



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам

и грађевинарство

Број: РОР-SOM-41679-LOC-1/2024

Дана: 13.01.2025. година

С о м б о р

Трг цара Уроша 1.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Миличић Синеше из Апатина, који по овлашћењу заступа инвеститора Чупић Слађану из Стапара, [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. а у вези са чл. 215. став 4. и 5. 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, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Измена и допуна плана генералне регулације насељеног места Стапар („Сл.лист града Сомбора“, број 12/2018) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016 и 25/2020 и 6/2022), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта спратности П+1 у Стапару, у улици Марка Краљевића број 7, на катастарској парцели број 5518 К.О. Стапар

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 5518 К.О. Стапар (површине 1.553,00м²) је формирана грађевинска парцела, а површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије катастарског плана, број 952-04-095-26496/2024 од 20.12.2024. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта спратности П+1 у Стапару, [REDACTED] на катастарској парцели број 5518 К.О. Стапар, су Измене и допуне плана генералне регулације насељеног места Стапар („Сл.лист града Сомбора“, број 12/2018).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Изменама и допунама плана генералне регулације насељеног места Стапар, предметна парцела број 5518 К.О. Стапар, налази се у делу блоку број 23, намењеном за **породично становање са интензивном пољопривредном производњом.**

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана изградња породичне стамбене зграде спратности П+1. Укупна бруто површина земљишта под стамбеним објектом/заузетост износи 211,00м², док укупна бруто развијена надземна површина објекта износи 362,00м². Укупна нето површина објекта износи 310,05м² (приземље 184,36 м²+ спрат 125,69м²).

Планирани објекат је А категорије, са класификационим бројем 111011.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на југозападној страни парцеле број 5518 К.О. Стапар, према јавној површини – [REDACTED] (парцела број 2460 К.О.Стапар). Грађевинска линија (ГЛ) планираног стамбеног објекта, додирије регулациону линију (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Извод из Плана генералне регулације насељеног места Стапар

Општа правила грађења која важе за све зоне

Општа правила прикључења парцела на јавни пут: За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски прилаз на јавни пут. Организација простора и објеката на парцели треба да буде таква да све функционалне потребе на парцели могу да се реше преко једног колског прилаза. Само у изузетним случајевима, уколико нема другог начина решавања унутрашње манипулације на парцели (денивелисана гаража на регулацији или у склопу објекта) дозволиће се највише још један колски прикључак на пут.

Већ постојећи, изграђени колски прикључак ће се сматрати као један од два евентуално дозвољена. Колске прилазе је неопходно нивелационо ускладити са једне стране са ивицом коловоза пута на који се прикључују, а са друге стране са котом тротоара (ивицом тротоара и његовом котом на регулационој линији парцела)- није дозвољена денивелација или витоперење тротоара ни подужно ни попречно).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

Дозвољена ширина колског прилаза парцелама намењеним породичном становању је од 2,5м до 3м.

- На парцелама на којима је поред породичног становања заступљена и функција пословања или на парцелама становања са интензивном пољопривредном производњом, може се дозволити максимална ширина колског прилаза до 4,5м; На тим парцелама, без обзира на

положај парцеле у односу на регулацију (да ли излазе на једну или више улица) дозвољавају се до два колска прилаза због лакше манипулације тешке механизације на парцели и одвајања путева који се користе за довоз животња, хране и опреме од путева који се користе за одвоз стајског ђубрива и лешева, а уз обезбеђивање услова поштовања и примене свих регулатива из области безбедности саобраћаја; за овакве, а и прикључке у другим зонама, на државни пут, ширине веће од 3,0м, неопходно је обратити се управљачу државног пута за сагласност и услове прикључења;

- Када је главни објекат на парцели пословни или објекат јавне намене, за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски прилаз са јавног пута ширине од 3,0м до 4,5м;

- у другим зонама дозвољава се изградња колског прикључка према Општим правилима прикључења на јавни пут, са ширином колског прикључка до 4,5м и заобљењем минималног полупречника спољашњег круга окретања према најзаступљенијем меродавном возилу које врши манипулацију на тој парцели (за теретно возило дужине до 8 m- радијусом 8,0м; за ТТВ дужине до 12,0м- радијусом 10,0м; за ТТВ са полуприколицом и приколицом дужине до 18м- радијусом 12,0м).

