

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-7372-LOC-1/2019
Интерна број: 353-106/2019-V
Дана: 18.04.2019. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Радојка Јандрић из Сомбора, која по пуномоћи заступа инвеститора Киш Валентин из Бездана, [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, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Бездан („Сл.лист града Сомбора“, број 11/2016), члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016) и по овлашћењу Начелника Градске управе Града Сомбора број 031-99/2017-VI/01 од 29.08.2017. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за РЕКОНСТРУКЦИЈУ ДЕЛА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0 са променом
намене у помоћни објекат – гаража са доградњом надстрешнице у Бездану, [REDACTED]
[REDACTED] на катастарској парцели број 1847 К.О. Бездан

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 1847 К.О. Бездан је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 839,0м² а површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана са подземним инсталцијама број 952-04-095-3738/2019 од 29.03.2019.године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију дела стамбеног објекта спратности П+0 са променом намене у помоћни објекат – гаража са доградњом надстрешнице у Бездану, [REDACTED] на катастарској парцели број 1847 К.О. Бездан, је План генералне регулације насељеног места Бездан („Сл.лист града Сомбора“, број 11/2016).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације насељеног места Бездан парцела број 1847 К.О.Бездан се налази у блоку број 4. Блок 4 је намењен централним функцијама, мешовитим функцијама и породичном становању. Предметна парцела се налази у делу блока намењеном за породично становање.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели планира се реконструкција дела стамбеног објекта спратности П+0 са променом намене у помоћни објекат – гаража са доградњом надстрешнице спратности П+0. Укупна бруто површина земљишта под објектом (број 1 из копије плана) после доградње/заузетост износи 278,74м², а укупна бруто површина дела објекта који се реконструише и дограђује износи 94,81 м². Димензије надстрешнице која се дограђује су 3,00x8,58м.

Планирани стамбени објекат је А категорије и има класификациони број 111011.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојеће регулационе линије (РЛ1) се налазе на јужној страни предметне парцеле, према [REDACTED] (парцела број 3142 К.О. Бездан) и на источној страни (РЛ2) према [REDACTED] (парцела број 3140 К.О. Бездан).

Грађевинска линија (ГЛ) објекта који се реконструише и дограђује се поклапа са регулационом линијом (РЛ2).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Извод из Плана генералне регулације насељеног места Бездан 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.

Колски прилази у зонама раскрсница морају се градити у споредним улицама и то на најудаљенијем делу парцеле. Парцеле које се налазе у зони раскрснице могу имати искључиво пешачки прилаз са улице вишег реда.

Ширина колског прилаза на парцелама намењеним породичном становању је од 2,5м до 3м.

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

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.

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 м, дозвољено је отварање отвора било којих димензија.
 - ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле од 0-2,5 м, дозвољено је отварање прозора димензија 0,6x0,6м са висином парапета од 1,8м.
- 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 1.2м по целој ширини објекта са висином изнад 3.0м 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 м.
- Степенице које савладавају висину вишу од 0.9 м 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 0.3м до дубине од 2.6м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0.5м,

Ограђивање парцела: Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од које тротоара не сме прећи висину од 1,80 м.

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 м. 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

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. **Ограничење:** па 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.

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.

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	

Могуће је одступање од критеријума површине или ширине уличног 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 2,50м.
 - Објекти у прекинутом низу – објекти су постављени на удаљености од 0-1м од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе су удаљени минимално 2,50м.
- У овину парцеле могу се градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50м. 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 +0,15м, а максимално 1,20м у односу на коту тротоара.
- Максимални надзидак таванске етаже је 1,0м, а поткровне етаже је максимум 1,6м.

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 0-1м или минимално 2,50м ако је слободностојећи.
- У овину парцеле могу се градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50м.
- 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 +0,05м у односу на коту тротоара.
- Котларницу градити тако да димњак буде на минималној удаљености 2,5м од границе суседне парцеле.
- Водонепропусне септичке јаме морају се градити на минималној удаљености: 2 м (мерено осовински) од ограде, 5,0 м од свих објеката, 10,0 м од регулационе линије и 20 м 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 м. 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 оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8м.

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 м од границе суседних парцела. Садњом дрвећа не сме се нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле.

На предметној парцели је предвиђена реконструкција дела стамбеног објекта спратности П+0 са променом намене у помоћни објекат – гаража са доградњом надстрешнице. Постојећи стамбени објекат је спратности П+0, а задњи део објекта гледано са Сомборског пута у дужини 8,58м и ширини постојећег стамбеног објекта 8,05м се реконструише и мења намену. Надстрешница која се дограђује је димензија 3,00x8,58м. Реконструкцијом се врши замена кровне конструкције изнад тог простора, а према стамбеном објекту се мења постојећи зид од набоја и зида се нови зид од пуне опеке који се наставља до постојећег крова. Са дворишне стране се прави отвор за улаз возила, а на крову се ради конзолна надстрешница. Нова кровна конструкција је од челичних ХОП профила. У објекат се улази из дворишта преко постојећег колског улаза из [REDACTED]. Планирани индекс заузетости парцела је 33,0%, а индекс изграђености је 0,33. Максимална висина објекта износи 6,21м у слемени, односно максимално 3,39м на венцу објекта у односу на коту прилазног тротоара.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

Прикључења објекте на објекте инфраструктуре пројектовати и изводити у складу са законским прописима који регулишу ову материју и условима за пројектовање добијених од надлежних јавних предузећа:

Електроинсталације и водовод и канализација: Реконструисани део стамбеног објекта који мења намене у помоћни објекат – гаражу, као дограђени део надстрешнице, неће бити прикључени на електро и водоводну мрежу.

Колски прилаз: Прилаз јавној саобраћајници у [REDACTED] (парцела број 3140 К.О. Бездан), је преко постојећег колски прилаз са предметне парцеле.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска, 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД-04/19 од марта 2019. године, одговорни пројектант Радојка Јандрић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 Д776 06);
- Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-3738/2019 од 29.03.2019. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу стамбених објеката те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Приликом пројектовања и извођења предметног објекта обавеза је свих субјеката заштите од пожара, да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара и експлозија, предвиђене Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, број 111/09 и 20/15) и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018) и подзаконским прописима.

Пројекат обавезно садржи и изјаву главног пројектанта, одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат израђен у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018).

Одговорни пројектант дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Х. Уз захтев за издавање ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, а који захтев се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чланом 3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), и то:

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију;
- И одговарајућа документација прописано чланом 16 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017);

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012,... 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД-04/19 од марта 2019. године, одговорни пројектант Радојка Јандрић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 Д776 06).

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 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.

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције за издавање локацијских услова у складу са чланом 27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/13, 138/14, 45/2015, 106/15, 32/16, 60/16 и 75/2018), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

Републичка административна такса по тарифном броју 1. и 171В Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", број 43/03,...54/09, 50/11, 70/11- усклађени дин.износи, 55/12- усклађени дин.износи, 93/12,47/13, 57/14, 45/15, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017, 113/2017, 3/2018, 50/2018 и 95/2018) у износу од 2.130,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Архиви

ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА,

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.