

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: ROP-SOM-29356-LOC-1/2018
Инт. број: 353-381/2018-V
Дана: 11.10.2018.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Радојке Јандрића из Сомбора, [REDACTED], која по пуномоћи заступа инвеститора Мраовић Горана из Кљајићева [REDACTED], у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 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, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), 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 Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Кљајићево ("Сл.лист града Сомбора", бр.4/2016) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

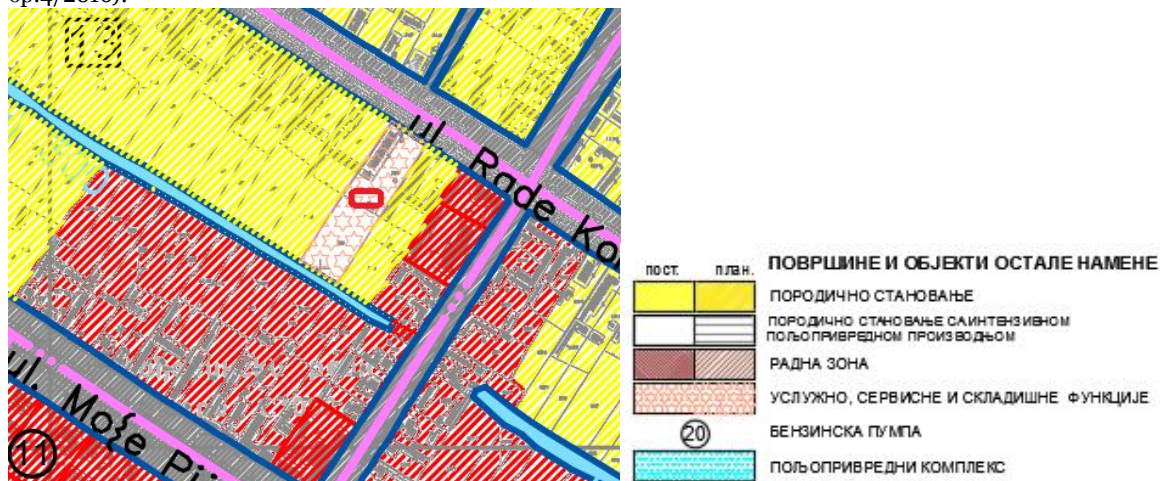
ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не могу се издати Локацијски услови према поднетом захтеву за доградњу производне браварске радионице спратности П+0 и реконструкцију постојеће браварске радионице, у Кљајићеву, у улици Раде Кончара број 33, на катастарској парцели број 330 К.О.Кљајићево, на основу достављеног Идејног решења израђеног од стране "НОВОТЕХНА-ИНЖЕЊЕРИНГ" Д.О.О. за извођење грађевинских радова из Новог Сада, Руменички пут 90, број техничке документације Е-215/2018-ИДР од септембра 2018.године, главни пројектант Александра Бајило дипл.инж.арх.(лиценца број 300 К495 11), с обзиром да исто није у складу са важећом планском документацијом.

Увидом у плански документ, План генералне регулације насељеног места Кљајићево ("Сл.лист града Сомбора", бр.4/2016), утврђено је да се предметна парцела, налази се у блоку број 13. Блок је намењен породичном становању, централним зонама, каналу и за услужно, сервисне и складишне функције.

Предметна парцела је намењена за услужно, сервисне и складишне функције.

Извод из графичког прилога бр.3 „План намене површина са претежном планираном наменом површина и површина јавне намене“ из Плана генералне регулације насељеног места Кљајићево ("Сл.лист града Сомбора", бр.4/2016):



У оквиру радне зоне дозвољена је изградња једног или више главних објеката:

- Пословни објекти
- Складишни објекти

Компатибилне намене које се могу дозволити у склопу пословних објеката су:

- администрација;
- трговина;
- занатство;

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: У оквиру радне зоне није дозвољена градња објеката за обављање делатности који се налази на Листи I (према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08)).

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња објеката у функцији становања, других објеката који у процесу рада буком, издувним гасовима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину и нарушавају услове рада осталим планираним садржајима, као и објеката чија би основна намена била угрожена претежном наменом целине (здравство, образовање, култура, спорт и рекреација и слично).

