

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-10751-LOC-1/2019
Интерни број: 353-138/2019-V
Дана: 09.05.2019. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Николе Коха из Сомбора, која по пуномоћи заступа инвеститоре Кантор Золтан из Бездана, [REDACTED] и Кантор Анита 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 ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0 у Бездану, [REDACTED] на
катастарској парцели број 1294 К.О. Бездан

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 1294 К.О. Бездан је формирана изграђена грађевинска парцела површине 401,0м² а површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана са подземним инсталцијама број 952-04-095-5385/2019 од 30.04.2019. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта спратности П+0 у Бездану, [REDACTED] на катастарској парцели број 1294 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 1294 К.О.Бездан се налази у блоку број 21. Блок 21 је намењен породичном становању.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели планира се доградњу стамбеног објекта спратности П+0. Укупна бруто површина земљишта под објектом (број 1 из копије плана) после доградње/заузетост износи 118,00м², а укупна бруто површина дела објекта који се дограђује износи 40,00 м².

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 улици Сомборски пут (парцела број 3142 К.О. Бездан) и на источној страни (РЛ2) према улици Кошут Лајоша (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 објекта 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 објекта 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 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 м, дозвољено је отворати отворе било којих димензија.
 - ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле од 0-2,5 м, дозвољено је отварање прозора димензија 0,6х0,6м 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 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 1.2м 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 коте 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 поврњак (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 овом 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 овом 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 оградају. 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 оградаживати 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 улице Кошут Лајоша. 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:

Електронсталације и водовод и канализација: Дограђени део објекта се прикључује на постојећу електро и водоводну мрежу, као и постојећу септичку јаму.

Колски прилаз: Прилаз јавној саобраћајници у улици Родина (парцела број 3116 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 Бироа за пројектовање и услуге Ђенђи Кох пр. Сомбор, [REDACTED] број техничке документације 14/2019 од марта 2019. године, главни пројектант Кох Никола, дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 5375 03);

– Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-5385/2019 од 30.04.2019. 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).

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 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 Бироа за пројектовање и услуге Ђенђи Кох пр. Сомбор, број техничке документације 14/2019 од марта 2019. године, главни пројектант Кох Никола, дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 5375 03);

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.