

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: ROP-SOM-12371-LOC-1/2019
Инт.број: 353-161/2019-V
Дана: 11.06.2019.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Илије Бобића из Сомбора, овлашћеног лица Бироа за пројектовање, инжењеринг и градњу „Бобић-пројект“ пр. из Сомбора, [REDACTED], а у име инвеститора Ганаи Розалије из Немачке, у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019), 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 Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007), чл. 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016) и по овлашћењу Начелника Градске управе Града Сомбора под бр.031-99/2017-VI/01 од 29.08.2017.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за

- ДОГРАДЊУ НАТКРИВЕНЕ ТЕРАСЕ спратности П+0
- ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0

у Сомбору, у ул.Мајора Илића Бајке број 40, на катастарској парцели број 2908/2 К.О.Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.2908/2 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 692,0m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана бр.952-04-095-6717/2019 од 22.05.2019.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 60,0m², објекат бр.2 (породична стамбена зграда) површине 48,0m², објекат бр.3 (помоћна зграда) површине 16,0m², објекат бр.4 (помоћна зграда) површине 10,0m² и објекат бр.6 (помоћна зграда) површине 17,0m².

Објекат бр.6 је предвиђен за рушење.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу наткривене терасе и изградњу помоћног објекта – гараже, у Сомбору, у ул.Мајора Илића Бајке број 40, на кат.парц.бр.2908/2 К.О.Сомбор-1 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.2908/2 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број 68. Блок је намењен породичном становању. У блоку се налази основна школа.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели планирана је доградња постојећег стамбеног објекта (наткривена тераса) и изградња помоћног објекта. Намена помоћног објекта је гаража и термо блока.

Нето површина дограђеног дела објекта је ~22,50m².

Бруто површина дограђеног дела објекта је ~22,50m².

Нето површина помоћног објекта је ~24,95m².

Бруто површина помоћног објекта је ~31,40m².

Површина земљишта под објектом (постојећи и планирани објекат) је ~187,90m².

Бруто развијена грађевинска површина са планираном доградњом и изградњом је 187,90m².

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

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија РЛ је на југоисточној страни кат.парц.бр.2908/2 К.О.Сомбор-1, према улици Мајора Илића Бајке, катастарска парцела број 2886/2 К.О.Сомбор-1.

Грађевинска линија (ГЛ₁) дограђеног дела објекта је паралелно одмакнута од регулационе линије (РЛ) за ~7,9m, док грађевинска линија помоћног објекта (ГЛ₂) је на ~26,0m од регулационе линије. Растојање грађевинске линије помоћног објекта од задње границе парцеле (од кат.парц.бр.10052/1 К.О.Сомбор-1) је ~25,0m.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Зона становања Генералним Планом је дефинисана као зона породичног становања, зона мешовитог становања и зона вишепородичног становања.

При пројектовању и грађењу стамбених објеката придржавати се важећег Правилника о јединственим техничким условима за пројектовање и грађење зграда и станова у друштвено усмереној стамбеној изградњи.

За остале објекте применити одредбе техничких прописа и услова за конкретну област.

Врста и намена објеката: У оквиру стамбеног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

У оквиру зоне породичног становања, а у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

На грађевинској парцели намењеној **породичном становању** могу се градити:

- главни објекти (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, двојни објекат, објекат у прекинутом и непрекинутом низу као и атријуми.
- пратећи објекат-пословни објекат (ако је изграђен главни објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу.
- помоћни објекат (уз главни или пратећи објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже). Објекат може да се гради као слободностојећи или у низу са другим објектима.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта.

У зони породичног становања пословне делатности које се могу дозволити су из области: услужних делатности, трговине на мало и угоститељства.

Положај објеката на парцели: Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије 0,00, 5,00 и 10,00 m.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 0,5m од границе парцеле уз коју се гради објекат
- основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 2,5m од наспрамне бочне границе парцеле
- помоћни објекат на парцели може да се гради на удаљености од 0,00m од међа осим на регулационој линији, уз услов да се пад кровних равни усмери ка предметној парцели и да се не дозвољава отварање прозора према суседним парцелама.
- изузетно на РЛ може да се гради гаража уколико је она у склопу стамбеног објекта. Слободностојећи помоћни објекат не може да се постави испред главног објекта према РЛ.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле: На грађевинској парцели градског типа индекс заузетости је максимално 0,6 а индекс изграђености 1,6.

Дозвољена спратност и висина објеката: Спратност главног објекта за породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат је од П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе. Висина главног објекта је максимално 10,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 14,0 m.

Помоћни објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин је максималне спратности П+0 а максималне висине до 5,0m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката: Међусобна удаљеност слободностојећих главних објеката је мин. 2,5 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између слободностојећег главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 2,5m.

Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: Изградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,8 m у новим деловима насеља. У блоковима који су већим делом изграђени поштовати наслеђено стање, како у погледу материјала за изградњу, тако и у погледу висине ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Капије на регулационој линији се не могу отворити на јавну површину.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Власнику грађевинске парцеле припада ограда и дужност за изградњу ограде у следећем редоследу: ограда на уличном фронту, на северно орјентисаној бочној међи у продужетку главног објекта и половина дужине ограде на задњој међи. Уважава се власништво постојеће ограде.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,00m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле-одвајање стамбеног и економског дела парцела, стамбеног односно пословног-производног дела парцеле, под условом да висина ограде не може бити већа од висине спољне ограде, уз задовољавање противпожарних услова.

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

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, по једном стану једно паркинг место.

Заштита суседних објеката: Изградња објеката у прекинутом низу се дозвољава под условом да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не смеју прелазити границу суседне парцеле.

Исподи на објекту могу прелазити регулациону линију мах до 1,2 m на делу објекта изнад коте +3,0 m, рачунајући од коте тротоара.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже за мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини преко 3,0 m.

Грађевински елементи: улазне надстрешнице, балкони, дократи, еркери, без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- на делу објекта према предњем дворишту за мање од 1,2 m, под условом да укупна површина грађевинских елемената не прелази 50% уличне фасаде изнад приземља,

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етаже, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара 1,0 m.

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 m. Ако је међусобни размак објекта од међе од 0,0 m до 2,5 m дозвољено је отварање отвора на просторијама под условом да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 m рачунајући од коте пода просторије објекта.

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

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта:

- фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи инвеститора или од фасадне опеке

- обавезна је израда косог крова, од материјала који задовољавају постојеће стандарде. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама треба тежити ка хармонизацији јединствене визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за реконструкцију објеката:

Реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови датим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена Планом.

Услови за реконструкцију објеката:

Реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови датим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих Планом.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедности и

други услови: Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације. Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако 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 граница парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина у односу на неизграђене површине.

Сви објекти морају бити изграђени односно реконструисани 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 објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

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

На парцели је предвиђена доградња постојећег стамбеног објекта, спратности П+0. Намена доградња је наткривена тераса. Доградња објекта је предвиђена на дворишној-југозападној страни стамбеног објекта. Удаљеност од границе суседне парцеле (од кат.парц.бр.2910/1 К.О.Сомбор-1) је ~3,40m. Димензија доградње је 4,13m x 5,67m. Спратност дограђеног дела објекта је П+0, тако да максимална висина објекта мерено од терена износи 4,05m (92,05) у слемени, односно максимално 2,35m (90,35m) на венцу објекта.

Помоћни објекат је предвиђен као слободностојећи, удаљени од југозападне границе предметне парцеле (од кат.парц.бр.2910/1 К.О.Сомбор-1) за ~0,3m а од североисточне границе парцеле (од кат.парц.бр.2908/1 К.О.Сомбор-1) за ~5,5m. Помоћни објекат се састоји од гараже и термо блока. Улаз у гаражу и прилаз термо блоку је из дворишног дела парцеле. Габарит помоћног објекта је ~6,50m x 4,0m + 2,50m x 2,15m. Максимална висина објекта износи 3,20m (91,20) у слемени, односно максимално 1,90m (89,90) на венцу објекта.

Планирани индекс заузетости парцела је ~0,2715 (~27,15%), а индекс изграђености је 0,2715.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

У дограђеном делу објекта нису предвиђени нови прикључци на инфраструктуру.

Саобраћај: Катастарска парцела број 2908/2 К.О.Сомбор-1 има приступ јавној површини преко Мајора Илића Бајке (бр.кат.парц.2886/2 К.О.Сомбор-1).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење – 0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре урађено од стране Бироа за пројектовање инжењеринг и грађење „Бобић-пројект“ пр Сомбор, број техничке документације АГ-308/2019 од маја 2019.године, главни пројектант Илија Бобић, дипл.инг.граф. (лиценца број 311 G750 08);
- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-6717/2019 од 22.05.2019.год.;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора и потписано квалификованим електронским потписом овлашћеног лица Илија Бобић.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за доградњу и изградњу предметних објеката 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.

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 одрдабама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019) 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 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019).

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 2 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 чл.3 и 16 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", број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019), поднето је и Идејно решење – 0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре урађено од стране Бироа за пројектовање

инжењеринг и грађење „Бобић-пројект“ пр Сомбор, број техничке документације АГ-308/2019 од маја 2019.године, главни пројектант Илија Бобић, дипл.инг.грађ. (лиценца број 311 G750 08).

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019) 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.изн., 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., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин.изн. и 95/2018) у износу од 2.130,00 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", број 119/13, 138/2014, 45/201, 106/15, 32/2016, 60/2016 и 75/2018), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Архиви

**ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА,
Драгана Репар, дипл.инж.грађ.**