Услови за формирање грађевинске парцеле и индекс заузетости: Величина парцеле намењене изградњи мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним процесом пословања, као и пратеће садржаје, уз обезбеђење дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости земљишта.

Табела бр.19 Услови за формирање парцеле у зони услужних, сервисних и складишних функција

НАМЕНА	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА	МИН.ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ m ²	МИН.ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ m	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ %
Зона услужних, сервисних и складишних функција	Слободностојећи објекти	1000	20	50
	Објекти у прекинутом низу	800	15	

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

Услови за изградњу главних објеката

Пословни и складишни објекти

- На парцели је дозвољена изградња више пословних и складишних објеката.
- Главни објекат се гради на грађевинској линији која је приказана на графичком прилогу бр. 4 "План саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације и нивелације".
- 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 4 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 3 m.
- Објекти у оквиру парцеле могу да се граде као слободностојећи и у низу. Изградња објеката у низу може се дозволити ако су задовољени услови противпожарне заштите. Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине (рачуна се до коте венца објекта) вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 3.0 m.
- Максимална спратност
 - пословних објеката је П+1+Пк, односно, П+2 код израде плитких и равних кровова нагиба до 10 степени
 - складишних објеката П+0.
- Дозвољена је изградња објеката са високим приземљем као и приземљем са галеријом.
- Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.
- Кота пода приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту тротоара.

- Препоручена кота пода приземља административних објеката и трговина је +0,15 m у односу на коту тротоара.
- Препоручена кота приземља осталих објеката је +0,05 m у односу на коту тротоара.
- Максимална кота приземља је 1,20 m у односу на коту тротоара.
- Максимални надзидак таванске етаже је 1,0 m, максимални надзидак поткровне етаже је 1,6 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: Осим главних објеката 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 више пратећих и помоћних објеката на истој грађевинској парцели у складу са условима из Плана.

Пратећи и помоћни објекти

- На парцели је дозвољена изградња више пратећих објеката који су у функцији главних објеката (портирница или објекти за надзор и сл.).
- На парцели је дозвољена изградња више помоћних објеката који су у функцији главног објекта (гараже за путничка и теретна возила, оставе, котларнице, бицикларници, трафостанице, ограде, бунар, водонепропусне бетонске септичке јаме, уређаји за пречишћавање отпадних вода и остали објекти који служе технолошком процесу).
- Помоћни објекти се постављају иза главног, а пратећи објекти могу бити и на грађевинској линији.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1 m.
- Могу бити постављени на растојању 0,00 m или минимално 2,50 m у односу на главни и пратећи објекат, као и међусобно.
- Максимална спратност објеката је П+0.
- Кота приземља пратећих и помоћних објеката мора бити минимално +0,05 m у односу на планирану нивелету.
- 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 5 m (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.
- Висина ограде којом се ограђује пословни комплекс не може бити виша од 2.0 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде, да је обезбеђена проточност саобраћаја и да није угрожена противпожарна безбедност објекта.
- Трафостанице 20/0.4 kV могу бити стубне, зидане или монтажано-бетонске, уз обезбеђивање минималне удаљености 3,0 m од осталих објеката.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели: У оквиру зоне услужних, сервисних и складишних функција на парцели манипулативне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина интерне саобраћајнице је 3,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине 5,0 m.

Од укупне слободне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30% с тим да 10% саобраћајне површине парцеле може бити под растер плочама.

Приликом озелењавања формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања.

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 2,5м до 3м. 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.

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

- **стамбени објекти – једно ПМ на једну стамбену јединицу;**
- објекти образовања - једно ПМ на 15 ученика;
- пословни или административни објекат – једно ПМ на 70,0 м²;
- пошта - једно ПМ на 70 м² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 80 м² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотели - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 15 гледалаца;
- сервисни и услужни објекти - једно ПМ на 200,0 м² корисног простора или број паркинг места за половину броја запослених у првој смени;
- затворени спортски објекти – једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;
- **производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200,0 м² корисног простора.**

Превозна средства, радне машине и доставна возила која су неопходна у процесу рада, паркирати на сопственој парцели уз поштовање норми организације и уређења парцеле.

