



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам

и грађевинарство

Број: РОР-SOM-4922-LOC-1/2024

Интерни број: 353-56/2024-V

Дана: 12.03.2024. 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 Мудринић Драгане из Сомбора, која по пуномоћи заступа инвеститоре Славиковић Ивана и Славиковић Дарка, обоје из Сомбора, [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), Плана генералне регулације дела града Сомбора ("Сл.лист Општине Сомбор“, број 5/2007, „Сл. лист Града Сомбора“, број 13/2019 – испр.техн.гр. и „Сл. лист Града Сомбора“, број 26/2020 – испр.техн.гр, 11/2021-испр. техн. грешке, 6/2022-испр. техн. Грешке и 15/2023-одлука) 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 викенд куће спратности По+П у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 19920/3 К.О. Сомбор-2

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 19920/3 К.О. Сомбор-2 (површине 1051,00м²) је формирана грађевинска парцела, а површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра

непокретности и на основу Копије катастарског плана, број 952-04-095-3408/2024 од 27.02.2024. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу викенд куће спратности По+П у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 19920/3 К.О. Сомбор-2, је План генералне регулације дела града Сомбора ("Сл.лист Општине Сомбор", број 5/2007, „Сл. лист Града Сомбора“, број 13/2019 – испр.техн.гр. и „Сл. лист Града Сомбора“, број 26/2020 – испр.техн.гр, 11/2021-испр. техн. грешке, 6/2022-испр. техн. Грешке и 15/2023-одлука).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације дела града Сомбора, предметна парцела број 19920/3 К.О. Сомбор-2, налази се у блоку **број 91**. Блок је намењен туризму и услугама.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана изградња викенд куће спратности По+П. Укупна бруто површина земљишта под викенд објектом/заузетост, као и укупна бруто надземна површина објекта износи 144,00м². Укупна нето површина објекта износи 144,30м² (117,11м² приземље и 29,19м² подрум), док бруто површина подрумског дела објекта износи 41,00 м². Викенд објекат је А категорије, са класификационим бројем 111011.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) се налазе на североисточној страни парцеле број 19920/3 К.О. Сомбор-2, према јавној површини – [REDACTED] (парцела број 28568 К.О.Сомбор-2). Грађевинске линије (ГЛ) планираног објекта је удаљена од регулационе линије (РЛ) за 5,0м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТУРИЗМА И УСЛУГА :

Врста и намена објеката

У оквиру зоне туризма и услуга дозвољена је изградња објеката у функцији туризма и услуга: угоститељских објеката (као што су мотели, пансиони, ресторани, кафеи, чарде, ловачке куће и слични објекти), са или без смештајних капацитета, услужних објеката (трговина и услуге), спортских објеката (спортски терени и просторије клубова), као и **викенд кућа**, са пратећим објектима у које спадају гараже, оставе, односно санитарни чворови.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Минимална величина парцеле у овој зони је 150 м².

Положај објеката на парцели:

Главни објекти у овој зони се граде као слободностојећи.

Растојање основног габарита објекта и границе суседне грађевинске парцеле је минимално

0,5 м у односу на међу уз коју се гради објекат, односно минимално 3,0 м у односу на наспрамну бочну међу;

Објекат се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију.

Помоћни објекат може да се гради на растојању 0,0 м од границе парцеле, осим према регулационој линији уз услов да се изградњом крова, као ни стопом темеља не наруши ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина

мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле:

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу објеката у овој зони је максимално 0,4 а индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 1,0.

Дозвољена спратност и висина објеката:

Спратност објеката у овој зони је максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од

савремених материјала за покривање косих кровова. Укупна висина кровног венца објекта не може прећи 10,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката:

Удаљеност стамбеног главног објекта од помоћних објеката је минимално 4,0 м, односно, удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, односно на 0,0 м уколико се граде у низу.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у зони туризма и услуга дозвољена је изградња помоћног објекта:

- гараже, оставе, просторија за припрему хране (термо блока), санитарног чвора и оградe. Помоћни објекат је максималне спратности П+О. Обавезна је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда (искључиво транспарентне), стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине максимално 1.8 м.

