

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,  
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО  
Број: ROP-SOM-32715-LOCH-2/2019  
Инт.број: 353-444/2019-V  
Дана: 04.12.2019.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] а у име инвеститора Деспот Гордане и Деспот Веселина обоје 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 и 37/2019-др.закон), 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.68/2019), Правилника о класификацији објеката („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 чл. 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за**  
**ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА-гараже и шупе за алат, спратности П+0**  
**у Сомбору, ул.Филипа Кљајића број 79, на катастарској парцели број 7912/1 К.О.Сомбор-1**

**I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**

Парцела бр.7912/1 К.О.Сомбор-1 је већ формирана неизграђена грађевинска парцела површине 978,0m<sup>2</sup> а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Катастарско-топографског плана урађен од стране „ГЕОМАТИКА“ Сомбор из марта 2019.године. На предметној парцели нема изграђених објеката.

**II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:**

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта, у Сомбору, у ул.Филипа Кљајића број 79, на кат.парц.бр.7912/1 К.О.Сомбор-1 је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007 и 13/2019).

**III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:**

Према Генералном плану Града Сомбора предметна парцела се налази у грађевинском реону града Сомбора, у блоку број 55. Блок 55 је намењен породичном становању.

**IV. НАМЕНА:** На предметној парцели планира је изградња помоћног објекта (гаража за два возила и шупа за огрев), спратности П+0.

Нето површина објекта је 83,89m<sup>2</sup>.

Бруто развијена грађевинска површина је 90,0m<sup>2</sup>.

Бруто површина земљишта под објектом је 90,0m<sup>2</sup>.

Планирани објекат је А категорије и има класификациони број 111011.

**V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:**

Постојећа регулациона линија (РЛ<sub>1</sub>) је на јужној страни кат.парц.бр.7912/1 К.О.Сомбор-1, према магистралном путу (бр.кат.парц.бр.10200/1 К.О.Сомбор-1).

Постојећа регулациона линија (РЛ<sub>2</sub>) је на северозападној страни кат.парц.бр.7912/1 К.О.Сомбор-1, према улици Ади Ендреа (бр.кат.парц.бр.10198 К.О.Сомбор-1).

Постојећа регулациона линија (РЛ<sub>3</sub>) је на североисточној страни кат.парц.бр.7912/1 К.О.Сомбор-1, према железничке пруге (бр.кат.парц.бр.10117/1 К.О.Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ<sub>1</sub>) планираног објекта је паралелно одмакнута од регулацијоне линије (РЛ<sub>1</sub>) за 9,21m.

Грађевинска линија (ГЛ<sub>2</sub>) планираног објекта је паралелно одмакнута од регулационе линије (РЛ<sub>2</sub>) за 18,12m.

Помоћни објекат изградити тако да најближа тачка објекта буде на удаљености не мањој од 14m мерено управно на осовину пружног колосека.

## **VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

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.

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.

**Положај објекта 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 0,0m, а од наспрамне бочне границе парцеле је 2,5m.
- 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.

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

**Међусобна удаљеност објеката:** 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 4,0m 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:** 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 1,8m 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 0,2m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m.

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 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.

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

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

**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 1,2m на делу објекта изнад коте +3,0m, рачунајући од коте тротоара.

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 етажне за мање од 2,0m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5m,
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини преко 3,0m.

Грађевински елементи: улазне надстрешнице, балкони, докати, 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 1,2m, под условом да укупна површина грађевинских елемената не прелази 50% уличне фасаде изнад приземља,

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етажне, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

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

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 2,5m. Ако је међусобни размак објекта од међе од 0,0m до 2,5m дозвољено је отварање отвора на просторијама под условом да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8m 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 објеката 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. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама треба тежити ка хармонизацији јединствене визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

**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 објеката, 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. Број контејнера је одређен према Правилнику о постављању посуда за привремено одлагање отпада („Сл.лист Града Сомбора“, број 17/2018).

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

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 Закономима 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.

Помоћни објекат је предвиђен у задњем делу парцеле као слободностојећи објекат; 0,5m од кат.парц.бр.7912/2 К.О.Сомбор-1 и ~9,21m од (РЛ<sub>1</sub>). Састоји се од гараже и шупе. Спратност објекта је П+0. Објекат је правилног облика димензије 12,0m x 7,50m, укупне бруто површине 90,0m<sup>2</sup>. Максимална висина помоћног објекта мерено од терена износи +4,11m (90.68) у слемени, односно максимално +2,82m (89.49) на венцу објекта. Планирани индекс заузетости парцела је ~0,092 (9,20%), а индекс изграђености је ~0,092.

