



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Град Сомбор

ГРАДСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,

УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО

Број: ROP-SOM-16351-LOCH-2/2024

Дана: 12.07.2024.године

С о м б о р

Трг цара Уроша 1.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву [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-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, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Измена и допуна плана генералне регулације насељеног места Бездан ("Сл.лист града Сомбора", бр.11/2016), члана 21. и 32. став 1. тачка 3. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016, 25/2020 и 6/2022), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ СА ПРОМЕНОМ НАМЕНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0 У ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (ПРЕНОЋИШТЕ)

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

[REDACTED] је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 4.788,0m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија катастарског плана бр.952-04-095-12685/2024 од 20.06.2024.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 110,0m², објекат бр.2 (помоћна зграда) површине 23,0m² и објекат бр.3 (помоћна зграда-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 26,0m².

На основу Катастарско-топографског плана објекат број 2 и 3 су срушени и не постоје на терену.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу и адаптацију са променом намене постојећег стамбеног објекта П+0 у пословни објекат (преноћиште), [REDACTED] је Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места

Бездан ("Сл.лист града Сомбора", бр.11/2016).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Изменама и допунама плана генералне регулације насељеног места Бездан, [REDACTED] се налази у блоку број 32 и намењен је породичном становању.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели је планирана доградња и адаптација стамбеног објекта са променом намене у пословни објекат (преноћиште), спратности П+0.

Нето површина постојећег стамбеног објекта је ~86,93m².

Нето површина објекта након доградње и пренамене је ~140,01m² (цеина „А“ је 45,63m², целина „Б“ је 94,38m²).

Бруто површина објекта након доградње је ~173,18m².

Површина земљишта под објектом је ~173,18m².

Пословни објекат је „Б“ категорије и има класификациони број 121201 (остале зграде за краткотрајни боравак).

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ₁) налази се на југозападној страни [REDACTED] према јавној површини – ул.Братства јединства ([REDACTED]).

Постојећа регулациона линија (РЛ₂) налази се на североисточној страни [REDACTED] према јавној површини – ул.Ружина ([REDACTED]).

Грађевинска линија (ГЛ) постојећег стамбеног објекта се поклапа са регулационом линијом.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

„Општа правила грађења која важе за све зоне

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила: За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавног пута ка којем је оријентисана сама парцела, а у зависности од потреба и организације објеката на парцели дозвољена су највише два колска прилаза. Ширина колског прилаза на парцелама намењеним породичном становању је од 2,5 м до 3 м. На парцелама на којима је поред породичног становања заступљена и функција пословања, појачана или интензивна пољопривредна производња, може се дозволити максимална ширина колског прилаза до 4,5 м.

Када је главни објекат на парцели пословни или објекат јавне намене за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавног пута уз поштовање општих правила. Минимална ширина колског прилаза је 3,0 м са најмањим унутрашњим радијусом кривине 5,0 м.

Када је на парцели осим становања заступљена и компатибилна намена потребно је обезбедити број паркинг места у складу са правилима за пословне и објекте јавне намене.

Паркинг простор за путничка и теретна возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора бити обезбеђен под следећим условима:

- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;

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.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката: Објекти се могу реконструисати и доградити у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних Планом. Планом се задржавају сви изграђени објекти.

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати Планом;
- промена намене целог или дела објекта у складу са условима из Плана за предметну зону;
- претварање таванског простора у стамбени или пословни простор је могуће на објектима са косим кровом - поткровна етажа уколико постоји могућност техничког решења, уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле;
- у случају да је индекс заузетости постојећих објеката на парцели у оквиру максимално дозвољеног, дозвољава се надоградња објеката до максималне дозвољене спратности и у складу са правилима датим Планом;
- у случају да је већ формирана парцела мања од прописаних планом, дозвољава се замена постојећег објекта новим или доградња постојећег до испуњења коефицијента заузетости.