• **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 дограђивати 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 складу са услови из Плана;
- на постојећим вишепородичним стамбеним објектима са косим кровом претварање таванског простора у стамбени простор-поткровна етажа уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице у складу са условима из Плана;

- претварање заједничких просторија станара у стамбени простор је могућа у складу са условима из Плана.
- 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: Приликом пројектовања и грађења треба водити рачуна да се не наруши стабилност објеката на суседним парцелама. Да би се обезбедила приватност станара морају се испоштовати следећи услови:

- Отварање отвора на фасади према суседној парцели је дозвољено:
 - 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.

Правила за архитектонско обликовање објеката: При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати свих важећих закона и правилника.

Неопходно је водити рачуна да:

- 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, докати, 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 на објекту према јавној површини, 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,

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, али и традиције поднебља. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле, улице и зоне.

Заштита животне средине, канала и ресурса подземних вода - Уз канале обезбедити слободан појас од минимално 7 m у грађевинском реону, а 14 m у ванграђевинском, за пролаз механизације која ради на одржавању каналске мреже.

Увидом у документацију уз предати захтев, утврђено је да предметни објекат не задовољава прописане услове планским документом везано за индекс заузетости грађевинске парцеле (предвиђено је 58% а дозвољено је 50%).

Надаље, након што је овај орган утврдио да захтев за доградњу производне браварске радионице спратности П+0 и реконструкцију постојеће браварске радионице, није у складу са важећим планским документом, такође је утврдио и да:

- захтевом је предвиђена доградња и реконструкција постојећег објекта на катастарској парцели број 330 К.О.Кљајићево док у Идејном решењу предвиђена доградња и адаптација на катастарској парцели број 300 К.О.Кљајићево. Међусобно ускладити захтев и идејно решење.
- на основу катастарско-топографског плана и графичког прилога идејног решења утврђено је да уз југоисточну страну браварске радионице дограђена је надстрешница која није укњижен и за који објекат такође потребно дати површину, димензију и положаја објекта у односу на суседну парцлу.
- у главној свесци идејног решења:
 - погрешно је наведена категорија и класификациона ознака објекта; категорија објекта је В а класификациони број је 125102.
 - на обрасцу 0.5, општи подаци о објекту и локацији 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
 - основни подаци о објекту и локацији – допунити са апсолутним висинским котама и бројем паркинг места
- у пројекту архитектуре:
 - на обрасцу 1.1 из Прилога 9 (на насловној страни), недостаје НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА (1-ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ) односно иста није наведена
 - технички опис објекта не садржи све податке: број објекта означен у листу непокретности који се дограђује и адаптира, положај објекта у односу на регулациону линију, удаљеност од суседних парцела и суседних објеката, димензија, карактеристична висинска кота
- У оквиру пројекта архитектуре није приложен архивски пројекат предметног објекта односно снимак постојећег стања.
У случају доградње, реконструкције и адаптације постојећег објекта или у случају промене намене, техничка документација садржи и архивски пројекат, или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји.
- Графичка документација идејног решења није урађена у складу са чл.40. Правилника.
 - Ситуациони план не садржи све потребне елементе: није означена регулациона линија (РЛ), није означена грађевинска линија (ГЛ), фали габарит-димензија објекта, карактеристична висинска кота, удаљености од суседних парцела и суседних објеката, удаљеност планираног објекта од канала, начин прикључења на јавну саобраћајницу (постојећи или планиран, ако постојећи потребно назначити) са димензијама колског улаза и потребно дати положаја паркинг места са димензијама
 - На ситуационом плану и у основи приземља потребно назначити (дати тачну димензију) који део се реконструише у постојећем објекту и који део се дограђује

На основу овако утврђеног чиненичког 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, јер индекс заузетости (са постојећим и планираним објектима) није у складу са правилима грађења дефинисаним важећим планским документом, односно Планом генералне регулације насељеног места Кљајићево ("Сл.лист града Сомбора", бр.4/2016).**

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.

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. и 50/2018-усклађени дин.изн.) у износу од 3.950,00 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 2. 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 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ :

1. Подносиоцу захтева,
2. Архива

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