

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-4728- LOC-1/2019
Интерна број: 353-75/2019-V
Дана: 19.04.2019. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Тамаре Миљевић из Београда, која по пуномоћи заступа инвеститора Рица Марина из Бачког Брега, [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, 145/14 и 83/2018), 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 Бачки Брег ("Сл.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 По+П+Пк са адаптацијом дела терасе стамбеног објекта у Бачком Брегу, [REDACTED] на катастарској парцели број 783 К.О. Бачки Брег

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле број 783 К.О.Бачки Брег (површине 2433,00м²) је формирана изграђена грађевинска парцела, а површине су утврђене увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијам број 952-04-095-2737/2019 од 12.03.2019. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекат спратности По+П+Пк са адаптацијом дела терасе стамбеног објекта у Бачком Брегу, [REDACTED] на катастарској парцели број 783 К.О. Бачки Брег, је План генералне регулације насељеног места Бачки Брег ("Сл.лист Града Сомбора", број 2/2008).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације насељеног места Бачки Брег, парцела број 783 К.О.Бачки Брег, налазе се у блоку број 15. Блок је намењен за централне садржаје, пољопривредни комплекс-радна зона, парковске површине и породично становање. Предметна парцела је намењена породичном становању. Изградњу и уређење вршити на основу услова из плана.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана доградња постојећег стамбеног објекат са адаптацијом дела терасе. Спратности планиране доградње објекта је П+0. Укупна бруто површина под објектом/заузетост након доградње износи 150,00 м². Укупна бруто површина доградње објекта износи 11,00м², а бруто површина адаптираног дела терасе износи 12,00м².

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

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на источној страни предметне парцеле број 783 К.О.Бачки Брег, према јавној површини – [REDACTED] (катастарска парцела број 935 К.О. Бачки Брег).

Грађевинска линија (ГЛ) постојећег стамбеног објекта који се дограђује је удаљена од регулационе линије (РЛ) за 5,90м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ 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 20,0м (две по 10,0м), 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 4 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, што 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, 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 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) минимална удаљеност од међне линије северне орјентације је 1,0м 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 јужне орјентације 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 3,0 м 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, ката приземља пословног простора је максимално 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 максимално 2.0м. Отворене спољне степенице могу се градити на грађевинској парцели.

Максимална 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 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 огради се не могу отворити 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, живинарници, овчарници, козарници и други), објекти за смештај хране и механизације и други објекти који су у функцији економских објеката. Минимално 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 минимално 30,0м, осим на угаоним парцелама.

Максимални степен заузетости је 60%, а максимални 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.

Зелене површине у оквиру становања

Ова категорија зеленила је значајна са санитатнохигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са околином. Врт око куће обезбеђује хигијенске услове становања без буке и прашине, ствара повољне услове одмора. У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

Композицију врста треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Процент озелењавања индивидуалних парцела треба да буде најмање мин. 30% од укупне слободне површине.

У оквиру стамбеног блока са мешовитим становањем неопходно обезбедити мин.30% зелених површина од укупне слободне површине, у оквиру којих треба обезбедити просторе за одмор, (овде спадају и паркинг простори уколико су озелењени). Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем. Травне површине у оквиру блока потребно је реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

На катастарској парцели број 783 КО Бачки Брег, налази се постојећи слободностојећи стамбени објекат, бруто површине приземља 139м². Планирана је доградња дела стамбеног објекта, а део постојеће терасе се адаптира у собу. Грађевинска линија је увучена 5,90м од регулационе линије. Постојећи колски улаз из [REDACTED] се задржава. Објекат је постављен на парцели као слободно стојећи објекат, оријентације слемена северозапад-југоисток. Планирани индекс заузетости парцела је 30,60%, а индекс изграђености је 0,36.

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: Трофазно прикључење дограђеног дела стамбене зграде извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење, издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-117343-19 од 10.04.2019. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износе 0,00 РСД.

Колски прилаз: Задржава се постојећи колски улаз из [REDACTED] (катастарска парцела број 935 К.О. Бачки Брег).

Водовод и канализација: На предметној парцели постоји водоводни прикључак на који је могуће повезати вод за дограђени део објекта. На предметном простору не постоји јавна мрежа канализације за отпадне воде. До изградње канализационе мреже, објекат прикључити на постојећу водонепропусну септичку јаму. По изградњи уличне канализационе мреже отпадних вода, објекта прикључити на исти. Прикључак на јавни водовод извести према техничкој информацији надлежног комуналног предузећа ЈКП „Водовод“ Бездан, број 101/2019 од 18.04.2019. године;

Атмосферска канализација: Одвођење атмосферских вода извести према Техничкој информацији и условима, издатим од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, број 352-1/2019/12-XVI од 11.04.2019. године.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа "СИСТЕМ" Зоран Андрић ПР, Санковић, Мионица, број техничке документације 878/680/19 из фебруара 2019.год, одговорни пројектант Ђорђе Андрић, дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 4139 03);
- Одговор у вези прикључење на јавни водовод, издат од стране ЈКП „Водовод“ Бездан, број 101/2019 од 18.04.2019. године;
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-117343-19 од 10.04.2019. године;
- Техничка информација и услови за одвођење атмосферских вода, издата од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, број 352-1/2019/12-XVI од 11.04.2019. године;
- Копија плана са подземним инсталацијама и копија плана издати од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-2737/2019 од 12.03.2019. 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.

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, 145/14 и 83/2018) 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, 145/14 и 83/2018).

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 две године 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 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);

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, 145/14 и 83/2018), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа "СИСТЕМ" Зоран Андрић ПР, Санковић, Мионица, број техничке документације 878/680/19 из фебруара 2019. године, одговорни пројектант Ђорђе Андрић, дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 4139 03).

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.

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, 32/16, 60/16 и 75/2018), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

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, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017, 113/2017, 3/2018, 50/2018 и 95/2018) у износу од 2.130,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
 - Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора
 - ЈКП „Водовод“ Бездан
3. Архиви

ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА,

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.