

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-2543- LOC-1/2018
Интерни број: 353-34/2018-V
Дана: 21.02.2018. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Зорана Кљајића из Кљајићева, који по пуномоћи заступа инвеститора Олујић Бошко из Станишића, [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, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Плана генералне регулације насељеног места Станишић ("Сл.лист Општине Сомбор" број 2/2008), члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016) и по овлашћењу Начелника Градске управе Града Сомбора под бројем 031-99/2017-VI/01 од 29.08.2017. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0 [REDACTED]
[REDACTED] на катастарској парцели број 2469 К.О. Станишић

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 2469 К.О. Станишић је већ формирана грађевинска парцела површине 737,00м², што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана са подземним инсталацијам број 952-04-38/2018 од 06.02.2018. године.

За изградњу предметног објекта потребно је извршити уклањање постојећег објекта број 1 (породична стамбена зграда) површине 120,0м² на предметној парцели.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта спратности П+0 [REDACTED] на катастарској парцели број 2469 К.О. Станишић, је Плана генералне регулације насељеног места Станишић ("Сл.лист Општине Сомбор" број 2/2008).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације насељеног места Станишић, предметна парцела број 2469 К.О. Станишић, налази се у блоку број 45. Блок се налази у јужном делу насеља и намењен је за индивидуално становање.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана изградњу породичног стамбеног објекта спратности П+0. Укупна бруто изграђена површина приземља објекта износи 90,00 м², док укупна нето површина објекта износи 68,43 м².

Планирани објекат је А категорије, и има класификациони број 111011.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на североисточној страни предметне парцеле број 2469 К.О. Станишић, према јавној површини - улици Ослобођења (катастарска парцела број 1990 К.О. Станишић).

Грађевинска линија (ГЛ) планираног стамбеног објекта, паралелно је одмакнута за 6,70м од регулационе линије (РЛ).

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 8,0мн), 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 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 макс.0.20м виша од коте тротоара, а разлику између коте пода пословног простора и коте тротоара решити унутар објекта. Исподи 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 и на јавним површинама дуж уличних коридора за потребе паркирања возила корисника пословних простора и јавних објеката.

Грађевинске и катастарске парцеле се могу оградавати унутар блока жичаном 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 оградајује. Врата и капије на уличној оградџи се не могу отворати 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 нај-мање 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 предметној парцели планирана је изградња породичног стамбеног објекта спратности П+0. Објекат је постављен на парцели као слободно стојећи објекат, оријентације слемена североисток - југозапад. Укупна бруто изграђена површина објекта износи 90,00м², док нето површина објекта износи 68,43м². Планирани индекс заузетости парцела је 28,50%, а индекс изграђености је 0,28 са планираним и постојећим објектом на парцели. Максимална висина објекта износи 6,27м у слемџу, односно максимално 3,09м на венцу објекта у односу на коту прилазног тротоара. Објекат је одмакнут 0,5 м од суседне катастарске парцеле број 2473 К.О. Станишић и 8,8 м од наспрамне катастарске парцеле број 2465 К.О. Станишић. Основа објекта је правилне правоугаоне форме са максималним димензијама габарита основе 7,50м x 12,00м.

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:

– Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу породичног стамбеног објекта спратности П+0 [REDACTED] на катастарској парцели број 2469 К.О. Станишић, издата од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/016-2018 од 12.02.2018. године;

– Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-40901-18 од 12.02.2018. године;

Електроинсталације: Трофазно прикључење стамбеног објекта извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-40901-18 од 12.02.2018. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износе укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 73.230,76 РСД.

Водовод и канализација: На датотј парцели постоји водоводни прикључак, који је урађен на водоводну линију АЦ Ø100 у улици Ослобођења. Уколико је потребан нови прикључак, постоје услови за израду новог прикључка на постојећу уличну линију, а све према Техничкој информацији и условима прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода, издатом од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/016-2018 од 12.02.2018. године. Не постоје услови за прикључење на мрежу канализације отпадних вода, па одвођење отпадних вода решити путем водонепропусне септичке јаме на предметној парцели.

Колски прилаз: Катастарска парцела број 2469 К.О. Станишић, има приступ на јавну површину преко постојећег колског улаза из улице Ослобођења (катастарска парцела број 1990 К.О. Станишић).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска, 1-пројекат архитектуре и 10-пројекат припремних радова) урађено од стране House of Indigo доо Суботица једночлано друштво за пројектовање, инжењеринг и услуге, [REDACTED] број техничке документације Е-187/2018 од јануара 2018, одговорни пројектант Бранкица Опсеница, дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 Д413 06);
- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу породичног стамбеног објекта спратности П+0 [REDACTED] на катастарској парцели број 2469 К.О. Станишић, издата од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/016-2018 од 12.02.2018. године;
- Услови за пројектовање и прикључење и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-40901-18 од 12.02.2018. године;
- Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-38/2018 од 06.02.2018. године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

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

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).

Попуњен и својеручно потписан Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, потребно је оверити електронским потписом и доставити надлежном органу који спроводи обједињену процедуру уз захтев за пријаву радова.

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

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.

Сагласно члану 85 став 3. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, број 18/2016), инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари, и то:

- износ од **1040,00 динара**, жиро рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 5523240600, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ 952-04-38/2018.
- износ од **4.892,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Позив на број предрачуна 125, Прималац ОДС ЕД Сомбор, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.
- износ од **2.760,00 динара**, на жиро рачун 310-9509-10, Позив на број 04-11/016/2018, Прималац ЈКП Водоканал Сомбор, Сврха уплате – Уплата за техничку информацију.

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 чланом 3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), 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, 96/2016 и 120/2017);

Катастарске парцеле број 2469 К.О. Станишић, испуњава услове за грађевинску парцелу.

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, 1-пројекат архитектуре и 10-пројекат припремних радова) урађено од стране House of Indigo доо Суботица једночлано друштво за пројектовање, инжењеринг и услуге, [REDACTED] Суботица, број техничке документације Е-187/2018 од јануара 2018, одговорни пројектант Бранкица Опсеница, дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 Д413 06).

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. и 171В 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, 50/16, 61/17 и 113/2017) у износу од 2.110,00 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, 45/2015,106/15 и 32/2016), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

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

ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.