

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-17430-LOC-1/2020
Интерни број: 353-271/2020-V
Дана: 24.07.2020. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Елвире Драгић из Сомбора, која по пуномоћи заступа инвеститора Пеурача Срђана 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, 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, 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/2020), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 35/15, 114/15 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 детаљне регулације дела Јосићког пута – делови блокова 43, 44 и 64 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", број 11/2011) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију крова и пренамена таванског у стамбени простор постојећег стамбеног објекта спратности П+Пк у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 6624/24 КО Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 6624/24 К.О.Сомбор-1 (површине 562,00м²) је формирана изграђена грађевинска парцела, а површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана број 952-04-095-11053/2020 од 17.07.2020. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију крова и пренамена таванског у стамбени простор постојећег стамбеног објекта спратности П+Пк у Сомбору [REDACTED] на катастарској парцели број 6624/24 К.О. Сомбор-1, је Плана детаљне регулације дела Јосићког пута – делови блокова 43, 44 и 64 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", број 11/2011).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану детаљне регулације дела Јосићког пута – делови блокова 43, 44 и 64 у Сомбору, предметна парцела број 6624/24 К.О. Сомбор-1 се налази у блоку број 43. Предметна парцела је намењена породичном становању.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана реконструкцију крова и пренамена таванског у стамбени простор постојећег стамбеног објекта спратности П+Пк. Укупна бруто површина земљишта под стамбеним објектом /заузетост износи 98,73м², док укупна бруто површина поткровља износи 78,80 м². Укупна бруто надземна површина објекта износи 177,53м². Укупна нето површина објекта износи 143,26м².

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

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на западној страни предметне парцеле број 6624/24 К.О.Сомбор-1, према планираној приступној саобраћајници П13 – [REDACTED] (парцели број 6624/31 К.О.Сомбор-1). П13 се пружа дужином од 440м од улице Георги Димитрова до улице Уроша Предића, ширином коридора од 16,0м, у источном делу подручја.

Грађевинска линија (ГЛ) постојећег стамбеног објекта, удаљена је од регулационе линије (РЛ) за ~6,20м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА:

Врста и намена објеката

У оквиру стамбеног објекта породичног типа може се дозволити изградња макс. 4 стамбене јединице.

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

- 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, штала, обор, 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.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Формирање грађевинских парцела намењених изградњи породичних стамбених објеката се врши под следећим условима:

- Величина парцеле за слободностојеће објекте креће се од мин. 300 м²,

* за двојне објекте мин. је 250 м², а за објекте у низу мин. површина парцеле: 200 м².

- Ширина парцеле према улици код

* слободностојећих објеката: мин. 14,0 м,

* објеката у низу мин. ширина је 6,0 м за спратне објекте, а 8,0 м за приземне објекте.

- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен прилаз на јавну саобраћајницу.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије 0,00, и 5,00 м.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

* основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на мин. 0,5 м од границе парцеле уз коју се гради објекат,

* основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на мин. 2,5 м од наспрамне бочне границе парцеле ,

* основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 2,5 м од бочне границе парцеле,

* основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле на којој се гради је 0,0 м, а од наспрамне бочне границе парцеле је 2,5м.

* за објекат на углу је растојање објекта мин. 3,0 м од бочне границе једног суседа.

* основни габарит главног објекта у непрекинутом низу додирује обе бочне границе грађевинске парцеле. Обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“), уколико гаража није на регулацији.

* помоћни објекат на парцели може да се гради на удаљености од 0,0м 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.

Слободностојећи помоћни објекат не може да се постави испред главног објекта према РЛ.

* изузетно на РЛ може да се гради гаража уколико је она у склопу стамбеног објекта.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

На грађевинској парцели индекс заузетости је макс. 0,6, а индекс изграђености 1,6.

Највећа дозвољена спратност 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 макс. 10,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 14,0 м.

Спратност пратећег објекта-пословног објекта уз главни објекат је макс.

П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је макс. 7,5м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин је макс. спратности П+О а макс. висине до 5,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца. Помоћни објекат уз економски објекат је макс. спратности П+О, а макс. висине до 4,5 м од коте заштитног тротоара. Кота пода приземља мин. мора бити издигнута 0,20 м од коте тротоара на јавној површини.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност слободностојећих главних објеката је мин. 3,0 м (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 2,5 м.

Пратећи и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Међусобни размак не може бити мањи од 4,0м ако пословни објекат има отворе са те стране. Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Пословни објекат на парцели (као други објекат) може да се гради на истој грађевинској линији као и главни објекат. Уколико се ради о пословном објекту где је потребно обезбедити колски прилаз или улаз са јавне површине или, ако се планира коришћење простора испред објекта у пословне сврхе, објекат мора бити удаљен мин. 5,0 м од регулационе линије.

Помоћни објекат уз главни објекат на парцели двојног објекта се гради на 0,0м од заједничке границе парцеле. 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 м 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 макс. 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м. 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 оријентисаној 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 макс. 2,0 м.

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

У зони породичног становања градског типа и у зони становања пољопривредног типа у стамбеном делу парцеле **пословне делатности** које се могу дозволити су из области: услужних делатности, трговине на мало и угоститељства. Производне делатности у зони становања се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Постављање стамбених, пословних, помоћних и пољопривредних објеката дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

* ако се постављају на међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе. На зиду који је на међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, сем на главном стамбеном објекту.

* ако се објекат не гради на међи, његова удаљеност од исте мора бити мин. 0,50 м.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је макс. ширине 4,5 м. 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 макс. до 1,2м на делу објекта изнад коте +3,0м, рачунајући од коте тротоара. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризо. пројекције испада) и то:

* транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етажe за мање од 2,0м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 м,

* конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини преко 3,0 м.

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 м, под условом да укупна површина грађевинских елемената не прелази 50% уличне фасаде изнад приземља,

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

* стопе темеља и подрумски зидови 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине 0,5 м,

* шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара 1,0 м.

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 м. Ако је међусобни размак објекта од међе од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама под условом да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 м 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, одн. естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који задовољавају важеће прописе и стандарде, на традиционалан или савременији начин. Условљава се израда косог крова, а могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова и у складу са важећим стандардима. Фасаде објекта могу бити од материјала који задовољава важеће прописе и стандарде.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за реконструкцију објеката

Реконструкција постојећих објеката и замена постојећих објеката новим објектом може да се дозволи под следећим условима:

- ако се извођењем радова на објекту испоштују услови дати овим Планом;

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

Стамбени објекат је постављен на грађевинску линију (ГЛ), која је ~6.20м удаљена од регулационе линије (РЛ) [REDACTED]. Облик стамбеног објекта је правоугаони, димензија 8,75м x 11,25м. Постојеће и планирана намена објекта је стамбена. Планирана спратност стамбеног објекта је П+Пк. Бруто површина у основи стамбеног објекта је 98,73м². Постојећи индекс заузетости парцеле је 31,91%, а планирани индекс изграђености је 0,46. Планира се реконструкција крова и пренамена таванског у стамбени простор, у којем би биле смештене следеће просторије: ходник, две собе, гардероба и купатило, нето површине 61,57 м². Постојећи колски прилаз се задржава. Паркирање је решено на парцели.

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 надограђеног дела стамбене зграде на електроенергетски систем, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-201905/-20 од 23.07.2020. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак. Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно 0,00 РСД.

Водовод и канализација: Инсталације водовода у стамбеном објекту који се надограђује, извешће се прикључењем на постојећи водоводни прикључак на предметној парцели. У близини предметних парцела, не постоји изграђена улична линија канализације за отпадне воде,

тако да ће се одвођење фекалне и употребљене воде решити путем постојеће водонепропусне септичке јаме на предметној парцели.

Колски прилаз: Катастарска парцела број 6624/24 К.О. Сомбор-1, има приступ јавној површини преко постојећег колског прилаза из [REDACTED] (парцели број 6624/31 К.О.Сомбор-1).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска, 1-пројекат архитектуре) урађено од стране „АЕ пројект центар“ архитектонске делатности, пр. Елвира Драгић из Сомбора, број техничке документације ИДР-17/2020 из јула 2020. године, одговорни пројектант Елвира Драгић, дипл.инж.арх. (лице. број 300 0499 03);
- Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-201905/-20 од 23.07.2020. године;
- Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-11053/2020 од 17.07.2020. 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, 20/15 и 87/2018) и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одрадбама 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, 31/19, 37/19 и 9/2020) 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, 145/14,83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020).

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.

Сагласно члану 85 став 3. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, број 18/2016 и 95/18), инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари, и то:

- износ од 4.892,40 динара, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Позив на број предрачуна 135113, Прималац ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд - Органак Електродистрибуција Сомбор, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.

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 чланом 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“, број 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, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012,... 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/2020), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране „АЕ пројект центар“ архитектонске делатности, пр. Елвира Драгић из Сомбора, број техничке документације ИДР-17/2020 из јула 2020. године, одговорни пројектант Елвира Драгић, дипл.инж.арх. (лице. 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, 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/2020) 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, 95/2018, 38/19, 86/19 и 90/2019) у износу од 2.200,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

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

НАЧЕЛНИК:

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.