

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: ROP-SOM-37382-LOC-1/2019
Инт.број: 353-485/2019-V
Дана: 25.12.2019.године
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Миљевић Тамаре из Београда, [REDACTED] а у име инвеститора Вујаклија Драгана из Чонопље, [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“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 68/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Плана генералне регулације Чонопља („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), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0 и ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0 у Чонопљи, [REDACTED] на катастарској парцели број 1928 К.О.Чонопља

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 1928 К.О.Чонопља је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 647,0м², што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијама број 952-04-095-19651/2019 од 11.12.2019.године.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат број 1 (породична стамбена зграда) површине 122,0м², објекат број 2 (помоћна зграда) површине 21,0м² и објекат број 3 (помоћна зграда) површине 55,0м².

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта и помоћног објекта, у Чонопљи, [REDACTED] на кат.парц.бр.1928 К.О.Чонопља, је План генералне регулације Чонопља („Сл.лист Града Сомбора“, број 2/2008).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плана генералне регулације Чонопља парцела број 1928 К.О.Чонопља се налази у блоку број 12. Блок 12 је намењен породичном становању.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели планира се доградњу стамбеног објекта (објекат број 1 из копије плана) спратности П+0 и доградњу помоћног објекта (објекат број 3 из копије плана) спратности П+0. Предмет доградње стамбеног објекта је проширење трема и купатило. Бруто површина стамбеног објекта након доградње износи 130,00м² (постојеће 122,0м²). Доградњом помоћног објекта се планира проширење постојеће гараже просторијом за оставу. Бруто површина помоћног објекта након доградње износи 72,00м² (постојеће 55,0м²).

Планирани стамбени и помоћни објекти су А категорије, и имају класификациони број 111011.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на источној страни предметне парцеле, према ул.Станка Опсенице (бр.кат.парц.2659 К.О.Чонопља).

Грађевинска линија (ГЛ) постојећег стамбеног објекта се поклапа са регулационом линијом (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Извод из Плана генералне регулације Чонопља

Правила грађења у зони становања

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 16,0м (две по 8,0м), 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.

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 дозвољена у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног макс. степена искоришћености, односно изграђености, делатности које се обављају у објектима буком, вибрацијама и другим негативним дејствима не могу угрожавати становање у сопственим или суседним стамбеним објектима, 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 домаћинстава бави пољопривредом, грађевинске парцеле организовати са двајањем 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 (пословни објекат, стамбени објекат, гаража и економски објекти).

Економски објекти: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за људску исхрану и др.

Помоћни објекат: остава до 30м², водонепропусна септичка јама, бунар, ограда и сл.

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 слободно-стојеће 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 и не сме се ометати коришћење истог.

За слободностојеће објекте (са испадима) мин. удаљеност од међне линије задње стране објекта је 0,50м и стреха не прелази међну линију суседа и обезбедити одводњавање атмосферских вода са кровних површина и парцеле уколико се врши насипање на сопствену парцелу. Мин. удаљеност објекта од међне линије предње стране објекта 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 2.5 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 нестамбену намену, кота приземља пословног простора је макс.0.20м виша од коте тротоара, а 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 3,0м од коте тротоара. Исте могу прелазити регулациону линију макс. 1.2м.

Отворене спољне степенице могу се градити на грађевинској парцели.

Макс. 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 прозирнатранспарентна. 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, макс. 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 отворати ван регулационе линије.

Контејнери за смеће се постављају на парцели 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, свињци, живинарници, овчарници, козарници и други). Мин. 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 мин. 30,0м, осим на угаоним парцелама.

Објекти за смештај хране и механизације и други објекти који су у функцији економских објеката могу се градити уз стамбене, али не мање од 10,0м од регулационе линије парцеле. Непропусне септичке јаме, осочаре, ђубришта и сличне објекте градити најмање на 5.0м од економских и 2.0м од стамбених објеката, а 2.5м од ограде.

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 предметној парцели планира се доградњу стамбеног објекта (објекат број 1 из копије плана) спартности П+0 и доградњу помоћног објекта (објекат број 3 из копије плана) спартности П+0. Грађевинска линија стамбеног објекта се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија помоћног објекта удаљена 15,41м од регулационе линије. Планирани радови на стамбеном објекту су застакљење трема са мањим проширењем истог, као и да проширење купатила. На помоћном објекту – гаражи, планира се доградња просторије за оставу. Бруто површина доградње стамбеног објекта износи 11,50м², док бруто површина доградње помоћног објекта износи 17,700м². Колски прилаз објекту је планиран преко постојећег улаза. Процент заузетости парцеле је 34,46%, а коефицијент изграђености парцеле је 0,34. Орјентација слемена стамбеног објекта је у правцу исток-запад.

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

Прикључења објекте 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 број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-399895-19 од 16.12.2019. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор.

Електроинсталације: Монофазно прикључење адаптираног и дограђеног дела стамбене зграде и помоћног 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“, Сомбор, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови прикључења на дистрибутивни електроенергетски систем износи 0,00 РСД.

Водовод: На предметној парцели постоји прикључак на водоводну мрежу.

Канализација: У Чонопљи не постоји изграђена улична мрежа канализације за отпадне воде. До изградње насељске канализационе мреже, објекат ће се прикључити на водонепропусну септичку јаму на сопственој парцели. По изградњи планиране уличне канализационе мреже отпадних вода, објекта прикључити на исти.

Канализација за атмосферске воде: На предметној локацији не постоји уређена атмосферска канализација. Одвођење атмосферских вода решити унутар предметне парцеле. Ако се атмосферске воде прикупљају у упојне јаме исте је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима.

Саобраћај: Катастарска парцела број 1928 К.О.Чонопља има директан приступ са јавне површине (ул.Станка Опсенице, кат.парц.2659 К.О.Чонопља). Колски прилаз се задржава.

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 910/712/19 из новембра 2019.године, главни пројектант Зоран Андрић, дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 4139 03);
- Катастарско-топографски план од стране „ГЕО-СЕВЕР“ д.о.о. Сомбор, број предмета 586/2019 од 03.10.2019.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Младен Брујић;
- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-19651/2019 од 11.12.2019.год.;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-19651/2019 од 11.12.2019.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-399895-19 од 16.12.2019.године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора дана 07.11.2019.године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

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

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 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.

X. 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“, број 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 Пројектног бироа „СИСТЕМ“ Зоран Андрић пр, Санковић, Мионица, број техничке документације 910/712/19 из новембра 2019.године, главни пројектант Зоран 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-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., 95/2018 и 38/2019-усклађени дин.изн.) 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:
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
3. Архиви

НАЧЕЛНИК,

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.