

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: РОР-SOM-4525-ЛОС-1/2018
Инт.број: 353-66/2018-V
Дана: 23.03.2018.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Кох Николе из Сомбора, [REDACTED], а у име инвеститора Фирањ Лајоша из Светозара Милетића, [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, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Плана генералне регулације Светозар Милетић („Сл.лист Града Сомбора“, бр.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
у Светозар Милетићу, у улици Доситеја Обрадовића бр.48, на кат.парц.бр.1940 К.О.Светозар
Милетић**

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.1940 К.О.Светозар Милетић је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 4.467,0m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана бр.952-04-70/2018 од 02.03.2018.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 153,0m², објекат бр.2 (помоћна зграда-објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта) површине 65,0m², објекат бр.3 (помоћна зграда-објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта) површине 91,0m² и објекат бр.4 (помоћна зграда-објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта) површине 23,0m².

За изградњу предметног објекта потребно је извршити уклањање постојећег породичног стамбеног објекта (објекат бр.1).

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта П+0, у Светозар Милетићу, у ул.Доситеја Обрадовића бр.48, на кат.парц.бр.1940 К.О.Светозар Милетић је Плана генералне регулације Светозар Милетић („Сл.лист Града Сомбора“, бр.2/2008).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације Светозар Милетић парцела бр.1940 К.О.Светозар Милетић се налази у блоку број 21. Блок 21 је намењен породичном становању.

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

Него површина планираног објекта је ~79,69m².

Бруто површина планираног објекта је ~104,0m².

Површина земљишта под објектом (са новопроектованим и постојећим објектима и након рушења зграде број 1) је ~283,0m².

Планирани стамбени објекат је А категорије и има класификациони број 111011 (стамбене зграде са једним станом).

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на североисточној страни предметне парцеле, према ул.Доситеја Обрадовића-регионални пут (бр.кат.парц.2170/1 К.О.Светозар Милетић).

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

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА:

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 максималног 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.

Како се највећи број домаћинства 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.

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 грађе-винске парцеле)

Уколико се објекат поставља на грађевинској парцели тако да додирује међне линије суседних парцела или је удаљеност мања од дате за слободностојеће 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 нити ометати коришћење истог.

За слободностојеће објекте (са испадима) мин. удаљеност од међне линије задње стране објекта је 0,5м и стреха не прелази међну линију суседа и обезбедити одводњавање атмосферских вода са кровних површина и парцеле уколико се врши насипање на сопствену парцелу. Минимална 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 не стамбену намену, кота приземља пословног простора је макс.0.20м виша од коте тротоара, разлика између коте пода пословног простора и коте тротоара решити унутар објекта.

Испади 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. 1,2м.

Отворене спољне степенице могу се градити на грађевинској парцели.

Максимална спратност објеката породичног становања је П+1+Пк. 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.

Грађевинске и катастарске парцеле се могу ограђивати 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 максималне 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 оградни 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.

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.

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

На парцели је предвиђена изградња породичног стамбеног објекта, спратности П+0.

Планирани објекат смештен на северном делу парцеле. Удаљеност објекта од границе суседне парцеле (од кат. парц. бр. 1942 К.О. Светозар Милетић) је 0,35m, од постојећег помоћног објекта бр. 2 је 4,36m а од помоћног објекта бр. 3 је 6,25m.

Оријентација стамбеног објекта је правца североисток-југозапад.

Габарит стамбеног објекта је ~12,44m x 8,35m.

Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 0,6, а планирана ~0,063 (~6,33%).

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,4 а планирана ~0,063283.

Максимална висина стамбеног објекта мерено од терена износи +5,74m (96,84) у слемени, односно максимално +3,17m (94,27) на венцу објекта.

Катастарска парцела број 1940 К.О. Светозар Милетић има директан приступ јавној површини (ул. Доситеја Обрадовића-регионални пут, кат. парц. бр. 2170/1 К.О. Светозар Милетић).

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:

- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу стамбеног објекта у Светозар Милетићу, улица Доситеја Обрадовића број 48, на катастарској парцели број 1940 К.О. Светозар Милетић од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/022-2018 од 05.03.2018. године;
- Услови за пројектовање и прикључење бр. 8А.1.1.0.-Д.07.07.-63664-18 од 07.03.2018. године од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електројоводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничка информација и услови за одвођење атмосферских вода од Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-4/2018/18-XVI од 07.03.2018. године.