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 2,5 m, дозвољено је отворати отворе било којих димензија.
 - ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле од 0-2,5 m, дозвољено је отварање прозора димензија 0,6x0,6m са висином парпета од 1,8m.
- 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 етаже до 1.2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3.0 m 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 1.2 m.
- Степенице које савладавају висину вишу од 0.9 m улазе у основни габарит објекта.
- Грађевински елементи испод коте тротоара, подрумске етаже, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:
- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0.3 m до дубине од 2.6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0.5 m,

Ограђивање парцела: 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 1,80m. Капије на регулационој линији се не могу отворати 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 1,80 m. 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

У зони породичног становања разликују се три типа становања:

- **породично становање** – домаћинство се не бави пољопривредом и нема економско двориште,
- **породично становање пољопривредног типа** – домаћинство се бави пољопривредом и има економско двориште за сопствене потребе. **Ограничење:** на просторима блокова 1, 24, 25 и 26 није дозвољена изградња објеката породичног становања пољопривредног типа.
- **породично становање са појачаном пољопривредном производњом** – домаћинство се бави пољопривредом и има економско двориште за појачану пољопривредну производњу. **Ограничење:** на просторима блокова 1, 24, 25, 26 и 28 није дозвољена изградња објеката породичног становања са појачаном пољопривредном производњом

Врста и намена објеката који се могу градити

У оквиру зоне породичног становања дозвољена је изградња породичних стамбених објеката. Ово је доминантни тип становања у целом насељеном месту Бездан. У оквиру грађевинских парцела у зони становања, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле и дозвољене спратности, дозвољена је изградња и свих других објеката компатибилне намене и садржаја који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

У оквиру зоне породичног становања 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.
- **Објекти јавне намене** – објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у свим облицима својине: објекти здравствене делатности, васпитно-образовне делатности, социјалне заштите, културе, ветеринарски објекти, спортски садржаји, комунални објекти, верски објекти.

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

- **трговине на мало** (продаја прехранбене, непрехрамбене робе и робе широке потрошње и сл.);
- **услугног занатства** (пекара, посластичарница, обућарска, кројачка, фризерска, фотографска радња, стаклара и сл.);
- **услугних делатности** (књижара, копирница, хемијска чистионица и сл.);
- **угоститељске делатности** (сала за изнајмљивање, хотел, мотел, **пансион**, ресторан, кафе-бар, пиџерија, хамбургерија и сл.);
- **здравствене делатности** (апотека, општа и специјалистичка ординација);
- **објекти васпитања и образовања** (предшколска установа, основна школа, школа страних језика, специјализоване школе и сл.);
- **социјалне заштите** (објекат за смештај деце без родитељског старања, смештај старих и хендикепираних лица и сл.);
- **културе** (галерија, библиотека, читаоница, биоскопска и позоришна сала и сл.);
- **пословно-административне делатности** (филијала банке, пошта, агенција, представништво, пословни бирои и сл.);
- **услугни сервис** (праоница возила, аутомеханичарска и вулканизерска радња и сл.);
- **спорта и рекреације** (затворени и отворени спортски терени, спортска хала, пратећи објекти спорта, теретана, сала за фитнес, аеробик, боди-билдинг и сл.);
- **забаве** (играонице за децу, билијар салони, салони видео игара, кладионице и сл.);
- **објекти за ветеринарске потребе** (ветеринарска станица, амбуланта, ветеринарска аптека и сл.);
- **верски објекти**

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

Услови за формирање грађевинске парцеле и индекс заузетости

Табела бр.12 Услови за формирање парцела у зони породичног становања

ТИП ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА	МИН.ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ m ²	МИН.ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ m	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ %

Породично становање	Слободностојећи објекти	400	14	60
	Објекти у прекинутом низу	300	12	

Могуће је одступање од критеријума површине или ширине улчног 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, пословни и објекти јавне намене.

Стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат

- Дозвољена је изградња максимално четири стамбене јединице у оквиру једног или више објеката.
- Главни објекат се гради на грађевинској линији (ГЛ) која се поклапа са регулационом линијом.
- У односу на суседне парцеле објекти могу бити постављени као:
 - Слободностојећи – минимална удаљеност објеката у односу на бочне границе парцеле је 2,50m.
 - Објекти у прекинутом низу – објекти су постављени на удаљености од 0-1m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе су удаљени минимално 2,50m.
 - Могуће је да објекти буду постављени на удаљености од 0-1 m са обе стране ако на средини парцеле постоји обезбеђен пролаз минималне ширине мин. 2,50 m.
 - Двојни објекти – минимална удаљеност објекта у односу на бочну границу парцеле је 2,50 m.
- У овину парцеле могу се градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50m. Максимална спратност објекта је П+1+Пк. Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.
- Кота пода приземља утврђена је у односу на коту тротоара. Кота пода приземља главног објекта мора бити минимално +0,15m, а максимално 1,20m у односу на коту тротоара.
- Максимални надзидак таванске етаже је 1,0m, а поткровне етаже је максимум 1,6m.

Врста и 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:

- **Помоћни објекти** – објекти у функцији главног објекта: гаража, летња кухиња, остава, цупа за огрев, котларница, ограда, бунар, водонепропусна бетонска септичка јама, трафостаница и сл.
- **Магазини пословних објеката** – магацин у функцији пословног објекта и објекта производног занатства

Табела 13: Врста објеката који се могу градити у зависности од типа породичног становања:

ТИП ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	ВРСТЕ ОБЈЕКТА	
	ГЛАВНИ	ДРУГИ
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	стамбени објекти стамбено-пословни објекти пословно-стамбени објекти пословни објекти	помоћни објекти магацин у функцији пословног објекта

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

Помоћни објекти

- На парцели је дозвољена изградња следећих помоћних објеката који су у функцији главног објекта: гаража, летња кухиња, остава, шупа за огрев, котларница, ограда, бунар, водонепропусна бетонска септичка јама, трафостаница и сл.
- Постављају се иза главног објекта осим гараже која се може поставити на грађевинској линији главног објекта. У случају да се грађевинска поклапа са регулационом линијом врата гараже се отварају ка унутрашњости сопствене парцеле.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1m или минимално 2,50m ако је слободностојећи.
- У овим парцелама могу се градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50m.
- Максимална спратност помоћног објекта је П+0.
- Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Кота приземља помоћних објеката мора бити минимално +0,05m у односу на коту тротоара.
- Котларницу градити тако да димњак буде на минималној удаљености 2,5m од границе суседне парцеле.
- Водонепропусне септичке јаме морају се градити на минималној удаљености:

2 m (мерено осовински) од ограде,

5,0 m од свих објеката,

10,0 m од регулационе линије и

20m од бунара

- Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на бочној граници парцеле уз коју се гради објекат и 1/2 ограде према дворишном суседу (задња граница парцеле) по правилу са исте стране где је објекат. Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, зидане или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,8 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капија која се поставља у склопу ограде, мора бити са отварањем на сопственој парцели. Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8m.

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, поврћњаци 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.

Дрвеће се сме садити на минимум 5 m од границе суседних парцела. Садњом дрвећа не сме се нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле."

На предметној парцели је планирана доградња и адаптација са променом намене постојећег стамбеног објекта у пословни објекта (преноћиште). Спратност објекта је П+0 и изграђен у прекинутом низу, односно ~0,64m од кат.парц.бр.2146 К.О.Бездан и ~35,62m од кат.парц.бр.2154 и 2253/2 К.О.Бездан. Доградња је предвиђена у дворишном делу објекта, у габариту ~2,54m x 15,91m + 7,10m x 2,59m. Пословни објекат је предвиђен са два одвојена преноћишта; целина „А“ једнособни (има предсобље, купатило и собу), док целина „Б“ трособни који састоји од предсобље, купатило и две спаваће собе и дневни боравак. Доградња тераса је предвиђена испред обе пословне јединице. Између целина „А“ и „Б“ се затвара део терасе дрвеном преградом и у њу је смештена централна клима која греје и хлади обе пословне јединице. Димензија објекта након доградње је ~17,05m x 10,83m. Максимална висина објекта мерено од терена износи ~6,63m (92,63) у слемени, односно максимално ~3,16m (89,16) на венцу објекта. Предвиђено је два паркинг места у дворишту, за сваку целину. Процент зелених површина на парцели је ~95,00%. Планирани индекс заузетости парцела је ~0,036 (3,62%), а индекс изграђености је ~0,04.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ ОД ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

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:

- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-1036/24-1 од 25.06.2024.год.;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 8179 К.О.Бездан, у улици Братства јединства бр.71, у Бездану од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 774/2024 од 26.06.2024.године;
- Одговор на захтев од ЈКП „Водовод“ Бездан, број 369/2024 од 27.06.2024.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-D.07.07.-297031/2-24 од 05.07.2024.год. од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор.

Водовод: Водоводне мрежа пречника ДН63 се простире дужином катастарске парцеле 8179 К.О.Бездан а на самој парцели већ постоји водоводни прикључак и шахта, те није потребно предузимати никакве активности по питању новог прикључка. Приликом било какве активности по питању радова на новим инсталацијама обавезно се у писаној форми обратити на емаил: vodovodkom@mts.rs са захтевом да на делу радова буде присутан неко од радник ЈКП Водовод Бездан.

Канализација: У насељу Бездан 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. Водонепропусне септичке јаме морају се градити на минималној удаљености 5 м од свих објеката, 2м (мерено осовински) од оgrade, 10,0м од регулационе линије и 20м од бунара. По изградњи планиране уличне канализационе мреже отпадних вода, објекта прикључити на исти.

Планиран прикључак на водонепропусну септичку јаму. Положај нова водонепропусна септичка јама је на 10м од регулационе линије и 9,75м од планираног објекта. Димензија је 4,0м x 2,40м.

Електронинсталације: Снабдевање ел.енергијом предметног објекта извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износе 0,00 РСД.

Саобраћај: Планирани колски прилаз на делу јавне површине кат.парц.бр.3152 К.О.Бездан, извести минималне ширине 3,0м са најмањим унутрашњим радијусом кривине 5,0м. Изградња колског прилаза извршити у свему према условима за изградњу колског прилаза на делу јавне површине од ЈКП „Простор“ Сомбор. Евентуално уклањање стабала при изградњи колског улаза може се извести само уз претходно прибављање сагласности надлежних служби Градске управе.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење - 0 главна свеска (у.pdf и .dwg формату) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД-12/24 од маја 2024.године, главни пројектант мр.Радојка Јандрић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 D776 06);
- Идејно решење - 1-пројекат архитектуре (у.pdf и .dwg формату) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД-12/24 од маја 2024.године, одговорни пројектант мр.Радојка Јандрић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 D776 06);
- Катастарско-топографски план (за парцелу бр.8179 К.О.Бездан) израђен од стране Бироа за геодетске послове „ГЕОЦЕНТАР“ Предраг Дракулић пр. Сомбор, од 25.04.2024.године;
- Копија катастарског плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-12685/2024 од 20.06.2024.год.;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-1036/24-1 од 25.06.2024.год.;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 8179 К.О.Бездан, у улици Братства јединства бр.71, у Бездану од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 774/2024 од 26.06.2024.године;
- Одговор на захтев од ЈКП „Водовод“ Бездан, број 369/2024 од 27.06.2024.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-D.07.07.-297031/2-24 од 05.07.2024.год. од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћења, дато од стране инвеститора дана 09.05.2024.године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за доградњу и адаптацију предметног објекта 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 предметних објеката 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.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза, прикључака на планирану инфраструктурну мрежу (електро, гасну, канализациону и водоводну мрежу) дужан да 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 Одељења за комуналне делатности и имовинско-правне и стамбене послове, Градске управе Града Сомбора.

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", 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, 52/2021 и 62/2023) 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-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, 52/2021 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 2 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 чл.3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.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 главог 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;
- уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен и ако је у захтеву за издавање грађевинске дозволе наведен финансијер.

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а 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, 52/2021 и 62/2023), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД-12/24 од маја 2024.године, главни пројектант мр.Радојка Јандрић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 D776 06).

На основу члана 56. става 2. 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, 52/2021 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.

Републичка административна такса по тарифном броју 1. и 171в. Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, бр.43/2003, 51/2003-испр.,61/2005, 101/2005-др.закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин.из., 55/2012-усклађени дин.изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин.изн., 65/2013-др.закон, 57/2014-усклађени дин.изн., 45/2015-усклађени дин.изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016- усклађени дин.изн. и 61/2017-усклађени дин.изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин.изн., 95/2018, 38/2019-усклађени дин.изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020-усклађени дин.изн., 144/2020, 62/2021-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн. и 92/2023) у износу од 3.730,00 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", број 119/13, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021, 66/2021 и 131/2022), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
 - ЈКП „Простор“ Сомбор
 - ЈКП „Водовод“ Бездан
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА,

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник