

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-22858- LOC-1/2019
Интерни број: 353-291/2019-V
Дана: 12.08.2019. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Мирослава Јоргачевића из Сомбора, овлашћеног лица инвеститора Буловић Вере из Сомбора, [REDACTED] за издавања локацијских услова, на основу члана 8ђ и 53а став 4. у вези са чланом 134. став 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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/2019), члана 8. став 1. и став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, број 72/2018), Одлуке о доношењу Плана детаљне регулације дела Јосићког пута – делови блокова 43, 44 и 64 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", број 11/2011), 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, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не могу се издати локацијски услови према поднетом захтеву за изградњу стамбеног објекта спратности П+0 у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 6478/8 К.О. Сомбор-1, а на основу достављеног Идејног решења израђеног од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „Јоргас“ доо Сомбор, број техничке документације 190708-ИДР из јула 2019. године, одговорни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 1501 03), **с обзиром да исто није у складу са важећом планском документацијом.**

Увидом у плански документ План детаљне регулације дела Јосићког пута – делови блокова 43, 44 и 64 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", број 11/2011), утврђено је да се парцела број 6478/8 К.О. Сомбор-1, налази у делу блоку **број 44** који је намењен породичном становању

Врста и намена објеката

У оквиру стамбеног објекта породичног типа може се дозволити изградња макс. 4 стамбене јединице.

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

- 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, штала, обор, 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.

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 мин. 300 м²,
- * за двојне објекте мин. је 250 м², а за објекте у низу мин. површина парцеле: 200 м².
- Ширина парцеле према улици код
- * слободностојећих објеката: мин. 14,0 м,
- * двојних: 9,0 м
- * објеката у низу мин. ширина је 6,0 м за спратне објекте, а 8,0 м за приземне објекте.
- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен прилаз на јавну саобраћајницу.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије 0,00, и 5,00 м.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- * основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на мин. 0,5 м од границе парцеле уз коју се гради објекат,
- * основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на мин. 2,5 м од наспрамне бочне границе парцеле ,
- * основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 2,5 м од бочне границе парцеле,
- * основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле на којој се гради је 0,0 м, а од наспрамне бочне границе парцеле је 2,5м.
- * за објекат на углу је растојање објекта мин. 3,0 м од бочне границе једног суседа.
- * 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 0,0м 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.

Слободностојећи помоћни објекат не може да се постави испред главног објекта према РЛ.

- * изузетно на РЛ може да се гради гаража уколико је она у склопу стамбеног објекта.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

На грађевинској парцели индекс заузетости је макс. 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.

Највећа дозвољена спратност 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 етаже, ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе. Висина главног објекта је макс. 10,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 14,0 м.

Изузетно за парцеле на углу улица дозвољена спратност је до П+2+Пк, а висина венца 11,0 м односно слеме 15,0 м. Спратност пратећег објекта-пословног објекта уз главни објекат је макс. П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је макс. 7,5м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин је макс. спратности П+О а макс. висине до 5,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца. Помоћни објекат уз економски објекат је макс. спратности П+О, а макс. висине до 4,5 м од коте заштитног тротоара. Кота пода приземља мин. мора бити издигнута 0,20 м од коте тротоара на јавној површини.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност слободностојећих главних објеката је мин. 3,0 м (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 2,5 м.

Пратећи и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Међусобни размак не може бити мањи од 4,0м 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. 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 мин. 5,0 м од регулационе линије.

Помоћни објекат уз главни објекат на парцели двојног објекта се гради на 0,0м 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 које тротоара не сме прећи висину од 1,8 м 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 макс. 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м. Капије на регулационој линији се не могу отварати 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 ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине макс. 2,0 м.

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

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. Производне делатности у зони становања се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Постављање стамбених, пословних, помоћних и пољопривредних објеката дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

* ако се постављају на међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе. На зиду који је на међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, сем на главном стамбеном објекту.

* ако се објекат не гради на међи, његова удаљеност од исте мора бити мин. 0,50 м.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је макс. ширине 4,5м. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, по једном стану једно паркинг место.

На основу поднетог захтева и достављеног Идејног решења, овај орган је утврдио да планирана изградња стамбеног објекта спратности П+0, није у складу са важећим планским документом, односно Планом детаљне регулације дела Јосићког пута – делови блокова 43, 44 и 64 у Сомбору, у следећем:

1. Према Плану детаљне регулације дела Јосићког пута – делови блокова 43, 44 и 64 у Сомбору, део предметне парцеле број 6478/8 К.О. Сомбор-1, намењен је за јавну површину приступне улице П2 и П16, па планирани стамбени објекат својим положајем не одговара условима из Плана. Улица П2 се пружа од Јосићког пута до канала, дужином од 380м, са ширином коридора од 16,0м и ширином коловоза од 5,5м. Од П2 до С1, дужином од 420м, ширином коловоза од 5,5м, правца запад-исток пружа се саобраћајница П16.

2. Да би се добила нова парцела на којој је могућа изградња према Плану детаљне регулације дела Јосићког пута – делови блокова 43, 44 и 64 у Сомбору, потребно је спровести поступак парцелације предметне парцеле број 6478/8 К.О. Сомбор-1, односно одвајање делова парцеле намењених за јавну површину.

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 у складу са поднетим захтевом, јер предвиђена изградња није у складу са важећим планским документом, односно Планом детаљне регулације дела Јосићког пута – делови блокова 43, 44 и 64 у Сомбору.

Напомена: На основу ових локацијских услова не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

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, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18 и 38/2019) у износу од 2.200,00 динара, прописно је наплаћена.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог Закључка, подносилац захтева може у року од 3 дана од дана пријема истог изјавити приговор Градском већу Града Сомбора посредством централног информационог система (у оквиру дела „Започните нови захтев“ потребно је одабрати опцију „Остали“ у оквиру које је предвиђена могућност подношења приговора), преко Одељење за комуналне послове Градске управе Града Сомбора.

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Грађевинској инспекцији
3. Архиви

ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА:

Репар Драгана, дипл.инж.грађ.