

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: ROP-SOM-1424-LOC-1/2017
Инт. број: 353-21/2017-V
Дана: 14.02.2017.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Катарине Мацан-Сабо из Сомбора, [REDACTED], а у име инвеститора Волић Зорана из Стапара, [REDACTED], у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.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 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015 и 96/2016), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Плана генералне регулације Стапар („Сл.лист Града Сомбора“ бр.2/2008) и чл. 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+0 И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА П+0
у Стапару, у ул.Николе Пашића бр.68, на кат.парц.бр.2250 К.О.Стапар

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.2250 К.О.Стапар је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 678,0м² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана бр.952-04-29/2017 од 02.02.2017.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекат: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 148,0м².

За изградњу предметних објеката потребно је извршити уклањање постојећег објекта.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта П+0 и помоћног објекта П+0, у Стапару, у ул.Николе Пашића бр.68, на кат.парц.бр.2250 К.О.Стапар је План генералне регулације Стапар („Сл.лист Града Сомбора“, бр.2/2008).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације Стапар, парцела бр.2250 К.О.Стапар се налази у блоку број 18. Блок 18 је намењен породичном становању и пољопривредном комплексу.

Предметна парцела се налази у делу блока намењеном породичном становању.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели планира се изградња стамбеног објекта спратности П+0 и помоћног објекта спратности П+0.

Нето површина објекта је ~99,24м² (стамбени објекат ~85,68м², помоћни објекат ~13,56м²)

Површина земљишта под објектом: ~124,69м² (стамбени 108,16м², помоћни 16,53м²).

Укупна бруто развијена грађевинска површина је ~124,69м².

Планирани стамбени објекат је А категорије и има класификациони број 111011 (стамбене зграде са једним станом).

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на североисточној страни предметне парцеле, према ул.Николе Пашића (бр.кат.парц.2480/2 К.О.Стапар).

Грађевинска линија (ГЛ) је на 5,0м од регулационе линије (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА:

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 максималног 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.

Како се највећи број домаћинства бави пољопривредом, грађевинске парцеле организовати са одвајањем 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.

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 слободностојеће објекте потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта.

За слободностојеће објекте (са испадима) мин. удаљеност од међне линије задње стране објекта је 0,5м 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.

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. 2.0м.

Отворене спољне степенице могу се градити на грађевинској парцели.

Максимална 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 хидро-техничке природе.

Паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој парцели, изван површине јавног пута.

Грађевинске и катастарске парцеле се могу оградаживати унутар блока жичаном оградом, тако да се ограда поставља по међи, а стубови ограде су на парцели власника ограде. Ограда је прозирна -транспарентна. 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

максималне 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 отварати ван регулационе линије.

Контејнери за смеће се постављају на парцелу и истим је потребно обезбедити несметан приступ. Одлагање вршити у складу са прописима.

Непропусне септичке јаме градити најмање на 2,0м од стамбених објеката, а 2,5м од ограде.

Макс. степен заузетости је 60% .

Макс. степен изграђености је 2,4.

Прикључке на комуналну инфраструктуру изводити по правилу подземно, уз сагласног надлежног предузећа или организација и иста је саставни део пројектно - техничке документације.

Зелене површине у оквиру становања: Ова категорија зеленила је значајна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са околином. Врт око куће обезбеђује хигијенске услове становања без буке и прашине, ствара повољне услове одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри дече, повртњак, воћњак и економски део.

Композицију врста треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртноархитектонски елементи и мобилијар. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Процент озелењавања индивидуалних парцела треба да буде најмање мин. 30% од укупне слободне површине.

На парцели је предвиђена изградња породичног стамбеног објекта, спратности П+0 и помоћног објекта, спратности П+0.

Објекат се гради као слободностојећи, удаљени од северозападне границе предметне парцеле (од кат.парц.бр.2251 К.О.Стапар) за ~0,5м а од југоисточне границе парцеле (од кат.парц.бр.2245 К.О.Сомбор-1) на ~3,0м (3,2м).

Габарит породично стамбеног објекта је 10,09м x 10,64м. Кота готовог пода приземља издигнута је од терена за три степеника од коте околног терена. Кровна конструкција је предвиђена као двоводна, са дрвеном конструкцијом.

