

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: ROP-SOM-11118-LOCA-2/2017
Инт. број: 353-220/2017-V
Дана: 12.07.2017.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Кох Николе из Сомбора, [REDACTED], а у име инвеститора Ковачевић Раска из Сомбора, [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), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“ бр.5/2007) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не могу се издати Измену локацијских услова према поднетом захтеву за реконструкцију постојећег објекта, у Сомбору, у ул.Стапарски пут бр.6, на катастарској парцели број 5925/1 К.О.Сомбор-1, на основу достављеног Идејног решења израђеног од стране Бироа за пројектовање и услуге „GS STUDIO“ Сомбор, ул.Липов лад бр.24, број пројекта 11/2017 од јуна 2017.године, главни пројектант Годнич Силард, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 L516 12), с обзиром да исто није у скалду са важећом планском документацијом.

Увидом у Генерални план Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“, бр.5/2007) утврђено је да се предметна парцела налази у грађевинском реону, у блоку бр.3. Блок 3 је намењен централним садржајима-мешовити градски центар, у рубним деловима је намењен централним садржајима-мешовити градски центар и мешовити градски центар под заштитом. За појединачне мешовите садржаје радити по потреби Урбанистички пројекат; за заштићене објекте обавезна је израда Урбанистичког пројекта у складу са условима заштите споменика културе и амбијенталних вредности. Изградњу и уређење на делу становања вршити на основу услова из Плана. Предметна парцела се налази у делу блока који је намењен мешовитим градским центрима.

Извод из Генералног плана Града Сомбора 2007-2027

6.1 Зона мешовитог градског центра

Зона мешовитог градског центра обухвата део који се односи на мешовити градски центар под заштитом, где се поред услова грађења из Плана обавезно исходују и услови надлежне установе за заштиту споменика културе, као и део мешовитог градског центра где исходавање услова заштите није потребно.

Врста и намена објеката: У оквиру зоне мешовитог градског центра дозвољена је изградња главног објекта: пословног објекта, административног објекта, вишепородичног стамбеног односно стамбено-пословног објекта, стамбеног односно стамбено-пословног објекта породичног типа, као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда.

Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију мешовитог градског центра.

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

Уколико се ради о стамбено-пословном објекту на грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта (стамбени) и једног пословног објекта.

Главни објекат на парцели (стамбени, стамбено-пословни, пословни односно административни објекат) може да се гради у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

Услови за образовање грађевинске парцеле: За изградњу стамбеног, односно стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за двојни стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 2x8,0 м (16,0 м), минимална површина парцеле је 300,0 м² (2x150,0 м²)
- за стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 250,0 м²
- за стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 8,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м²

Положај објеката на парцели: За стамбене, стамбено-пословне, пословне и административне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

За изграђене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од вредности датих у Плану приликом дефинисања услова за реконструкцију не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. За стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте породичног типа свих врста, растојање између грађевинске и регулационе линије је у свему идентично као и код типа породичног становања.

Објекат се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 2,5 м,
- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле уз коју се гради објекат је 0,0 м, а од наспрамне оријентације је 2,5 м.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле: Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 0,7, а индекс изграђености је максимално 2,4 а за парцеле на углу улица индекс заузетости је макс. 0,8 а индекс изграђености 3,2.

Дозвољена спратност и висина објеката: Висина стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално П+2+Пк.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: На грађевинској парцели у зони мешовитог градског центра дозвољена је изградња помоћног објекта: гараже и ограде, односно пословног објекта.

Капије на регулационој линији се не могу отворити 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 2,0 м.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила: У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 2,5 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу – један стан једно паркинг место.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката (пословних објеката-простора) обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70м² корисног простора

Заштита суседних објеката: Изградња објеката у низу –односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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 мање од 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, узлазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију и то:

- на делу објекта према регулационој линији мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту мање од 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

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 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

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 ката на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.(парапет).

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња 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 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 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 Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих Планом
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих Планом.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове: 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 тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

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 деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% 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 из аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара, као и уређаји и средства за гашење пожара.

Вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (односно пословни простори) 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.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је са аспекта изградње склоништа допунске заштите, поштовати услове надлежних институција.

4.2. Правила и услови заштите непокретних културних добара

Урбанистичка заштита подразумева да се на принципима активне заштите урбанистичко и архитектонско наслеђе које је од значаја за очување континуитета и идентитета града интегрише у савремене токове живота и постане фактор развоја.

Зона урбанистичке заштите обухвата улице, тргове, блокове, паркове, гробља и сл., који као целина, својим простором и објектима представљају највредније културно-историјско сведочанство о развоју Сомбора.

Обзиром на специфичности и особености делова Сомбора који нису проглашени културним добром, по основу ГП-а потребно је урбанистички штитити следеће целине:

Ван просторне целине „Венца“, посебно треба нагласити вредност улица Војвођанске, Апатински пут, Стапарски пут, као и простор улице Белог Голуба, Сонћански пут са раскрсницом Самка Радосављевића-Сонћански пут.

Мере и режим заштите на нивоу културно-историјске целине захтевају следеће мере:

- очување типологије градње
- очување затечене урбане матрице
- очување растера уличне мреже као и површина тргова
- очување постојећих регулационих линија
- очување постојећих линија фасадних и покровних венаца као и кровних слемена
- очување примера традиционалних грађевинских материјала евидентних на овом подручју
- очување пропорцијских односа објеката
- очување стилских карактеристика објеката
- адекватно планирање намена објеката
- очување ширине уличних фронтова
- могућност замене девастираних објеката који ће бити обухваћени Студијом заштите централне зоне града Сомбора

- Увидом у документацију уз предати захтев, утврђено је да:
- на јавној површини на основу графичке документације Основа (адаптирано) у улици Стапарски пут, предвиђен један степеник изван регулационе линије, димензије 0,3 x 1,40; а на основ Изгледа (фасада-адаптирано) види се да су уцртана 3 степеника. Испред регулационе линије зграде, у простору јавне површине, не може се накнадно градити степеништа.
 - **формиран отвор испод стреха.** Правила и услови заштите непокретних културних добара која су дата Генералним плана града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“, бр.5/2007), посебно је наглашена вредност улица Војвођанске, Апатински пут и Стапарски пут у којој се и налази предметни објекат. Мере и режим заштите захтевају очување стилских карактеристика објекта, а приликом архитектонског обликовања фасада, избора материјала и боја потребно је водити рачуна о очувању традиционалних вредности амбијента објекта.
 - **удаљеност планиране доградње дворишног степеништа, ширине 1,30m, од суседног објекта, зграде број 1, која је у статусу објекта саграђеног по пропису (преузета из ЗК) изграђена на катастарској парцели број 5925/2 К.О.Сомбор-1 је мања од 2,50m (на основу достављене графичке документације је 2,10m) и не задовољава минималне функционалне услове коришћења предметног суседног објекта (зграде број 1 на кат.парц.5925/2 К.О.Сомбор-1 која наспрам планирање изградње степеништа има отвор 2,0m x 2,30m на парапету 90cm)**

Надаље, након што је овај орган утврдио да захтев за реконструкцију постојећег објекта, није у складу са важећим планским документом, такође је утврдио и да:

- Захтевом је предвиђена реконструкција постојећег објекта док идејно решење предвиђа адаптацију, реконструкцију, промену намене и доградњу постојећег стамбеног објекта П+0 у пословни објекат П+1. Међусобно ускладити захтев и идејно решење.
- Према техничком опису, у таваничну просторију се предвиђају уградња кровних прозора ради осветљења исте, а које нису приказане у графичком прилогу. Међусобно ускладити текстуални и графички део
- У техничком опису неопходно тачно навести да ли је потребно повећање капацитета на инфраструктуру мрежу односно на водовод и електродистрибуцију
- Графичка документација идејног решења није урађена у складу са чл.40. Правилника:
 - ситуациони план не садржи све потребне елементе, тј. димензија паркинг места. Поред тога на ситуацију обележено 3 паркинг места а у текстуалном делу предвиђен 4 паркинг места у оквиру парцеле
 - проверити положаја ГЛ₂

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 реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта), јер степеник изван регулационе линије није у складу са правилима грађења дефинисаним важећим планским документом, односно Генералним планом Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“, бр.5/2007).** За предложене отворе испод стрехе потребно је у техничком опису пројектне документације уз графичку подршку, дати мере и опис архитектонског обликовања отвора и целокупне уличне фасаде, избор материјала и боја који се предвиђају, а све у циљу очувања стилских карактеристика објекта. За предложену изградњу дворишних степеница потребно је прибавити оверену сагласност власника зграде број 1 изграђене на кат.парц.број 5925/2, обзиром на статус зграде, да је саграђена по пропису, односно стечених права власника на коришћење зграде, изграђене на међи са

обликом фасаде у затеченом стању (отвор на удаљености од 2,10м наспрам локације која се предлаже за изградњу дворишних степеница).

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) на локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу, у року од три дана од дана достављања односно од дана пријема локацијских услова.

Републичка административна такса по тарифном броју 1.Закона о републичким административним таксама ("Сл.гласник РС",бр.43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 – др.закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 – усклађени дин.изн., 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 и 50/2016 –усклађени дин.изн.) у износу од 300,00 динара прописно је наплаћена.

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције за издавање локацијских услова у складу са чл.27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", бр.119/13, 138/14, 45/15,106/15 и 32/16), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ :

1. Подносиоцу захтева,
2. Архива

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