За све друге случајеве колских прилаза парцелама необухваћене овим правилима, за услове њихове изградње обратити се управљачу пута на који треба да се постави колски прикључак.

Паркирање и гаражирање: Паркирање и гаражирање се решава унутар парцеле по принципу једна стамбена јединица – једно паркинг место.

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. Приликом изградње главних објеката у којима се продукују отпадне воде, интерну канализациону мрежу предвидети сепаратног типа: посебно за сакупљање условно чистих атмосферских, посебно за зауљене атмосферске, посебно за технолошке отпадне воде и посебно за санитарно-фекалне отпадне воде. У зависности од врсте технологије оредвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Заштита суседних објеката:

- Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити стабилност суседних објеката;

- Отварање отвора на фасади према суседној парцели је дозвољено под следећим условима:

- ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле минимум 2,5м, дозвољено је отворати отворе било којих димензија.

- ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле од 0-2,5м, дозвољено је отварање прозора димензија 0,6x0,6м са висином парапета од 1,8м.

- 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. Објекте градити тако да је конструкција отпорна на осцилације изазване земљотресом јачине 8°MCS скале.

Спољни изглед објекта утврђује се идејним решењем. За градњу објеката препоручује се употреба природних и еколошки чистих материјала.

Кровови могу бити коси или равни. Кровни покривач зависи од нагиба кровне конструкције. На кровним конструкцијама могу се постављати соларни панели.

У архитектонском смислу, ослонити се на принципе савремене архитектуре, као и естетско обликовних карактеристика насеља. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и колориту мора се тежити успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и ширег окружења блок зона.

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 етажне до 1.2м по целој ширини објекта са висином изнад 3.0м од коте тротоара;

- грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, терасе, лође, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата и изнад, могу прећи грађевинску линију на делу објекта према регулационој линији до 1.2м.

- Степенице које савладавају висину вишу од 0.9м улазе у основни габарит објекта.

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

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0.15м до дубине од 2.6м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0.5м.

Ограђивање парцела: Ограде на регулационој линији могу бити зидане, транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,80м. Изузетак су централне зоне насељених места ако више од 50% објекта има ограду вишу од 1,80м, а улица поседује амбијентално-стилско-естетску вредност. У том случају, максимална висина ограде се одређује према просечној висини ограде на суседним парцелама.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, 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, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,80м.

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

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ИНТЕНЗИВНОМ ПОЉОПРИВРЕДНОМ ПРОИЗВОДЊОМ

Зона породичног становања са интензивном пољопривредном производњом намењена је изградњи породичних стамбених објеката са објектима за интензивну пољопривредну производњу. На парцелама мање површине од дефинисане за ову зону дозвољава се изградња стамбених објеката са могућом организацијом економског дворишта уколико се домаћинство бави пољопривредом без изградње објеката у функцији интензивне пољопривредне производње.

Врста и намена објеката који се могу градити

У оквиру зоне породичног становања са интензивном пољопривредном производњом, као главни објекти, могу се градити:

- Стамбени објекти – објекти породичног становања;
- Стамбено-пословни објекти – 50 % и више од 50 % објекта стамбена намена, пословна делатност мора бити у складу са компатибилним садржајима.
- Пословно-стамбени објекти – више од 50 % објекта пословна намена, пословна делатност мора бити у складу са компатибилним садржајима.
- Пословни објекти – објекти у којима се одвија чисто пословна делатност у складу са компатибилним садржајима.

Делатности које се могу дозволити у склопу пословних, стамбено-пословних, пословно-стамбених објеката и објеката за интензивну пољопривредну производњу, у складу са компатибилним садржајима, су из области:

- трговине на велико и мало (продаја прехранбене, непрехрамбене робе и робе широке потрошње и сл.);
- услужног и производног занатства (пекарска, посластичарска, месарска, млекарска, обућарска, столарска, кројачка, фризерска, фотографска, стакларска и друге сличне занатске делатности)
- услужних делатности (књижара, копирница, хемијска чистионица и сл.);
- услужних сервиса (праоница возила, аутомеханичарска и вулканизерска радња, станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.);
- спорта и рекреације (затворени и отворени спортски терени, спортска хала, пратећи објекти спорта и сл.);
- објекти за ветеринарске потребе (ветеринарска станица, амбуланта, ветеринарска апотека и сл.);
- социјалне заштите (објекат за смештај деце без родитељског старања, објекат за смештај деце са посебним потребама, објекат за смештај старих и хендикепираних лица, сигурне куће и сл.).

Све ове делатности могу се предвидети ако је обезбеђена минимална комунална опремљеност парцеле, као и да се у складу са овим Планом може обезбедити потребан број паркинг места.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У предметној зони није дозвољена изградња објеката за које је обавезна израда Студије процене утицаја на животну средину и објеката за које се може захтевати израда Студије процене утицаја на животну средину, а који у процесу рада буком, издувним гасовима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину односно угрожавају и стварају негативан утицај на функцију становања (нпр. индустријски објекти, пилане и сл.).

Услови за формирање грађевинске парцеле и индекс заузетости

НАМЕНА	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА	МИН. ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	МИН. ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
Породично становање са интензивном пољопривредно производњом	Слободностојећи објекат	2000	20	50+20•
	Објекат у преки. низу	1500	18	
	Објекат у непре. низу	1500	15	

Додатних 20% представља заузеће парцеле објектом типа надстрешнице, намењеном гаражирању пољопривредне механизације. Могуће је одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле до 10 %.

Услови за изградњу главних објеката

На парцели је дозвољена изградња више главних објеката који могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекти.

Стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекти се граде по условима дефинисаним у поглављу 2. Породично становање, 2.3. Услови за изградњу главних објеката.

У блоковима број 15 и 21 дозвољена је изградња објеката за интензивну пољопривредну производњу (објекти за производњу и прераду пољопривредних производа и производа животињског порекла, објекти за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала, мини фарме) као главних на парцели. Објекти за интензивну пољопривредну производњу се граде по условима дефинисаним у поглављу 3. Породично становање са интензивном пољопривредном производњом,

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња објеката за интензивну пољопривредну производњу (објекти за производњу и прераду пољопривредних производа и производа животињског порекла, објекти за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала, мини фарме) искључиво се може вршити уз даљу урбанистичку разраду Урбанистичким пројектом са акцентом на саобраћајно повезивање корисника парцела које излазе на државни пут. Уколико се граде објекти који продукују отпадне воде предвидети интерну канализациону мрежу сепаратног типа: посебно за сакупљање условно чистих атмосферских, посебно за зауљене и посебно за санитарно-фекалне отпадне воде.

У зависности од врсте технологије предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Осим главног објекта дозвољена је изградња и других објеката који су у функцији основне намене ако је већ саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта. Изградња је могућа до дозвољеног максималног индекса заузетости. Дозвољена је изградња следећих објеката на истој грађевинској парцели у складу са условима из Плана:

- Објекти за интензивну пољопривредну производњу – објекти за производњу и прераду пољопривредних производа и производа животињског порекла, објекти за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала, мини фарме)

- Помоћни објекти – објекти у функцији главног објекта: гаража, летња кухиња, остава, шупа за огрев, сеница, надстрешница, цистерне за воду, пољски вц, котларница, ограда, бунар, водонепропусна бетонска септичка јама, трафостаница и сл.

- Економски објекти – објекти који служе за обављање пољопривредне делатности као што су објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за држање паса, гајење голубова, кунића, украсне живине, птица и сл.) и пратећи објекти за гајење домаћих животиња (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке).

