

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-16812- LOC-1/2019
Интерни број: 353-211/2019-V
Дана: 21.06.2019. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Драгић Саше из Сомбора, директора „АЕ ПРОЈЕКТ ЦЕНТАР“-а д.о.о. из Сомбора, [REDACTED] који по овлашћењу заступа инвеститора Фудбалски клуб „КОРДУН“ из Кљајићево, [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 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, 83/18 и 31/2019), 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 Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Кљајићево („Сл.лист Града Сомбора“, број 4/2016), 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 РЕКОНСТРУКЦИЈУ СТАДИОНА ИЗГРАДЊОМ НАДКРИВЕНЕ ТРИБИНЕ спратности П+0 у Кљајићево, [REDACTED] на катастарској парцели број 1864/2 К.О. Кљајићево

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле број 1864/2 К.О. Кљајићево (површине 11220,00м²) је формирана изграђена грађевинска парцела, а површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана број 952-04-095-8539/2019 од 18.06.2019. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију стадиона изградњом надкривене трибине у Кљајићево, [REDACTED] на катастарској парцели број 1864/2 К.О. Кљајићево, су Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Кљајићево („Сл.лист Града Сомбора“, број 4/2016).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Кљајићево („Сл.лист Града Сомбора“, број 4/2016), предметна парцела број 1864/2 К.О. Кљајићево, налазе се у блоку број 38. Блок је намењен породичном становању, спорту и рекреацији.

Предметна парцела се налази у делу блока намењеном за спорт и рекреацију – фудбалски терен.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана реконструкцију стадиона изградњом надкривене трибине спратности П+0. Реконструкцијом је предвиђена изградња нових трибина као и обезбеђивање паркинг простора у оквиру саме парцеле. Укупна бруто површина приземља планиране реконструкције износи 217,44м².

Планирани објекат је Г категорије, и има класификациони број 241100.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ1) је на југозападној страни предметне парцеле број 1864/2 К.О. Кљајићево, према јавној површини – улици Душана Вергаша (катастарска парцела број 2551 К.О. Кљајићево), док се постојећа регулациона линија (РЛ2) налази на југоисточној страни, према јавној површини – улици Стапарски пут (катастарска парцела број 6874 К.О. Кљајићево). Грађевинска линија (ГЛ) трибина, паралелно је удаљена од регулационе линије (РЛ1) за 1,00м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Дозвољени су радови на реконструкцији и доградњи затечених терена и објеката намењених спорту и рекреацији уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији основне намене простора, а у складу са правилницима за ову врсту објеката. **Фудбалски терен се налази у блоку број 38, у свом саставу има објекат са свлачионицама и другим просторијама као и изграђене трибине.**

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОЈА ВАЖЕ ЗА СВЕ ЗОНЕ

Услови за формирање, парцелацију и препарцелацију грађевинске парцеле

За све грађевинске парцеле без обзира на намену (на грађевинском земљишту јавне и остале намене) важе иста правила за парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела:

- Свака парцела мора да има приступ јавној саобраћајној површини;
- Парцела по правилу треба да има облик правоугаоника или трапеза и да је оптимално прилагођена намени;
- Дозвољава се парцелација катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела у складу са условима дефинисаним овим Планом;
- Дозвољава се препарцелација једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарских парцела за образовање грађевинских парцела;
- Дозвољава се исправка границе суседних парцела ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију у складу са условима дефинисаним овим Планом.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавног пута ка којем је оријентисана сама парцела, а у зависности од потреба и организације објеката на парцели дозвољена су највише два колска прилаза.

Ширина колског прилаза на парцелама намењеним породичном становању је од 2,5 m до 3 m. На парцелама на којима је поред породичног становања заступљена и функција пословања, појачана или интензивна пољопривредна производња, може се дозволити максимална ширина колског прилаза до 4,5 m.

Када је главни објекат на парцели пословни или објекат јавне намене за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавног пута уз поштовање општих правила. Минимална ширина колског прилаза је 3,0 m са најмањим унутрашњим радијусом кривине 5,0 m. Паркирање и гаражирање се решава унутар парцеле по принципу једна стамбена јединица – једно паркинг место. Када је на парцели осим становања заступљена и компатибилна намена потребно је обезбедити број паркинг места у складу са правилима за пословне и објекте јавне намене.

Паркинг простор за путничка и теретна возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора бити обезбеђен под следећим условима:

- сервисни и услужни објекти - једно ПМ на 200,0 m² корисног простора или број паркинг места за половину броја запослених у првој смени;
- затворени спортски објекти – једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;

Превозна средства, радне машине и доставна возила која су неопходна у процесу рада, паркирати на сопственој парцели уз поштовање норми организације и уређења парцеле.