Водовод: На датој парцели постоји водоводни прикључак, који је урађен на водоводну линију АЦ ф 80 у улици. Потребно променити име власника прикључка на основу уговора који доказује власништво.

Уколико постојећи прикључак и водомер одговарају будућим потребама за планиране намене, може се задржати постојећи прикључак на водовод.

Уколико у даљој разради пројектант установи да је потребан нови прикључак, постоје услови за израду новог прикључка на постојећу уличну линију АЦ ф 80 у улици Доситеја Обрадовића.

Уколико ће се користити постојећи водоводни прикључак, инвеститор нема трошкова око прикључења. Уколико по пројекту буде потребно да се ураде нови прикључак, обрачун радова ће се извршити накнадно.

Канализација: У Светозар Милетићу не постоји изграђена јавна канализације за отпадне воде, тако да не постоје услови за прикључење на мрежу, док се иста не изгради. До изградње насељске канализационе мреже, објекат ће се прикључити на водонепропусну септичку јаму.

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

Електроинсталације: Трофазно прикључење стамбене зграде 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.

Канализација за атмосферске воде: На предметној локацији не постоји уређена атмосферска канализација. Одвођење атмосферских вода решити унутар предметне парцеле. Ако се атмосферске воде прикупљају у упојне јаме исте је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима.

Саобраћај: Катастарска парцела број 1940 К.О.Светозар Милетић има директан приступ јавној површини (ул.Доситеја Обрадовића-регионални пут, кат.парц.бр.2170/1 К.О.Светозар Милетић)..

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (у .pdf и .dwg формату) урађено од стране „ГС Студио“ Бироа за пројектовање и услуге Силард Годнич пр Сомбор, број пројекта 08/2018 од фебруара 2018.године, главни пројектант Годнич Силард, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 L516 12);
- Катастарско-топографски план (у .pdf и .dwg формату) од „Геоматике“ Сомбор од јануара 2018.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Драган Бајић;
- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-70/2018 од 02.03.2018.године;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-70/2018 од 02.03.2018.год.;
- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу стамбеног објекта у Светозар Милетићу, улица Доситеја Обрадовића број 48, на катастарској парцели број 1940 К.О.Сетозар Милетић од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/022-2018 од 05.03.2018.године;
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-63664-18 од 07.03.2018.године од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничка информација и услови за одвођење атмосферских вода од Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-4/2018/18-XVI од 07.03.2018.године.
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора у фебруару 2018.године, потписано квалификованим електронским потписом овлашћеног лица Никола Кох.

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 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.

Уколико се објекат поставља на грађевинској парцели тако да додирује међне линије суседних парцела или је удаљеност мања од дате за слободностојеће објекте (мања од 0,5m) потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта.

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.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одрадбама 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.

Сагласно чл.85. став 3. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“,бр.18/2016), **инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари у укупном износу од 9.422,40 динара, и обавезује се да их најкасније до 30.03.2018.год. исплати, и то:**

- **износ од 4.892,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Banca Intesa AD Beograd, Прималац ОДС ЕД Сомбор, Позив на број предрачуна 180, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.
- **износ од 2.760,00 динара**, на рачун 310-9509-10, Позив на број 04-11/022-2018, Прималац ЈКП Водоканал Сомбор, Сврха уплате – Техничка информација
- **износ од 1.770,00 динара**, на рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 5523240600, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ 952-04-70/2018.

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

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 (у .pdf и .dwg формату) урађено од стране „ГС Студио“ Бироа за пројектовање и услуге Силард Годнич пр Сомбор,

број пројекта 08/2018 од фебруара 2018.године, главни пројектант Годнич Силард, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 L516 12).

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. и 171в. Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, бр.43/2003, 51/2003-испр.,61/2005, 101/2005-др.закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин.из., 55/2012-усклађени дин.изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин.изн., 65/2013-др.закон, 57/2014-усклађени дин.изн., 45/2015-усклађени дин.изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени дин.изн. и 61/2017-усклађени дин.изн. 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 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:
 - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
 - Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
3. Архиви

**НАЧЕЛНИК,
Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.**