

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: РОР-SOM-34361-ЛОС-1/2019
Инт.број: 353-447/2019-V
Дана: 22.11.2019.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Јанчић Гордане из Сомбора, [REDACTED] а у име инвеститора Андрић Борислава из Сомбора, [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-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон), 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.68/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Плана детаљне регулације дела блока 118 у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“, број 6/2011), 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 под бр.031-99/2017-VI/01 од 29.08.2017.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋЕГ ВИКЕНД
ОБЈЕКТА
у Сомбору, Роковци бб, на кат.парц.бр.9797/5 и 9797/6 К.О.Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.9797/5 К.О.Сомбор-1 је већ формирана парцела површине 405,0m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана број 952-04-095-18078/2019 од 14.11.2019.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекат: објекат бр.1 (викенд кућа-део) површине 49,0m².

Парцела бр.9797/6 К.О.Сомбор-1 већ формирана парцела површине 406,0m² и делом се води као земљиште под делом зграде од 48,0m².

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу, адаптацију и реконструкцију постојећег викенд објекта, на кат.парц.бр.9797/5 и 9797/6 К.О.Сомбор-1 је Плана детаљне регулације дела блока 118 у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“, број 6/2011).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Предме парцеле се налазе у блоку за туризам и услуге.

IV. НАМЕНА: На предметним парцелама планира је доградња, адаптација и реконструкција постојећег викенд објекта, спратности П+0.

Нето површина објекта након доградње је ~151,30m² (реконструкција и адаптација 84,77m², доградње 66,53m²).

Бруто развијена грађевинска површина након доградње је ~168,46m² (реконструкција и адаптација 97,0m², доградње 71,46m²).

Бруто површина земљишта под објектом је ~168,46m².

Доградња је предвиђена на јужној и северној страни постојећег објекта. Грађевинска линија (ГЛ₁) је на 8,50m од планиране улице а грађевинска линија (ГЛ₂) се поклапа са регулационом линијом према заштитној зеленилу. Удаљеност од суседних парцела (од кат.парц.бр.9797/7 и 9797/4 К.О.Сомбор-1) је ~11,0m.

Објекат је разуђеног габарита ~7,07mx14,03m + 3,50mx10,02m + 3,55mx9,75m.

Максимална висина објекта износи ~5,56m (94.71 у слемени, односно максимално 2,80m (91.90) на венцу објекта. Планирани индекс заузетости парцела је ~0,21 (21,0%), а индекс изграђености је ~0,21. Планирани објекат је А категорије и има класификациони број 111011 (издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће).

V. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:

Планирана регулациона линија (РЛ₁) је на северној страни кат.парц.бр.9797/5 и 9797/6 К.О.Сомбор-1, према предвиђеној јавној површини-улици Тронеђина (кат.парц.бр.9797/1 К.О.Сомбор-1).

Постојећа регулациона линија (РЛ₂) за катастарске парцеле број 9797/5 и 9797/6 К.О.Сомбор-1 је на јужној страни предметних парцела, према заштитном зеленилу (кат.парц.бр.10340 К.О.Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ₁) дограђеног дела објекта је паралелно одмакнута од регулационе линије (РЛ₁) за ~8,50m.

Грађевинска линија (ГЛ₂) дограђеног дела објекта се поклапа са (РЛ₂).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА – Извод из Плана детаљне регулације дела блока 118 у Сомбора („Сл.лист Града Сомбора“, бр.6/2011)

3.1. Зона туризма и услуга

Правила грађења су преузета из правила грађења за зону туризма и услуга датих у ГП Града Сомбора, (Сл.лист 05/07).

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. Оптимална величина парцеле је цца 400m², а на углу-600m².

Положај објеката на парцели: Главни објекти у овој зони се граде као слободностојећи. Растојање основног габарита објекта и границе суседне грађевинске парцеле је минимално 0,5m у односу на међу уз коју се гради објекат, односно минимално 3,0m у односу на наспрамну бочну међу. Помоћни објекат може да се гради на растојању 0,0m 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. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзетка је 1,6m. 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 8,0m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката: удаљеност стамбеног главног објекта од помоћних објеката је минимално 4,0m, 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 0,0m 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 1,8m.

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

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 2,5m. Ако је међусобни размак од 0,0m до 2,5m дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња kota на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,8m.(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 надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6m 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 за обнову и реконструкцију објекта: Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

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

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 бетонираних 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 5,0m 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 деградација 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 Законима 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.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ ОД ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

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:

- Услови за пројектовање и прикључење, бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-365876-19 од 18.11.2019.год. од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор.

Електроинсталације: Трофазно прикључење адаптираног и дограђеног дела стамбеног објекта на постојеће ел. мерење извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износе 0,00 РСД.

Саобраћај: Катастарска парцела број 9797/6 К.О.Сомбор-1 има директан приступ јавној површини (планирана јавна површина кат.парц.10340 К.О.Сомбор-1).

Објекат се снабдева **водом** из постојећег сопственог бунара за санитарну воду, а **отпадне воде** се воде у водонепропусну септичку јаму.

На предметној локацији не постоји уређена **атмосферска канализација**. Одвођење атмосферских вода решити унутар предметне парцеле.

У објекту није предвиђена израда инсталације за грејање.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење - 0 главна свеска и 1-пројекат архитектуре урађено од стране „АЕ пројект центар“ пр Елвира Драгић архитектонске делатности из Сомбора, [REDACTED], број техничке документације ИДР-30/2019-0 и ИДР-30/2019-1 из октобра 2019.године, главни пројектант Елвира Драгић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 0499 03);
- Катастарско-топографски план од стране Бироа за геодетске послове „ГЕОЦЕНТАР“ Сомбор, од 10.05.2019.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Предраг Дракулић;
- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-18078/2019 од 14.11.2019.године;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-18078/2019 од 14.11.2019.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-365876-19 од 18.11.2019.год. од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора дана 22.10.2019.године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за реконструкцију и доградњу предметног објекта 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, 52/2011-др.закони и 99/2011-др.закон), 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.

У складу са чланом 53а став 2 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон), 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.**

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одрадбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон) 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-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон).

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.68/2019), 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.68/2019).

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон), поднето је и Идејно решење - 0 главна свеска и 1-пројекат архитектуре урађено од стране „АЕ пројект центар“ пр Елвира Драгић архитектонске делатности из Сомбора, [REDACTED], број техничке документације ИДР-30/2019-0 и ИДР-30/2019-1 из октобра 2019.године, главни пројектант Елвира Драгић, дипл.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-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон) 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.из., 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 2.200,00 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 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор
3. Архиви

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