- Помоћни економски објекти – објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини, чардаци и сл.), објекти за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе (поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације (гараже, надстрешнице и сл.) и други објекти (пушнице, сушнице и сл.).

- Објекти производног и услужног занатства – објекти у којима се одвија производна или услужна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су објекти производног у услужног занатства – све оне занатске делатности које својим радом не могу угрозити основну намену становања (пекарска, месарска, млекарска, обућарска, столарска, кројачка, фризерска и друге сличне занатске делатности).

- Магацини пословних објеката – магацини у функцији стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта и објекта производног или услужног занатства.

- Објекти у функцији обновљивих извора енергије – објекти за искориштавање биомасе, геотермалне енергије, сунчеве енергије и енергије ветра.

--	--

		ВРСТА ОБЈЕКТА	
		ГЛАВНИ	ДРУГИ
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ИНТЕНЗИВНОМ ПОЉОПРИВРЕДНОМ ПРОИЗВОДЊОМ	СА	<ul style="list-style-type: none"> • • -стамбени објекат • -стамбено-пословни објекат • -пословно-стамбени објекат • -пословни објекат • 	<ul style="list-style-type: none"> - објекти за интензивну пољопривредну производњу - помоћни објекти - економски објекти - објекти производног и услужног занатства - магацини у функцији главног објекта - објекти у функцији обновљивих извора енергије

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Објекти за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала

- На парцелама је дозвољена изградња следећих објеката за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала: млинова, сушара, силоса, сило јама, сило тренчева, трапова, подних складишта, хладњача, као и пратећих објеката (успини кош, колске ваге и призме са потребним пратећим платоима, вагарска кућица и сл.).
- На парцелама породичног становања са интензивном пољопривредном производњом дозвољена је изградња максимално 6 силоса појединачног капацитета до 500 t.
- Минимална удаљеност силоса од регулационе линије је 20 m.
- Удаљеност силоса границе суседних парцела и стамбених објеката је минимално 6 m, а уколико је силос виши од 6 m, удаљеност је минимално висина силоса.
- Удаљеност објеката за прераду пољопривредних производа од границе суседних парцела је минимално 5 m.
- Удаљеност осталих објеката за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала од границе суседних парцела је минимално 1 m.
- Удаљеност колске ваге-монтажног типа од границе суседних парцела је минимум 1,0m.

- Максимална спратност осталих објеката намењених за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала је П+0 с тим да се дозвољава изградња подрумске етаже уколико то хидролошки услови дозвољавају.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

На парцели могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, а у дну парцеле се могу формирати воћњаци, повртњаци и економски део. Избор врста декоративне вегетације и украсног растиња и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини уређен травњак.

Процент озелењавања индивидуалних парцела треба да буде минимум 30 % од укупне слободне површине. Минимално растојање дрвеће од границе суседних парцела се одређује у зависности од врсте дрвета тако да се крошњом дрвећа не сме нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле.

На предметној парцели је планирана изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1. Кућа је позиционирана на грађевинској линији која додирује регулациону линију, а објекат је планиран као слободностојећи објекат. Габарити основе планираног објекта износе 14,04м x 16,47м. Приземље стамбеног објекта издигнуто је за 0,30 м у односу на коту заштитног тротоара око објекта. Максимална висина објекта мерено од терена износи 8,36м у смену, односно максимално 6,00м на венцу објекта. Пројектована укупна нето површина објекта износи 362,00м². Планирани проценат заузетости парцеле је 13,58%, а планирани коефицијент изграђености парцеле је 0,23.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

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:

Електроинсталације: Трофазно прикључење стамбене зграде на постојеће електрично мерење, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-575599-24 од 23.12.2024. године. Трошкови накнаде за прикључење износе укупно 0,00 РСД.