Услови за прикључење објекта на мрежу инфраструктуре

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану саобраћајну, водоводну, електроенергетску и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим Планом. Овим Планом се задржавају сви изграђени објекти.

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- промена намене целог или дела објекта у складу са условима из Плана за предметну зону;
- претварање таванског простора у стамбени или пословни простор је могуће на објектима са косим кровом - поткровна етажа уколико постоји могућност техничког решења, уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле у складу са услови из Плана;
- на постојећим вишепородичним стамбеним објектима са косим кровом претварање таванског простора у стамбени простор-поткровна етажа уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице у складу са условима из Плана;
- претварање заједничких просторија станара у стамбени простор је могућа у складу са условима из Плана.
- у случају да је индекс заузетости постојећих објеката на парцели у оквиру максимално дозвољеног, дозвољава се надоградња објеката до максималне дозвољене спратности и у складу са правилима датим Планом;
- у случају да је већ формирана парцела мања од прописаних планом, дозвољава се замена постојећег објекта новим или доградња постојећег до испуњења коефицијента заузетости.

Заштита суседних објеката

Приликом пројектовања и грађења треба водити рачуна да се не наруши стабилност објеката на суседним парцелама. Да би се обезбедила приватност станара морају се испоштовати следећи услови:

- Отварање отвора на фасади према суседној парцели је дозвољено:
 - ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле минимум 2,5 m, дозвољено је отворати отворе било којих димензија.
 - ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле од 0-2,5 m, дозвољено је отварање прозора димензија 0,6x0,6m са висином парапета од 1,8m.
- Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Правила за архитектонско обликовање објеката

При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати свих важећих закона и правилника.

Неопходно је водити рачуна да:

- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
 - транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 1.2m по целој ширини објекта са висином изнад 3.0 m од коте тротоара;
 - грађевински елементи као еркери, докати, балкони, терасе, лође, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата и изнад, могу прећи грађевинску линију на делу објекта према регулационој линији до 1.2 m.
- Степенице на објекту према јавној површини, које савладавају висину вишу од 0.9 m улазе у основни габарит објекта.
- Грађевински елементи испод коте тротоара, подрумске етаже, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:
 - стопе темеља мање од 0.3m до дубине од 2.6 m испод површине тротоара;

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Уколико просторне могућности дозвољавају могућа је изградња нових садржаја, као и радови на реконструкцији и доградњи затечених објеката и спортских терена уз изградњу пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији основне намене простора, а у складу са правилима за ову врсту објеката. Објекти спорта и рекреације се могу градити као компатибилна намена у оквиру других зона преовлађујуће намене.

Врста и намена објеката који се могу градити

Дозвољена је изградња следећих објеката:

- Спортски објекти (стрелана, теретана, сквош и сл.),
- Отворени или покривени спортски терени (кошарка, одбојка, тенис и сл.),
- Отворени и затворени базени.

Услови за изградњу главних објеката

- Главни објекат се гради на грађевинској линији која је приказана на графичком прилогу број 4 "План саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације и нивелације".

- У односу на суседне парцеле објекти могу бити постављени као:
 - Слободностојећи – мин. удаљеност објеката у односу на бочне границе парцеле је 2,50 м.
 - Објекти у прекинутом низу – објекти су постављени на удаљености од 0-1 м од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе су удаљени минимално 2,50 м. Могуће је да објекти буду постављени на удаљености од 0-1 м са обе стране ако на средини парцеле постоји обезбеђен пролаз минималне ширине 2,5 м.
- Максимална спратност је П+1+Пк.
- Индекс заузетости парцеле је максимално 30 %, осим код затворених спортско – рекреативних објеката са пратећим комерцијалним, трговинским и угоститељским објекатима, када заузетост може бити до 50 %.
- Отворени спортски терени, излетишта, дечија и рекреативна игралишта на отвореном и сл. се не урачунавају у индекс заузетости парцеле.
- Затворени спортски објекти се урачунавају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели.
- Минимално 30 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило.
- Отворени и затворени објекти већих капацитета и комплекси спорта и рекреације који се састоје од више објеката се морају градити на основу урбанистичког пројекта с тим да се испоштују важећи прописи и дефинисани нормативи.
- Изградња појединачних садржаја мањих капацитета, привремених монтажно-демонтажних објеката и објеката за сопствене потребе вршиће се на основу услова дефинисаних Планом.

