

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и градитељство
Број: ROP-SOM-31467- LOC-1/2016
Интерни број: 353-229/2016-V
Дана: 29.12.2016. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и градитељство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Мијић Олгице из Сомбора, која по пуномоћи заступа инвеститоре Савку и Бранислава Влашкалића [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 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007) и члана 14. и 24. тачка 3. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора" број 22/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+0

[REDACTED] на катастарској парцели

број 7174/1 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 7174/1 К.О. Сомбор-1 (површине 716,00м²) је формирана грађевинска парцела, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу копије плана са подземним инсталацијама број 956-01-144/2016 од 25.11.2016. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 7174/1 К.О. Сомбор-1, је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плану Града Сомбора, парцела број 7174/1 К.О.Сомбор-1 се налазе у блоку број 19, који је намењен породичном и мешовитом становању, а у рубним деловима је намењен централним садржајима- мешовити градски центар. Изградњу и уређење на делу становања вршити на основу услова из Плана. Предметна парцела се налази у делу блока намењеном породичном становању.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели, планирана је изградња породичног стамбеног објекта спратности П+0. Бруто површина земљишта под објектом износи ~209,25м².

Планирани објекат је А категорије и има класификациони број 111011.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на југозападној страни предметне парцеле према улици Јожефа Флосбергера (парцела број 10226 К.О. Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ) планираног стамбеног објекта је паралелно одмакнута од регулационе линије (РЛ) за 10,00м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

У оквиру стамбеног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 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, 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;

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта.

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.

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 минимално 300м², а ширина парцеле према улици код слободностојећих објеката је минимално 14,0м.
- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен прилаз на јавну саобраћајницу.

Положај објеката на парцели:

Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије 0,00, 5,00 и 10,00 м.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- * основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на мин. 0,5м од границе парцеле уз коју се гради објекат,
- * основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на мин. 2,5м од наспрамне бочне границе парцеле,
- * основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле на којој се гради је 0,0м, а од наспрамне бочне границе парцеле је 2,5м,
- * 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 градског типа и на стамбеном делу грађевинске парцеле пољопривредног типа индекс заузетости је максимално 0,6 а индекс изграђености 1,6 а изузетно на парцелама које се налазе на углу улица, индекс заузетости је 0,7. а индекс изграђености је 2,0.

Дозвољена спратност и висина 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 максимално 10,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 14,0 м. Изузетно за парцеле на углу улица дозвољена спратност је до П+2+Пк, а висина венца 11,0 м односно слеме 15,0 м.

Спратност пратећег објекта- пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,5 м од коте заштитног тротоара објекта до венца. Помоћни објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин је максималне спратности П+О а максималне висине до 5,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката:

Међусобна удаљеност слободностојећих главних објеката је мин. 2,5 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 4,0 м 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, или повучен 5,0 м од грађевинске линије ако се грађевинска линија поклапа са регулационом. 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 минимум 5.0 м од регулационе линије. 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 максимално 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м. Капије на регулационој линији се не могу отворати 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 орјентисаној 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 максимално 2,00м.

Обезбеђивање приступа парцели и за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је максималне 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 мах до 1,2 м на делу објекта изнад коте +3,0 м, рачунајући од коте тротоара.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

- * транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже за мање од 2,0 м 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 испода 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 етаже, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода 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;

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.

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 kota на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 м рачунајући од коте пода просторије објекта.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

- фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи инвеститора или од фасадне опеке;
- обавезна је израда косог крова, од материјала који задовољавају постојеће стандарде. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције;
- висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају;

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама треба тежити ка хармонизацији јединствене визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови: Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације. Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина у односу на неизграђене површине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Сви објекти морају бити изграђени односно реконструисани 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 објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

При изградњи објекта високоградње придржавати се важећег Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима. Подручје насеља је угрожено потресима до 8-ог степена Меркалијеве скале.

Заштита од пожара обезбеђује се: капацитетом водоводне мреже, Обезбеђивањем задатих регулационих и грађевинских линија, градњом саобраћајница према датим правилима и придржавањем услова за обезбеђивање противпожарне заштите приликом пројектовања и градње објекта. Заштита објекта од атмосферског пражњења извести громобранском инсталацијом у складу са важећим Правилником о заштити објеката од атмосферског пражњења.

На предметној парцели планирана је изградња стамбеног објекта, спратности П+0. Бруто површина приземља објекта износи ~209,25м², док нето површина објекта износи ~169,54м². Објекат је постављен као објекат у непрекинутом низу, оријентације слемена североисток - југозапад. Објекат је неправилног, разуђеног облика дужине 26.5м и максималне ширине 14.32м. Максимална висина објекта износи 5,39м у слемени, односно максимално 3,04м на венцу објекта. Степен заузетости парцеле је 29%, док степен изграђености парцеле износи 0.29.

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 извршити у свему према условима издатим од „ЕПС Дистрибуција“, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-321806/16 од 01.12.2016. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износе укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 69038,61 РСД.

– **Водовод и канализација:** У предметном делу улице Јожефа Флозбергера, постоји јавни водовод ПВЦ Ø100 мм, као и јавна канализација за отпадне воде ПВЦ Ø250 мм. Прикључак на јавни водовод и на јавну канализацију извести према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18оп/040-2016 од 01.12.2016. године.

Вредност уличног дела прикључка на водоводну мрежу са уградњом водомера 3/4, који изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор, је око 40.000,00 динара без ПДВ. Вредност уличног дела прикључка на канализацију за отпадне воде, који изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор, је око 30.000,00 динара без ПДВ.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

– Идејно решење (0-главна свеска, 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Архитектонски атељеа „Домус“, из Сомбора, Аврама Мразовића 13, број пројекта 454/2016 од новембра 2016. године, одговорни пројектант Олгица Мијић, дипл.инг.арх.(лиценца број 300 1742 03);

– Услови за пројектовање и прикључење од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-321806/16 од 01.12.2016. године;

– Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода, број 04-18оп/040-2016 од 01.12.2016. године, издата од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор;

– Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 956-01-144/2016 од 25.11.2016. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде главног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу стамбеног објекта, те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одрадама 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 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", 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 и 145/14).

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 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.

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 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;

– Одговарајућа документација прописано чланом 16 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015);

Катастарска парцела број 7174/1 К.О. Сомбор-1 испуњавају услове за грађевинску парцелу.

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, 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) урађено од стране Архитектонски атељеа „Домус“, из Сомбора, Аврама Мразовића 13, број пројекта 454/2016 од новембра 2016. године, одговорни пројектант Олгица Мијић, дипл.инг.арх.(лиценца број 300 1742 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 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 и 45/15-усклађени дин.износи) у износу од 300,00 динара прописно је наплаћена.

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције, на основу 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 и 106/15), прописно је наплаћена у износу од 1.000,00 динара.

ДОСТАВИТИ:

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

НАЧЕЛНИК,

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.