Обезбеђивање приступа парцели и за паркирање возила

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2.5 м.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле. Отварање отвора

на просторијама за становање и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња kota на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м. (парапет).

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је водити рачуна о очувању традиционалних вредности амбијента објекта. Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етажне износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене, естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и окружења.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

* реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;

* ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;

* замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом

* адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде такво да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе. Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 м од објекта и границе парцеле.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. Извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградација животне средине. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 50% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекте са аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

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

Објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

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 викенд куће на електродистрибутивну мрежу, 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.-93325/2-24 од 04.03.2024. године. Трошкови накнаде за прикључење износе укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 101.987,08 РСД.

Водовод и канализација: Прикључак на јавни водовод и канализацију отпадних вода, извести према техничкој информацији и условима за пројектовање и прикључење, издатим од стране ЈКП “Водоканал” Сомбор, број 04-11/017-2024 од 04.03.2024. године. Не постоји могућност прикључка на канализациону мрежу. До изградње насељске канализационе мреже, објекат ће се прикључити на нову водонепропусну септичку јаму. По изградњи планиране уличне канализационе мреже отпадних вода, објекта прикључити на исти. Вредност радова на изградњи прикључка унутрашњег пречника DN 25мм на водоводну мрежу са арматуром и водомером за санитарну потрошњу, износи око 60.000,00 динара без ПДВ.

Колски прилаз: Прикључак на јавну саобраћајницу – колски прилаз на катастарској парцели број 28568 К.О. Сомбор-2, извести у складу са Саобраћајно - техничким условима за изградњу колског прилаза, издатом од ЈКП „ПРОСТОР“ Сомбор, број 232/2024 од 01.03.2024. године.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0 главна свеска и 1-пројекат архитектуре), урађено од стране Пројектног бироа „БДМ ПРОЈЕКТ ПЛУС“ Сомбор, Драгана Мудринић пр., број техничке документације ИДР -04/24-0 за главну свеску и ИДР-04/24-А за пројекат архитектуре из фебруара 2024. године, одговорни пројектант Драгана Мудринић дипл.инж.арх.(лиценца број 300 Н830 09);
- Техничке информације и услови за пројектовање и прикључење на јавни водовод и канализацију, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/017-2024 од 04.03.2024. године;
- Услови за пројектовање и прикључење број 2541200-Д.07.07.-93325/2-24 од 04.03.2024. године, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак

„Електродистрибуција Сомбор“;

– Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза, на парцели број 28568 К.О.Сомбор-2, улица Излетничка-Шикара насеље у Сомбору издати од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 232/2024 од 01.03.2024. године;

– Копија катастарског плана, издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-3408/2024 од 27.02.2024. 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 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, 52/2011-др.закони и 99/2011-др.закон), 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", 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, 37/19-др.закон, 9/20,52/21 и 62/2023), и подзаконским прописима.

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

Инвеститор је у обавези да исходuje 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.

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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20,52/21 и 62/2023).

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, 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 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 „БДМ ПРОЈЕКТ ПЛУС“ Сомбор, Драгана Мудринић пр., број техничке документације ИДР -04/24-0 за главну свеску и ИДР-04/24-А за пројекат

архитектуре из фебруара 2024. године, одговорни пројектант Драгана Мудринић дипл.инж.арх.(лиценца број 300 Н830 09).

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,... 86/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/2023 и 92/2023) у износу од 2.610,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору

2. Имаоцима јавних овлашћења:

- ЈКП „Водоканал“ Сомбор
- ЕД „Сомбор“ Сомбор
- ЈКП „Простор“ Сомбор

3. Архиви

НАЧЕЛНИК:

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник