул.Кнеза Лазара (бр.кат.парц.2479/2 К.О.Стапар).

Постојећа регулациона линија (РЛ₃) је на североисточној страни предметне парцеле, према ул.Николе Пашића (бр.кат.парц.2480/2 К.О.Стапар).

Грађевинска линија (ГЛ₁) се поклапа са (РЛ₁).

Грађевинска линија (ГЛ₂) је на 23,68м од регулационе линије (РЛ₂).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У РАДНОЈ ЗОНИ И ПОЉОПРИВРЕДНИМ КОМПЛЕКСИМА:

Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 15,0м, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од мин.3,0м (слободан или преко ајнфорта), или се задржава постојећа.

Најмања површина грађевинске парцеле у радној зони, је 500м², или се задржава постојећа уколико је изграђена.

У радној зони је дозвољена изградња привредних објеката.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторне целине.

На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног макс. степена искоришћености, односно изграђености.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.

Пољопривредне објекте типа: подно складиште, настрешница, хангар, гаража и сл. градити по стандардним условима сем предње стране објекта, који мора, од суседне парцеле, бити удаљен 4,0м.

Мин. удаљеност објекта (са испадима) од међне линије са задње стране објекта је 0,5м под условом да стреха не прелази међну линију и обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. Мин. удаљеност објекта (са испадима) од међне линије са предње стране објекта је 3,0м. Ова удаљеност може бити и мање, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфорта), од мин. 3,0м.

Удаљеност објеката од регулационе линије је од 0,0-5,0м.

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута.

Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара.

Исподи на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2м и то на делу објекта вишем од 3,0м.

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0м од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију макс. 1,2м.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

Највећа дозвољена спратност објеката на грађевинској парцели је П+1+Пот. Висина објеката зависи од технологије производње. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Макс. степен заузетости је 70%.

Макс.степен изграђености је 2,1.

На постојећим грађевинским парцелама чији је степен заузетости односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката.

Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 2,0м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 2,00м. Зидане и друге врсте ограде постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 2,0м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени; на довољној удаљености од стамбених објеката.

Непропусне септичке јаме градити најмање на 2,0м од стамбених објеката, а 2,5м од ограде.

На предметној парцели је планирана изградња пословног објекта, спратности По+П+0. Пословни објекат је у сврси постојећих пословних простора на парцели односно као трпезарија за оброк радника. Објекат има једну подрумску просторију, а у приземљу трпезарију, кухињу и санитарни чвор. У објекат се улази из дворишта.

Димензија објекта 6,20м x 19,20м.

Индекс заузетости са планираном објектом је ~0,3366 (33,66%).

Кота пода приземља објекта је на ±0,00 (87,06) а кота улаза је -0,30 (86,76).

Оријентација објекта је правца југоисток-северозапад.

Максимална висина објекта мерено од терена износи +5,01м (91.77) у слемени, односно максимално +2,90м (89.66) на венцу објекта.

Катастарска парцела број 2204 К.О.Стапар има директан приступ јавној површини (улица Јована Јовановића Змаја, бр.кат.парц.2388/1 К.О.Стапар и улица Кнеза Лазара, бр.кат.парц.2479/2 К.О.Стапар).

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:

- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-165346/-17 од 20.06.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничка информација од МЗ „Стапар“, број 352-141/2017 од 13.07.2017.год.

Водовод: На предметној парцели постоји прикључак на водоводну мрежу на основу техничке информације од МЗ „Стапар“, те је могуће прикључење планираног објекта.

Канализација: У Стапару не постоји изграђена улична мрежа канализације за отпадне воде. До изградње насељске канализационе мреже, објекат ће се прикључити на водонепропусну септичку јаму на сопственој парцели.

По изградњи планиране уличне канализационе мреже отпадних вода, објекта прикључити на исти.

Електроинсталације: Прикључење објекта на постојеће ел.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.

Саобраћај: Катастарска парцела број 2204 К.О.Стапар има директан приступ јавној површини.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење – 0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре (у .pdf и .dwg формату) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“, број пројекта РД-19/17 од јуна 2017.године, главни пројектант Мр.Радојка Јандрић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 D776 06);

- Интегрисани-топографски план (у .pdf и .dwg формату) од Бироа за геодетске послове „Геоцентар“ Сомбор од 26.05.2017.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Предраг Дракулић;
- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-206/2017 од 26.06.2017.год.;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-206/2017 од 23.06.2017.год.;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-8650/17 од 30.06.2017.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-165346/-17 од 20.06.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничка информација од МЗ „Стапар“, број 352-141/2017 од 13.07.2017.год.;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора дана 29. маја 2017.године, потписано квалификованим електронским потписом овлашћеног лица Радојка Јандрић.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

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

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара у складу са Обавештењем издатом од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-8650/17 од 30.06.2017.год.

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

Обавеза је инвеститора извођења радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минеролошко –петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/11 и 99/11), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

На графичком прилогу Извода из пројекта (на ситуационом плану), обавезно обележити место за паркирање, број и димензија паркинг места.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одредбама 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) и подзаконским прописима.

Пројекат обавезно садржи и изјаву главог 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", 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).

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.

Х. 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“, бр.113/2015), 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“, бр.113/2015)

Катастарска парцела бр.2204 К.О.Стапар испуњава услове за грађевинску парцелу.

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 и 1 пројекат архитектуре (у .pdf и .dwg формату) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“, број пројекта РД-19/17 од јуна 2017.године, главни пројектант Мр.Радојка Јандрић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 D776 06).

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:
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
 - МЗ „Стапар“
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
3. Архиви

НАЧЕЛНИК,
Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.