

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: РОР-SOM-22297- LOC-1/2018
Интерни број: 353-297/2018-V
Дана: 06.08.2018. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Секулић Смиље из Новог Сада, која по пуномоћи заступа инвеститора [REDACTED]

[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 Риђица ("Службени лист Града Сомбора" 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 број 031-99/2017-VI/01 од 29.08.2017.године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу стамбеног објекта спратности П+Т, пословним објектом - дегустационом салом и простором за производњу и чување вина спратности По+П+Пк [REDACTED] на катастарским парцелама број 1423 и 1420/2 К.О. Риђица

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле број 1423 К.О. Риђица (површине 1154,00м²) и 1420/2 К.О. Риђица (површине 468,00м²), су формиране грађевинске парцеле, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијам број 952-04-095-1978/2018 од 02.08.2018. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта спратности П+Т, дегустационом салом и објектом за производњу и чување вина спратности По+П+Пк у Риђици, улица Масарикова број 5, на катастарским парцелама број 1423 и 1420/2 К.О. Риђица, је План генералне регулације насељеног места Риђица ("Сл.лист Града Сомбора" број 2/2008).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације насељеног места Риђица катастарске парцеле број 1423 и 1420/2 К.О. Риђица, се налази у блоку број 25. Блок је намењен за породично становање, складиште, железничку станицу и парковско зеленило. Биће уређен на основу услова из плана и урбанистичких пројеката, као и израдом плана детаљне регулације за зону железничке станице.

Предметне парцеле се налазе у делу блока намењеном за породично становање.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана је доградња стамбеног објекта пословним објектом спратности По+П+Пк, са наменом објекта за дегустациону салу, производњу и чување вина. Укупна бруто површина под дограђеним делом објекта/заузетост износи 146,00 м² (без термоизолације зидова објекта), док укупна бруто површина свих надземних етажа износи 405,15 м². Укупна планирана бруто површина подрума објекта износи 113,15м², а бруто површина поткровља планираног објекта износи 146,00 м².

Планирани објекат је Б категорије, и има класификациони број 121111.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на североисточној страни предметних парцела број 1423 и 1420/2 К.О. Риђица, према јавној површини – улици Масарикова (катастарска парцела број 1755/1 К.О. Риђица).

Грађевинска линија (ГЛ) дограђеног дела пословног објекта спратности По+П+Пк, удаљена је од регулационе линије (РЛ) за 11,76м.

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 10,0 м, двојних објеката 16,0 м (две по 8,0 м), изузетно може бити и мања за постојеће изграђене парцеле које се могу задржати. Најмања површина грађевинске парцеле у зони породичног становања је 300,0 м², 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 дозвољено 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, 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 домаћинства бави пољопривредом, грађевинске парцеле организовати са одвајањем функција на парцели: становање, економски део 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:

- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне међне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну међну линију грађевинске парцеле)
- слободностојећи (објекат не додирује ниједну 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 слободностојеће објекте потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта. За реконструкцију 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 се сме ометати коришћење истог.

За слободностојеће објекте (са испадима) минимална удаљеност од међне линије северне оријентације је 1,0 м и стреха не прелази међну линију суседа; обезбедити одводњавање атмосферских вода са кровних површина и парцеле уколико се врши насипање, на сопствену парцелу. Минимална удаљеност објекта од међне линије јужне оријентације је 3,0 м. Ова удаљеност може бити и мања уколико се прибави сагласност власника суседног објекта парцеле и обезбеди колски и пешачки приступ на парцелу ширине мин 2.5 м слободан или преко ајнфорта.

Грађевинска линија у односу на регулациону линију је мин. 0.0 м.

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. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља пословног простора је највише 0.20 м виша од коте тротоара, разлику 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 3,0 м од коте тротоара. Исте могу прелазити регулациону линију макс. 2.0 м. Отворене спољне степенице могу се градити на грађевинској парцели. Максимална спратност објеката породичног становања у зони 1. и 2. је П+1+Пот. Висина објекта не може прећи 12,0 м. 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 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 1,6 м. 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 1,80 м. 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 потребно им је 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, живинарници, овчарници, козарници и други), објекти за смештај хране и механизације и други објекти који су у функцији економских објеката. Мин. растојање ових објеката од било ког другог стамбеног објекта је 20,0 м и исти морају бити изведени и коришћени у складу са прописима за држање и узгој стоке.

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 катастарским парцелама број 1423 и 1420/2 К.О. Риђица, планирана је доградња пословног објекта спратности По+П+Пк. Главни улаз у објекат из Масарикове улице је предвиђен на парцели број 1423 К.О. Риђица. Планирани објекат је наслоњен на постојећи стамбени објекат који се налази на регулационој линији. Ширина постојећег објекта је 11,76 м. У приземљу објекта је планирана дегустациона сала, санитарни чвор, кухиња, ходник, просторија за производњу вина и остава. У подруму објекта су предвиђене две просторије за одлеживање вина. У поткровљу су планиране три собе са купатилом и један апартман. Паркирање је предвиђено у дворишту. Димензије доградње објекта без термоизолације зидова објекта су: 14,0м x 9,0м + 5,0м x 4,0м. Објекат се дограђује на постојећи стамбени објекат. Оријентација слемена објекта је у правцу север-југ. Планирани индекс заузетости парцела је 19,17%, а индекс изграђености је 0,28.

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: Прерада НН прикључка са монофазне на трофазну струју и прикључење доградњеног дела пословног објекта на постојеће електрично мерење, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-224314 -18 од 06.08.2018. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 25.951,05 РСД.

Водовод и канализација: Нови прикључак за објекат на јавни водовод извести према техничкој информацији надлежног комуналног предузећа ЈКП „Водоканал” Сомбор, број 04-11/072-2018 од 03.08.2018.године. Не постоје услови за прикључење на мрежу канализације отпадних вода, па одвођење отпадних вода решити путем водонепропусне септичке јаме на предметним парцелама.

Вредност реконструкције уличног дела прикључка на водоводну мрежу, и уградња једног водомера 1", за радове које изводи ЈКП „Водоканал” Сомбор, је око 90.000,00 динара без ПДВ.

Саобраћај: Постојећи колски прилаз из улице Масарикова (катастарска парцела број 1755/1 К.О. Риђица).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска, 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „АРХИС“ из Новог Сада, број техничке документације ИДР 05/18 из јула 2018. године, одговорни пројектант Сања Узелац, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 С364 05);
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-224314 -18 од 06.08.2018. године;
- Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-10939/18-1 од 03.08.2018. године;
- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за доградњу стамбеног објекта спратности П+Т, дегустационом салом и објектом за производњу и чување вина спратности По+П+Пк у Риђици, улица Масарикова број 5, на катастарским парцелама број 1423 и 1420/2 К.О. Риђица, издата од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/072-2018 од 03.08.2018.године;
- Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-1978/2018 од 02.08.2018. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу пословног објекта 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 („Сл. гласник РС“, број 111/09 и 20/15) и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

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 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", 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.

У складу са чланом 53а став 2 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/14), локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, **уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом.**

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.

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 1.360,00 динара**, жиро рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 5523240600, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ 952-04-095-1978/2018.

- **износ од 4.892,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Позив на број предрачуна 755, Прималац ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд - Органак Електродистрибуција Сомбор, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.

- **износ од 5.160,00 динара**, на рачун 310-9509-10, Позив на број 04-11/072-2018, Прималац ЈКП Водоканал Сомбор, Сврха уплате – Техничка информација.

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 1423 и 1420/2 К.О. Риђица, испуњавају 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,... 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 Пројектног бироа „АРХИС“ из Новог Сада, број техничке документације ИДР 05/18 из јула 2018. године, одговорни пројектант Сања Узелац, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 С364 05).

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, 113/17, 3/18 и 50/2018) у износу од 3.040,00 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
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА:

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.