Услови за изградњу других објеката - Пратећи и помоћни објекти

- Пратећи објекти – у функцији су главних објеката: објекти трговине, услужних делатности и забаве, клупске просторије, свлачионице и сл.
- Помоћни објекти – објекти у функцији главног објекта (гараже, оставе, котларнице, бицикларнице, трафостанице, ограде, бунар, водонепропусне бетонске септичке јаме и сл.).
- Помоћни објекти се постављају иза главног, а пратећи објекти могу бити и на грађевинској линији.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1. Могуће је да помоћни објекти буду постављени на удаљености од 0-1м са обе стране ако на средини парцеле постоји обезбеђен пролаз минималне ширине 2,5 м.
- Могу бити постављени на растојању 0,00м или минимално 2,50 м у односу на главни објекат као и међусобно.
- Максимална спратност објеката је П+0.
- Кота приземља пратећих и помоћних објеката мора бити минимално +0,05м у односу на планирану нивелету.
- Бунар се мора градити на минималној удаљености 5 м (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.
- Водонепропусне септичке јаме морају се градити на минималној удаљености 5м (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.
- Висина ограде којом се ограђују комплекси не може бити виша од 2.0 м. Ограда, стубови ограде и капије морају бити унутар комплекса који се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Осим ограде, дозвољени су и транспаретни оградни зидови до висине 3 м, као и заштитне мреже до висине 5м.
- Трафостанице 20/0.4 kV могу бити стубне, зидане или монтажно-бетонске, уз обезбеђивање минималне удаљености 3,0 м од осталих објеката.

На парцели – стадиону се налази фудбалски терен, мање целицне трибине за 120 гледаоца и уређене слободне површине око спортског терена. Саме трибуне су у јако лошем стању, небезбедне су, склоне паду, а и нефункционалне пошто је недовољна прегледност фудбалског терена. Реконструкцијом је предвиђена изградња нових трибина као и обезбеђивање паркинг простора у оквиру сам парцеле. Предметна реконструкција дела стадиона - наткривених трибина је предвиђена испред постојећег фудбалског терена у Кљајицеву на удаљености од 10,50м-12,58м. Бруто површина планиране реконструкције (наткривених трибина) је 217,44м². Предметне трибуне су габарита 4,35м x 48,30м, минималне корисне висине 2,70м, односно, 4.30м максималне корисне висине. Капацитет трибина је 250 седечих места. Спратност трибина је П+0. Положај и димензије наткривених трибина су директно условљени положајем постојећег фудбалског терена и функционалним захтевима. Четири степеништа-улаза на трибине су постављена са североистоцне стране трибина.

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:

Предметне трибине немају предвиђене никакве инсталације. Сам стадион је осветљен, тако да није потребно додатно осветљење. На парцели постоји водоводни прикључак. Паркирање је предвиђено на парцели преко постојећег колског улаза.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење– (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре), урађено од стране Предузећа за пројектовање, надзор, инжењеринг и услуге „АЕ пројект центар“ доо из Сомбора, број техничке документације ИДР-020/2019 из маја 2019. године, одговорни пројектант Елвира Драгић дип.инж.арх. (лиценца број 300 0499 03);
- Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-9536/19-1 од 21.06.2019.године;
- Копија плана издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-8539/2019 од 18.06.2019. године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу ове врсте објеката, те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Локацијски услови представља основ за подношење захтева за издавање решења из члана 145. 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, 83/18 и 31/2019).

Идејни пројекат треба да буде у складу са одредбама 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, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/2019) и подзаконским прописима. Идејни пројекат обавезно садржи решење о одређивању одговорног пројектанта као и изјаву одговорног пројектанта, којом се потврђује усклађеност са прописима и правилима струке, као и да је израђен у складу са локацијским условима.

Приликом пројектовања 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.

За потребе извођења објекта, потребно је израдити Пројекат за извођење који се израђује на основу идејног пројекта за реконструкцију објекта.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат 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.

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 1080,00 динара**, жиро рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 352324060015667852, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ 952-04-095-8539/2019.

X. Уз захтев за издавање Решења у складу са чланом 145 Закона који се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чланом 3 и 28 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и то:

– Идејни пројекат у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", број 72/2018);

– Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију;

– Одговарајућа документација прописано чланом 28 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, 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 Предузећа за пројектовање, надзор, инжењеринг и услуге „АЕ пројект центар“ доо из Сомбора, број техничке документације ИДР-020/2019 из маја 2019. године, одговорни пројектант Елвира Драгић дип.инж.арх. (лиценца број 300 0499 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, 145/14, 83/18 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.

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 2.000,00 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, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/218, 50/18, 95/2018 и 38/2019) у износу од 4.070,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА:

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.