

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: ROP-SOM-25356-LOC-1/2020
Инт.број: 353-419/2020-V
Дана: 22.09.2020.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Драге Курћубић из Сомбора, а у име инвеститора Вагић Немање из Сомбора, [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-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон и 9/2020), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.68/2019), 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 13/2019) 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 изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+1 и помоћног објекта П+0, у Сомбору, ул.Хајдук Вељка бб, на катастарској парцели број 1337/5 К.О.Сомбор-1, на основу достављеног Идејног решења (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „КУРЋУБИЋ“ Сомбор, број техничке документације 36/2020 из септембра 2020.године, главни пројектант Драго Курћубић, дипл.грађ.инж.(лиценца број 311 Н647 09), с обзиром да исто није у складу са важећом планском документацијом.

Увидом у Генерални план Града Сомбора 2007- („Сл.лист општине Сомбор“, бр.5/2007 и 13/2019) утврђено је да се предметна парцела, налази у грађевинском реону града Сомбора у блоку бр.31. Блок је намењен породичном становању. У блоку се налази Дом здравља.



Предметна парцела се налази у делу блока који је намењен породичном становању.

Извод из Генералног плана Града Сомбора

Породична стамбена изградња - Под овим видом становања подразумева се становање у породичним стамбеним објектима. Објекти су приземни или спратни. Максимална спратност је П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље), уз могућност сутерена на просторима где то конфигурација терена дозвољава.

Породично становање имаће и даље најзначајнију улогу у решавању стамбених проблема.

Величина дела објекта намењеног пословним делатностима у склопу објекта, разматраће се на конкретним случајевима, али под условом, да не може бити већи од половине стамбене површине објекта.

Зона становања Генералним Планом је дефинисана као зона породичног становања, зона мешовитог становања и зона вишепородичног становања.

При пројектовању и грађењу стамбених објеката придржавати се важећег Правилника о јединственим техничким условима за пројектовање и грађење зграда и станова у друштвено усмереној стамбеној изградњи.

За остале објекте применити одредбе техничких прописа и услова за конкретну област.

Зона породичног становања

У односу на величину грађевинске парцеле у оквиру ове зоне може се извести условна подела на породично становање **градског типа** и породично становање **пољопривредног типа**.

Врста и намена објеката: У оквиру стамбеног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

У оквиру зоне породичног становања, а у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

На грађевинској парцели намењеној **породичном становању** могу се градити:

- главни објекти (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, двојни објекат, објекат у прекинутом и непрекинутом низу као и атријуми.
- пратећи објекат-пословни објекат (ако је изграђен главни објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу.
- помоћни објекат (уз главни или пратећи објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже). Објекат може да се гради као слободностојећи или у низу са другим објектима.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта.

У зони породичног становања градског типа и у зони становања пољопривредног типа у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: услужних делатности, трговине на мало и угоститељства.

Услови за образовање грађевинске парцеле: Формирање грађевинских парцела намењених изградњи породичних стамбених објеката се врши под следећим условима:

Величина парцеле за слободностојеће објекте креће се од минимум 300 m²,

- за пољопривредна домаћинства мин 750 m²,
- за домаћинства која се баве робном пољопривредном производњом мин. 1000 m²,
- за двојне објекте мин. је 250 m², а за објекте у низу мин.површина парцеле: 200 m².

Ширина парцеле према улици код:

- слободностојећих објеката: мин. 10,0 m,
- двојних: 9,0 m, а код
- објеката у низу минимална ширина је 6,0 m за спратне објекте, а 8,0 m за приземне објекте.

Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле код слободностојећих објеката је 0,5 m.

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен прилаз на јавну саобраћајницу.

Положај објеката на парцели: Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије 0,00, 5,00 и 10,00 m.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 0,5m од границе парцеле уз коју се гради објекат
- основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 2,5m од наспрамне бочне границе парцеле
- основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 2,5m од бочне границе парцеле,

- основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле на којој се гради је 0,0 m, а од наспрамне бочне границе парцеле је 2,5 m
- основни габарит главног објекта у непрекинутом низу додирује обе бочне границе грађевинске парцеле. Обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“), уколико гаража није на регулацији.
- помоћни објекат на парцели може да се гради на удаљености од 0,00m од међа осим на регулационој линији, уз услов да се пад кровних равни усмери ка предметној парцели и да се не дозвољава отварање прозора према суседним парцелама.
- изузетно на РЛ може да се гради гаража уколико је она у склопу стамбеног објекта. Слободностојећи помоћни објекат не може да се постави испред главног објекта према РЛ.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле:

На грађевинској парцели градског типа и на стамбеном делу грађевинске парцеле пољопривредног типа индекс заузетости је максимално 0,6 а индекс изграђености 1,6 а изузетно на парцелама које се налазе на углу улица, индекс заузетости је 0,7. а индекс изграђености је 2,0.

Дозвољена спратност и висина објеката: Спратност главног објекта за породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат је од П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне, ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе. Висина главног објекта је максимално 10,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 14,0 m. Изузетно за парцеле на углу улица дозвољена спратност је до П+2+Пк, а висина венца 11,0 m односно слеме 15,0 m.

Спратност пратећег објекта- пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етажне ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,5m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин је максималне спратности П+0 а максималне висине до 5,0m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката: Међусобна удаљеност слободностојећих главних објеката је мин. 2,5 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између слободностојећег главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 2,5m.

Пратећи и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране.

Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: Пословни објекат на парцели (као други објекат) може да се гради на истој грађевинској линији као и главни објекат, или повучен 5,0 m од грађевинске линије- ако се грађевинска линија поклапа са регулационом. Уколико се ради о пословном објекту где је потребно обезбедити колски прилаз или улаз са јавне површине или ако се планира коришћење простора испред објекта у пословне сврхе објекат мора бити удаљен минимум 5.0 m од регулационе линије.

Помоћни објекат уз главни објекат на парцели двојног објекта се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Изградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

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 1,8 m у новим деловима насеља. У блоковима који су већим делом изграђени поштовати наслеђено стање, како у погледу материјала за изградњу, тако и у погледу висине ограде.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Капије на регулационој линији се не могу отворати на јавну површину.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Власнику грађевинске парцеле припада ограда и дужност за изградњу ограде у следећем редоследу: ограда на уличном фронту, на северно орјентисаној бочној међи у продужетку главног објекта и половина дужине ограде на задњој међи. Уважава се власништво постојеће ограде.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,00m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле-одвајање стамбеног и економског дела парцела, стамбеног односно пословног-производног дела парцеле, под условом да висина ограде не може бити већа од висине спољне ограде, уз задовољавање противпожарних услова.

Ако се грађевинска парцела намењује у зони становања за чисто пословање (производњу), обавезна је израда урбанистичког пројекта, под условом да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката примењују се по Плану за зону становања. Дозвољени индекс заузетости износи максимално 0,7, а индекс изграђености максимално 2,0. Грађевинска парцела може да се ограда транспарентном оградом до висине максимално 2,0 m.

Обезбеђивање приступа парцели и за паркирање возила: За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, по једном стану једно паркинг место.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих 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 70m² корисног простора
- пошта – једно ПМ на 150 m²
- трговина на мало - једно ПМ на 100m² корисног простора
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Заштита суседних објеката: Изградња објеката у прекинутом низу се дозвољава под условом да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не смеју прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту могу прелазити регулациону линију мах до 1,2 m на делу објекта изнад коте +3,0 m, рачунајући од коте тотоара.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже за мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини преко 3,0 m.

Грађевински елементи: улазне надстрешнице, балкони, дократи, еркери, без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- на делу објекта према предњем дворишту за мање од 1,2 m, под условом да укупна површина грађевинских елемената не прелази 50% уличне фасаде изнад приземља,

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

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 m. Ако је међусобни размак објекта од међе од 0,0 m до 2,5 m дозвољено је отварање отвора на просторијама под условом да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 m рачунајући од коте пода просторије објекта.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушни простор 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:

- фасаде објекта могу бити малтерисане, у боји по жељи инвеститора или од фасадне опеке
- обавезна је израда косог крова, од материјала који задовољавају постојеће стандарде. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције
- висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама треба тежити ка хармонизацији јединствене визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за реконструкцију објекта: Реконструкција постојећих објекта може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих Планом,
- реконструкција постојећих објекта може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови датим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објекта се може дозволити у оквиру намена датих Планом.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови: Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације. Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) 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. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 m од објекта и граница парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина у односу на неизграђене површине.

Сви објекти морају бити изграђени односно реконструисани у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Пословни објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са важећим Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Увидом у документацију уз предати захтев, утврђено је да:

- помоћни објекат је предвиђен на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом према улици Хајдук Вељка.
- на помоћном објекту предвиђен отвор према суседну парцелу.
- међусобни размак између планираног стамбено-пословног објекта и међе парцеле (према југоистоку) износи 0,50m, то значи да не може предвидети на том делу отворене спољне степенице. За отворене спољне степенице важи иста правила, као за отварање отвора на бочним фасадама
- објекат је предвиђен од зидних сендвич панела а по правилима требало би од фасадне опеке
- на основу ситуационог плана и КТП-а ширина већ постојећег колског улаза за предметну парцелу је ~11,0m, што је више од дозвољеног (више од 2,5m), а поред тога предвиђен је и нови колски прилаз од 2,5m. Пошто се ради о прикључки (постојећи колски улаз ширине ~11,00m) на јавну саобраћајну површину за који се по Закону исходује одобрење за градњу, молимо вас да за исти ако поседујете одговарајуће доказнице о раније исходованом одобрењу за градњу прикључка доставите уз усаглашен захтев.

Надаље, након што је овај орган утврдио да захтев за изградњу стамбено-пословног и помоћног објекта, није у складу са важећим планским документом, такође је утврдио и да:

- нису дате податке за подземни резервоар за кишницу (фали графички и текстуални део за предметни део)
- предметна парцела се налази у делу блока који је намењен породичном становању. Под овим видом становања подразумева се становање у породичним стамбеним објектима. Величина дела објекта намењеног пословним делатностима у склопу објекта, разматраће се на конкретним случајевима, али под условом, да не може бити већи од половине стамбене површине објекта.

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 стамбено-пословног и помоћног објекта), јер положај помоћног објекта (односно између регулационе и грађевинске линије), отвора на бочној фасади главног објекта, отвор на бочној фасади помоћног објекта, ширина колског улаза (постојећи и планиран) и фасада објекта није у складу са правилима грађења дефинисаним важећим планским документом, односно Генералном планом Града Сомбора 2007- („Сл. лист општине Сомбор“, бр. 5/2007 и 13/2019).**

НАПОМЕНА:

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон и 9/2020) 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. 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, 50/2016-усклађени дин. изн. и 61/2017-усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019-усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр. и 98/2020-усклађени дин. изн.) у износу од 3.150,00 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", број 119/13, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019 и 15/2020), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ :

1. Подносиоцу захтева,
2. Архива

**НАЧЕЛНИК,
Драгана Репар, дипл. инж. грађ.**