Габарит помоћног објекта – котларнице је 3,25м x 5,09м. Помоћни објекат предвиђено је да се постави одмах иза стамбеног објекта. Кота готовог пода приземља издигнута је од терена за 9 цм од коте околног терена. Кровна конструкција је предвиђена као једноводна, са дрвеном конструкцијом.

Максимална висина стамбеног објекта износи 7,62м (94,56) у слемени, односно максимално 4,09м (91,03) на венцу објекта.

Максимална висина помоћног објекта износи 3,44м (90,38) у слемени, односно максимално 2,54м (89,48) на венцу објекта.

Постојећи колски прилаз објекту је са јавне површине ул.Николе Пашића (кат.парц.бр.2480/2 К.О.Стапар).

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:

- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-31659-17 од 08.02.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничка информација од МЗ „Стапар“, број 352-27/2017 од 09.02.2017.год.

Електроинсталације: Трофазно прикључење стамбене зграде након рушење старе са монофазним прикључком извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 60.138,61 РСД.

Водовод: На предметној парцели постоји прикључак на водоводну мрежу на основу техничке информације од МЗ „Стапар“, те је могуће прикључење планираног објекта.

Канализација: У Стапару 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.

Саобраћај: Постоји колски и пешачки прилаз из улице Николе Пашића (кат.парц.бр.2480/2 К.О.Стапар).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење – 0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре (у .pdf и .dwg формату) урађено од стране Предузеће за пројектовање, инжењеринг и изградњу „Пројект биро“ а.д. Сомбор, број техничке документације 6500 од јануара 2017.год., главни пројектант Катарина Мацан-Сабо, дипл.инж.арх.(број лиценце 300 L839 12);
- Интегрисани-топографски план (у .pdf формату) од Бироа за геодетске послове „Геоцентар“ Сомбор од 27.12.2016.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Милан Дракулић;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.02-956-01-136/2016 од 21.11.2016.год.;
- Препис листа непокретности број 2240 К.О.Стапар од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-1/2016-7067 од 18.11.2016.године;
- Решење о уклањању од Одељење за комуналне послове, градске управе Града Сомбора, бр.354-841/2016-V од 16.12.2016.године;
- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-29/2017 од 02.02.2017.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-31659-17 од 08.02.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електрооводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничка информација од МЗ „Стапар“, број 352-27/2017 од 09.02.2017.год.
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора од децембра 2016.године, потписано квалификованим електронским потписом овлашћеног лица Катарина Мацан-Сабо.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу предметних објеката 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, 52/11 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 одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) 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", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14).

Зграда која за своје функционисање подразумева утршак енергије, мора бити пројектована, израђена, 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 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Сагласно чл.104. став 1. у вези са чл. 107. Закона о општем управном поступку ("Сл.лист СРЈ", бр.33/97 и 31/01 и „Сл.гласник РС“,бр.30/2010), **инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари у укупном износу од 5.915,40 динара, и обавезује се да их најкасније до 17.02.2017.год. исплати, и то:**

- **износ од 723,00 динара**, на жиро рачун 840-742323843-92, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац РГЗ СКН Сомбор, Сврха уплате - такса за пружање услуга РГЗ - 952-04-29/2017.
- **износ од 300,00 динара**, жиро рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ (952-04-29/2017).
- **износ од 4.892,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Позив на број предрачуна 60, Прималац ЕПС Дистрибуција д.о.о., Органак Сомбор, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.

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.113/2015), 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.113/2015)

Катастарска парцела бр.2250 К.О.Стапар испуњава услове за грађевинску парцелу.

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), поднето је и Идејно решење – 0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре (у .pdf и .dwg формату) урађено од стране Предузеће за пројектовање, инжењеринг и изградњу „Пројект биро“ а.д. Сомбор, број техничке документације 6500 од јануара 2017.год., главни пројектант Катарина Мацан-Сабо, дипл.инж.арх.(број лиценце 300 L839 12).

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) 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. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", број 43/03,...54/09, 50/11, 70/11- усклађени дин. износи, 55/12- усклађени дин.износи, 93/12, 47/13, 57/14, , 45/15, 83/15, 112/15 и 50/2016) у износу од 300,00 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", бр.119/13, 138/14, 45/15,106/15 и 32/16), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

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

**НАЧЕЛНИК,
Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.**