Водовод и канализација: У делу улице Марка Краљевића где је предметна парцела не постоји изграђена јавна улична водоводна мрежа, него се иста налази у близини одакле је доведен прикључак за предметну парцелу. У Сзтапару не постоји јавна мрежа канализације за отпадне воде. На парцели постоји водоводни прикључак 3/4“, а према техничкој информацији и условима издатим иод стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/153-2024 од 23.12.2024. године препорука је да се постојећи прикључак задржи, До изградње канализационе мреже, одвођење фекалне и употребљене воде, решити изградњом водонепропусне септичке јаме на предметној парцели.

Канализација за атмосферске воде: Одвођење атмосферских вода решити унутар предметне парцеле, а све у складу са Техничком информацијом и условима за изградњу стамбеног објекта, издатим од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, број 003665180 2024 08873 004 019 351 162 од 30.12.2024. године.

Колски прилаз: Прикључак на јавну саобраћајницу – колски прилаз ширине 2,5м на катастарској парцели број 2460 К.О. Стапар, извести у складу са Саобраћајно - техничким условима за изградњу колског прилаза, издатом од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 1667/2024 од 24.12.2024. године;

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0 главна свеска и 1-пројекат архитектуре), урађено од стране Пројектног бироа за пројектовање и инжењеринг „ЕПОС" Сениша Миличић пр. из Апатина, број техничке документације ИДР-12/2024 из новембра 2024. године, одговорни пројектант Сениша Миличић, дипл.инж.афх.(лиценца број 300 А771 04);
- Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-575599-24 од 23.12.2024. године;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колских прилаза, издати од стране ЈКП „Простор“ Сомбор, број 1667/2024 од 24.12.2024. године;
- Техничка информација и услови за изградњу стамбеног објекта, издати од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, број 003665180 2024 08873 004 019 351 162 од 30.12.2024. године;
- Техничке информације и услови за прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/153-2024 од 23.12.2024. године;
- Копија катастарског плана, издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-26496/2024 од 20.12.2024. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу стамбеног објекта, 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 одредбама 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, 9/20, 52/21 и 62/2023) 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,...98/13-одлука УС, 132/14, 145/14,83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/223).

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.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза и прикључака на планирану инфраструктурну мрежу, исходује Сагласност за раскопавање и Уговор о враћању јавних површина у првобитно стање од ЈКП „Простор“ Сомбор.

Инвеститор је у обавези да исходује сву неопходну документацију за издавање решења о раскопавању јавне површине од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Градске управе Града Сомбора.

Попуњен и својеручно потписан Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, потребно је оверити електронским потписом и доставити надлежном органу који спроводи обједињену процедуру уз захтев за пријаву радова.

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.

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.

Х. Уз захтев за издавање ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, који 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 96/2023), и то:

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, као и спецификација посебних делова објекта, ако постоје посебни делови објекта (њихово означавање – назив и ознака, спрат, структура, и нето површина);

- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

- изјава главног пројектанта који је оверио извод из пројекта за грађевинску дозволу да су сви подаци из тог извода одговарајући пројекту за грађевинску дозволу и да су усклађени са локацијским условима на основу којих је поднет захтев за издавање грађевинске дозволе, ако та изјава није садржана у изводу из пројекта за грађевинску дозволу;

- извештај о техничкој контроли пројекта;

- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;

- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;

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 и 50/13- одлука УС, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/2023), поднето је и Идејно решење (0 главна свеска и 1-пројекат архитектуре), урађено од стране Пројектног бироа за пројектовање и инжењеринг „ЕПОС" Синиша Миличић пр. из Апатина, број техничке документације ИДР-12/2024 из новембра 2024. године, одговорни пројектант Синиша Миличић, дипл.инж.афх.(лиценца број 300 А771 04). 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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/2023), 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, 75/18, 73/19, 15/20, 91/2020, 11/2021, 66/2021 и 131/2022), 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,...113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/2019, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24 и 63/2024) у износу од 2.740,00 динара.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору

2. Имаоцима јавних овлашћења:

- ЈКП „Водоканал“ Сомбор
- Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
- ЕД „Сомбор“ Сомбор
- ЈКП „Простор“ Сомбор

3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА:

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник

