

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: РОР-SOM-6249-ЛОС-1/2017
Инт. број: 353-88/2017-V
Дана: 28.03.2017.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Ленарт Ђерђа из Суботице, [REDACTED] овлашћеног лица „СМИМ“ д.о.о.Суботица, [REDACTED], а у име инвеститора Нађ Норберта из Бездана, [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 измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Бездан („Сл.лист града Сомбора“, бр.11/2016) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+Пк
у Бездану, у улици Коштутх Лајоша бр.57/а, на кат.парц.бр.1755 К.О.Бездан

Увидом у плански документ, План генералне регулације насељеног места Бездан („Сл.лист града Сомбора“, бр.11/2016), утврђено је да се предметна парцела, налази у грађевинском реону, у блоку бр.6. Блок 6 је намењен мешовитим функцијама и породичном становању.

Предметна парцела се налази у делу блока намењеном породичном становању.

Извод из Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Бездан

5.1.Општа правила грађења која важе за све зоне

5.1.1.Услови за формирање, парцелацију и препарцелацију грађевинске парцеле: За све грађевинске парцеле без обзира на намену (на грађевинском земљишту јавне и остале намене) важе иста правила за парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела:

- Свака парцела мора да има приступ јавној саобраћајној површини;
- Парцела по правилу треба да има облик правоугаоника или трапеза и да је оптимално прилагођена намени;
- Дозвољава се парцелација катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела у складу са условима дефинисаним Планом;
- Дозвољава се препарцелација једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарских парцела за образовање грађевинских парцела;
- Дозвољава се исправка границе суседних парцела ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију у складу са условима дефинисаним Планом.

5.1.2.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 m до 3 m.

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

5.1.3. Услови за прикључење објекта на мрежу инфраструктуре: Техничке услове и начин прикључивања објекта на постојећу или планирану саобраћајну, водоводну, електроенергетску и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

5.1.5. Заштита суседних објеката:

- Изградњом објекта 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 парапета 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.

5.1.6. Правила за архитектонско обликовање објекта

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 објекта 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,

5.1.7. 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 1,80 m.

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.

5.2.Породично становање

Зона породичног становања је преовладавајућа у планираној урбанистичкој намени блок зона насеља Бездан.

Унутар зоне породичног становања омогућена је градња објеката намењених породичном становању са могућом организацијом економског дворишта уколико се домаћинство бави пољопривредом. С обзиром да се највећи број домаћинстава бави пољопривредом производњом, традиционално уређење грађевинских парцела је углавном такво да садрже стамбени део (у предњем делу парцеле), економски део (ограђено економско двориште унутар парцеле) и башту, воћњак или повртњак (у задњем делу парцеле).

Потребно је тежити очувању постојећих морфолошких карактеристика и на грађевинским парцелама домаћинстава која се баве пољопривредом одвојити стамбено од економског дворишта.

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.
- **породично становање са појачаном пољопривредном производњом** – домаћинство се бави пољопривредом и има економско двориште за појачану пољопривредну производњу.

5.2.1. 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 прехрамбене, непрехрамбене робе и робе широке потрошње и сл.);
- услужног занатства (пекара, посластичарница, обућарска, кројачка, фризерска, фотографска радња, стаклара и сл.);
- услужних делатности (књижара, копирница, хемијска чистионица и сл.);
- угоститељске делатности (сала за изнајмљивање, хотел, мотел, пансион, ресторан, кафе-бар, пицерија, 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.);
- услужни 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 апотека и сл.);
- верски објекти

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

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: У зони породичног становања не могу се обављати делатности са листе I и листе II Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

У зони породичног становања није дозвољена изградња објеката који у процесу рада буком, издувним гасовима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину односно угрожавају и стварају негативан утицај на функцију становања.

5.2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле и индекс заузетости

ТИП ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА	МИН.ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ m ²	МИН.ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ m	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ %
Породично становање	Слободностојећи објекти	400	14	60
	Објекти у прекинутом низу	300	12	
	Двојни објекти	2x300	2x10	

Могуће је одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле до 10%.

5.2.3. 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 2,50 m.
 - Објекти у прекинутом низу – објекти су постављени на удаљености од 0-1 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе су удаљени минимално 2,50 m.
 - 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 2,50 m. 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 +0,15 m, а максимално 1,20 m у односу на коту тротоара.
- Максимални надзидак таванске етаже је 1,0 m, а поткровне етаже је максимум 1,6 m.

5.2.4. Врста и услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Врста 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, шупа за огрев, котларница, ограда, бунар, водонепропусна бетонска септичка јама, трафостаница и сл.
- **Магацини пословних објеката** – магацин у функцији пословног објекта и објекта производног занатства

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 0-1 m или минимално 2,50 m ако је слободностојећи.
- У овиру парцеле могу се градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50 m.
- 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 +0,05 m у односу на коту тротоара.
- Котларницу градити тако да димњак буде на минималној удаљености 2,5 m од границе суседне парцеле.
- Бунар се мора градити на минималној удаљености 5 m (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.
- 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
 - 20 m од бунара
- Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на бочној граници парцеле уз коју се гради објекат и ½ 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 1,8 m.

Магацини пословних објеката

- На парцелама је дозвољена изградња магацина у функцији пословног, пословно-стамбеног и стамбено-пословног објекта и објекта производног занатства.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1 m или минимално 2,50 m ако је слободностојећи.

- У оквиру парцеле објекти се могу градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50 m.
- Максимална спратност магацина је П+0, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

5.2.5. Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

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

Процент озелењавања индивидуалних парцела треба да буде минимум 30% од укупне слободне површине. Дрвеће се сме садити на минимум 5 m од границе суседних парцела. Садњом дрвећа не сме се нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле.

Увидом у документацију уз предати захтев (текстуална и графичка документација), утврђено је да:

- **Главни објекат (породични стамбени објекат) је предвиђен на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије за 5,72 m**
- **Ширина колског прилаза је 3,5 m**

Надаље, након што је овај орган утврдио да захтев за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+Пк, није у складу са важећим планским документом, такође је утврдио и да:

- Није достављен доказ о уплати административне таксе и накнаде за Централну евиденцију.

Уплатнице приложене у овом предмету нису исправне, јер се не ради о усаглашеном захтеву, а предметне уплатнице за републичку административну таксу за подношење захтева и накнаду за Централну евиденцију су већ приложене и искориштене у предмету број ROP-SOM-13690-LOC-1/2016 од 21.06.2016. године.

Поред тога, приложени налог за пренос (за републичку административну таксу) не представља доказ да је извршено плаћање односно не може се прихватити као доказ о уплати републичке административне таксе. Као доказ о уплати административне таксе и накнаде за Централну евиденцију сматра се скенирана уплатница, извод или потврда банке о извршеном преносу. Скениран и електронски потписан налог за пренос не представља доказ да је извршено плаћање.

- Идејно решење приложено уз предметни захтев није израђено у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 23/2015, 77/2015 и 58/2016), и то:

- У главну свеску, на обрасцу 0.5 садржај техничке документације под бријем 1 потребно навести ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ а не Идејно решење;
- У Главној свесци, на обрасцу 0.5 (општи подаци о објекту и локацији), код типа објекта потребно навести да ли је објекат слободностојећи, у прекинутом или у непрекинутом низу;
- на обрасцу 0.5, назив просторног односно урбанистичког плана, треба навести План генералне регулације насељеног места Бездан („Сл. лист Града Сомбора“, бр. 11/2016);
- на обрасцу 0.5, треба исправити број катастарске парцеле (списак катастарских парцела) и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру и на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу;
- У главну свеску, на обрасцу 0.5 основни подаци о објекту и локацији – допунити са процентом зелених површина, индексом заузетости и индексом изграђености.
- у Пројекту архитектуре, на насловној страни, недостаје НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА односно иста није наведена;
- у Пројекту архитектуре, недостаје/није приложена Изјава одговорног пројектанта (Прилог бр. 4 из Правилника) и Нумеричка документација.

Нумеричка документација идејног решења садржи приказ површина објекта са наменама и број функционалних јединица. Нумеричка документација треба да је посебно насловљена и издвојена из техничког описа

- у Пројекту архитектуре, технички опис објекта не садржи све податке: локација, спратност објекта, положај објекта у односу на регулациону линију, удаљеност од суседних парцела и суседних објеката, димензија, карактеристична висинска кота.

Према техничком опису на парцели не постоји објекат, а према Катастарско-топографском плану, Копију плана и Преписа листа непокретности изграђен је помоћни објекат од 37,0m².

- Графичка документација идејног решења није урађена у складу са чл.40. Правилника.

- Ситуациони план не садржи све елементе, тј.није искотиран удаљеност планираног објекта од суседне парцеле (од кат.парц.бр.1753 К.О.Бездан), није искотиран удаљеност од постојећег објекта на парцели и потребно обележити положаја водонепропусну септичку јаму

- Графички део (основа подрума, основа приземље и основа поткровља) допунити са парпетом прозора

На основу овако утврђеног чињеничког стања, а у складу са чланом 10.Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем и чланом 7. Уредбе о локацијским условима, овај орган констатује да **није могуће дозволити изградњу и издати грађевинску дозволу у складу са поднетим захтевом (за изградњу стамбеног објекта), јер положај главног објекта (однос између регулационе и грађевинске линије) и ширина колског улаза није у складу са правилима грађења дефинисаним важећим планским документом, односно Планом генералне регулације насељеног места Бездан („Сл.лист града Сомбора“, бр.11/2016).**

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.

ДОСТАВИТИ :

1. Подносиоцу захтева,
2. Архива

НАЧЕЛНИК,
Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.