

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: ROP-SOM-37590-LOC-1/2017
Инт.број: 353-395/2017-V
Дана: 21.12.2017.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Говедарица Горана из Новог Сада, [REDACTED], а у име инвеститора Града Сомбор, [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 ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗА ДНЕВНЕ АКТИВНОСТИ МАЈКИ И ДЕЦЕ,
спратности П+0
у Сомбору, потес Шикара, на кат.парц.бр.20311/4 К.О.Сомбор-2

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.20311/4 К.О.Сомбор-2 је већ формирана неизграђена грађевинска парцела површине 14.060,00m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана бр.952-04-472/2017 од 05.12.2017.год.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу објекта за дневне активности мајки и деце, у Сомбору, на кат.парц.бр.20311/4 К.О.Сомбор-2 је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плану Града Сомбора парцела бр.20311/4 К.О.Сомбор-2 се налази у блоку број 91. Блок 91 је намењен туризму и услугама.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели је планирана изградња објекта за дневне активности мајки и деце, спратности П+0.

Укупна нето површина објекта је ~141,10m².

Површина земљишта под објектом износи: ~158,54m².

Укупна бруто развијена грађевинска површина је ~158,54m².

Планирани објекат је В категорије и има класификациони број 121201 (остале зграде за краткотрајни боравак).

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на источној и делом на северној страни предметне парцеле, према некатегорисаног пута (бр.кат.парц.28567 К.О.Сомбор-2).

Грађевинска линија (ГЛ) планираног објекта је удањена од:

- северозападне границе предметне парцеле (од кат.парц.бр.20311/1 К.О.Сомбор-2) ~2,21m
- југозападне границе предметне парцеле (од кат.парц.бр.20311/1 К.О.Сомбор-2) ~31,16m

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Врста и намена објеката: У оквиру зоне туризма и услуга дозвољена је изградња објеката у функцији туризма и услуга: угоститељских објеката (као што су мотели, пансиони, ресторани, кафеи, чарде, ловачке куће и слични објекти), са или без смештајних капацитета, услужних објеката (трговина и услуге), спортских објеката (спортски терени и просторије клубова), као и викенд кућа, са пратећим објектима у које спадају гараже, оставе, односно санитарни чворови.

Услови за образовање грађевинске парцеле: Минимална величина парцеле у овој зони је 150m².

Положај објеката на парцели: Главни објекти у овој зони се граде као слободностојећи. Растојање основног габарита објекта и границе суседне грађевинске парцеле је минимално 0,5 m у односу на међу уз коју се гради објекат, односно минимално 3,0 m у односу на наспрамну бочну међу. Објекат се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију. Помоћни објекат може да се гради на растојању 0,0 m од границе парцеле, осим према регулационој линији уз услов да се изградњом крова, као ни стопом темеља не наруши ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле: Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу објеката у овој зони је максимално 0,4 а индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 1,0.

Дозвољена спратност и висина објеката: Спратност објеката у овој зони је максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова. Укупна висина кровног венца објекта не може прећи 10,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката: удаљеност главног објекта од помоћних објеката је минимално 4,0 m, односно, удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, односно на 0,0 m уколико се граде у низу.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: На грађевинској парцели у зони туризма и услуга дозвољена је изградња помоћног објекта: гараже, оставе, просторија за припрему хране (термо блока), санитарног чвора и ограде.

* помоћни објекат је максималне спратности П+О. Обавезна је изградња косог крова.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Ограда (искључиво транспарентне), стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине максимално 1.8 m.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила: У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 m.

Заштита суседних објеката: Изградња објеката може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле. Отварање отвора на просторијама за становање и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 m. Ако је међусобни размак од 0,0 m до 2,5 m дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња кола на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,8 m.(парапет).

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

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта: Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је водити рачуна о очувању традиционалних вредности амбијента објекта.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене, естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и окружења.

Услови заштите животне средине, заштита од пожара, технички, хигијенски, безбедносни и други услови: На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонираниг простора за контејнере на парцели мора да буде такво 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 m од објекта и границе парцеле.**

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. Извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 50% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени 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 објекте са аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

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

Објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

На предметној локацији, североисточно од управног објекта, предвиђено је објекат за дневне активности мајки и деце (играње, учење, саветовање, дружење).

Терен је раван. Кота приступа је за један степеник ниже (-0,14m) од коте приземља објекта (±0,00m). Објекат је приземан, чисте спратне висине просторија 3,00m.

Грађевинска линија планираног објекта је удањена од северозападне границе предметне парцеле (од кат.парц.бр.20311/1 К.О.Сомбор-2) ~2,21m а од југозападне границе предметне парцеле (од кат.парц.бр.20311/1 К.О.Сомбор-2) ~31,16m.

Оријентација објекта је југоисток-северозапад и североисток-југозапад.

Објекти се граде као слободностојећи објекти. Димензија 13,64m x 11,24m + 2,14m x 2,40m.

Објекат се састоји од улазног трема, ветробрана, магацина са чајном кухињом и WC-ом за запослене, мање просторије за боравак деце школског узраста од 7-18 година и њима намењеним WC-има за дечаке и девојчице (који садрже и по 1 туш у склопу WC-а) и веће просторије за боравак мајки са бебама и малом децом до 7 година са припадајућим купатилом и простором за превијање и дојење беба.

Мања просторија за боравак може да прими 18-оро деце школског узраста, а већа 15 мајки са 15 беба/деце. Обе просторије за боравак имају природни осветљај од прозора са југоисточне стране и излаз на југоисточно двориште.

Конструкција објекта је дрвена, панелна, монтажна, са постављањем на армиранобетонске темеље.

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 планираног објекта од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, бр.04-18оп/078-2017 од 08.12.2017.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-326881-17 од 08.12.2017.год.

Водовод: На предметној парцели за постојеће објекте је изграђен нови водоводни прикључак на основу претходно поднетих захтева за изградњу током 2015. и 2016. године. У близини парцеле постоји јавна улична водоводна мрежа АЦ ф 80 mm. Све линије јавног водовода морају бити прописно удаљене од планираних објеката. Није дозвољена изградња објеката изнад инсталација водовода.

Постоји изграђен водоводни прикључак пречника ф 50 mm, на парцели бр. 20311/4 К.О.Сомбор-2. У водомерном шахту су монтирана 2 водомера: пречника 2“ за хидрантску мрежу и 5/4“ за санитарну воду. Планиране објекте на парцели је могуће прикључити на постојећи прикључак и водомере, уколико се у пројекту на основу хидрауличног прорачуна докаже да постојећи прикључак задовољава услове за прикључење и свих досада изграђених и свих планираних објеката. Вредност притиска у јавној водоводној мрежи варира у зависности од годишњег доба и доба дана и обично се креће око 2,5 до 3,0 бара. Скреће се пажња да је неопходно да се оперише са реалним подацима за потрошњу воде.

Уколико ће се користити постојећи прикључак и водомери, инвеститор нема трошкова око прикључења. Уколико пројектант захтева изградњу новог прикључка или уградњу нових водомера, вредност радова ће се одредити на основу стварних количина и цена извођења радова.

Канализација: Не постоје услови за прикључење јер не постоји изграђена јавна канализација за отпадне воде у близини предметне локације. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 m од објекта и границе парцеле.

Одвод отпадних вода из објекта је пројектован у нову водонепропусну септичку јаму запремине $W=10,0m^3$ смештену у близини објекта.

Електроинсталације: Трофазно прикључење објекта за дневне активности мајки и деце на постојеће ел. мерење без повећања максималне снаге 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 парцеле на којој се планира изградња.

Ако се атмосферске воде прикупљају у упојне јаме исте је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима као и објеката унутар саме парцеле на којој се планира изградња.

Саобраћај: Катастарска парцела број 20311/4 К.О.Сомбор-2 има директан приступ са јавне површине (некатегорисани пут, кат. парц. бр. 28567 К.О.Сомбор-2).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска) урађено од стране Горан Говедарица пр Архитектонски биро „VISAVIS STUDIO DESIGN“ Нови Сад, бр.дела пројекта Е 038-2017 од новембра 2017.год., одговорни пројектант Горан Говедарица, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 1452 03);
- Идејно решење (1-пројекат архитектуре) урађено од стране Горан Говедарица пр Архитектонски биро „VISAVIS STUDIO DESIGN“ Нови Сад, бр.дела пројекта Е 038-2017 од новембра 2017.год., одговорни пројектант Горан Говедарица, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 1452 03);
- Катастарско-топографски план (у .pdf формату) од стране Бироа за геодетске послове „ГЕО-СЕВЕР“ д.о.о. Сомбор, од 13.11.2017.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Миломир Оташевић, дипл.инж.геод.;
- Идејно решење - Графичка документација у dwg. формату;

- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-472/2017 од 05.12.2017.год.;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-472/2017 од 05.12.2017.год.;
- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода планираног објекта од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, бр.04-18оп/078-2017 од 08.12.2017.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-326881-17 од 08.12.2017.год.
- Услове у погледу мера заштите од пожара од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-17039/17-1 од 15.12.2017.год.;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћења - Закључак Градског већа, Града Сомбора број 06-197/2017-III од 28.07.2017.године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

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

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 и у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара издатом од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-17039/17-1 од 15.12.2017.год.

Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/15 и 96/16) и чл. 33 ст.1 тч.2 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, број 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

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.

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 6.362,40 динара, и обавезује се да их најкасније до 26.12.2017.год. исплати, и то:**

- **износ од 1.470,00 динара**, на рачун 840-742323843-92, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац РГЗ СКН Сомбор, Сврха уплате - такса за пружање услуга РГЗ 952-04-472/2017.

- износ од **4.892,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Прималац ОДС ЕД Сомбор, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.

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 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“, бр.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 и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Горан Говедарица пр Архитектонски биро „VISAVIS STUDIO DESIGN“ Нови Сад, бр.дела пројекта Е 038-2017 од новембра 2017.год., одговорни пројектант Горан Говедарица, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 1452 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.

Ослобођено плаћања административне републичке таксе по основу чл.18.Закона о републичким административним таксама ("Сл.гласник РС",бр. 43/03.....54/09, 50/11, 70/11- усклађени дин.износи, 55/12- усклађени дин.износи, 93/12, 47/13, 57/14, 45/15-усклађени дин.износи, 83/15 и 112/15).

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
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

НАЧЕЛНИК
Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.