Приступ предметној парцели остварен је из улице Филипа Кљајића.

**Помоћни објекат изградити тако да најближа тачка објекта буде на удаљености не мањој од 14m мерено управно на осовину пружног колосека.**

Одводњавање површинских, атмосферских и осталих вода са објекта и околног терена мора бити контролисано и решено тако да не угрожава стабилност трупа железничке пруге, односно да се мора одводити од трупа железничке пруге.

## **VII. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ ОД ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

Приликом пројектовања и извођења радова треба се придржавати услова за пројектовање и техничких информација добијених од надлежних јавних предузећа:

- Технички услови за изградњу помоћног објекта на кат.парц.бр.7912/1 К.О.Сомбор-1 у инфраструктурном појасу железничке пруге ван експлоатације (Сомбор-матични колосек индустријске зоне)-Стапар-Српски Милетић-Оџаци од АД за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура Железнице Србије“ Београд, број 2/2019-1789 од 27.11.2019.године.

Прикључци на инфраструктуру - струју, воду и канализацију нису предвиђени.

Одвођење атмосферских вода решити унутар парцеле на којој се планира изградња.

**Саобраћај:** Приступ парцели бр.7912/1 К.О.Сомбор-1 је преко постојећег колског прилаза из улице Филипа Кљајића.

## **VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:**

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „ОРИП“ Сомбор, Радојка Јандрић предузетник, ██████████, Сомбор, број пројекта је РД-33/19 из октобра 2019.године, главни пројектант Мр.Радојка Јандрић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 D776 06);
- Катастарско-топографски план за парцелу бр.7912/1 К.О.Сомбор-1 урађен од стране „ГЕОМАТИКА“ Сомбор из марта 2019.године;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-17735/2019 од 07.11.2019.год.;
- Технички услови за изградњу помоћног објекта на кат.парц.бр.7912/1 К.О.Сомбор-1 у инфраструктурном појасу железничке пруге ван експлоатације (Сомбор-матични колосек индустријске

зоне)-Стапар-Српски Милетић-Оцаци од АД за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура Железнице Србије“ Београд, број 2/2019-1789 од 27.11.2019.године;  
– Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа дато од стране инвеститора дана 08.10.2019.године.

## **IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

Приликом израде техничке документације неопходно се придржавати свих законских прописа и стандарда за овакве врсте објеката.

Приликом пројектовања и извођења предметног објекта обавеза је свих субјеката заштите од пожара је да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара и експлозија, предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

Обавеза је инвеститора извођења радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минеролошко–петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/2011-др.закони и 99/2011-др.закон), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Инвеститор је у обавези да за предметне радове изради одговарајућу техничку документацију и један примерак истог достави Сектору за развој и инвестиције, „Инфраструктура железнице Србије“ а.д., Београд, ради добијања Решења о верификацији (Сагласности) на техничку документацију, а све у складу са Техничким условима за изградњу помоћног објекта на кат.парц.бр.7912/1 К.О.Сомбор-1 у инфраструктурном појасу железничке пруге ван експлоатације (Сомбор-матични колосек индустријске зоне)-Стапар-Српски Милетић-Оцаци од АД за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура Железнице Србије“ Београд, број 2/2019-1789 од 27.11.2019.године.

Пре почетка извођења радова Инвеститор је обавезан да извести ОЦ ЗОП Суботица, како би технички органи проверили исправност градње везану за ове техничке услове и вршили надзор у току извођења радова у инфраструктурном појасу.

Локацијски услови (за изградњу помоћног објекта) представља основ за подношење захтева за издавање решења из члана 145. 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 и 37/2019-др.закон).

Идејни пројекат треба да буде израђен у свему у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр.72/2018).

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

**Локацијски услови важе 2 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 РЕШЕЊА, а који захтев се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чл.3 и 28 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.68/2019), и то:**

- Идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта;
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију;
- И одговарајућа документација прописано чланом 28 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.68/2019).

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а 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 и 37/2019-др.закон), поднето је Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „ОРИП“ Сомбор, Радојка Јандрић предузетник, ██████████, Сомбор, број пројекта је РД-33/19 из октобра 2019.године, главни пројектант Мр.Радојка Јандрић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 D776 06).

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 и 37/2019-др.закон) 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., 50/2018-усклађени дин.изн., 95/2018 и 38/2019-усклађени дин.изн.) у износу од 2.200,00 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 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.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
  - „Инфраструктура Железнице Србије“, Београд
3. Архиви

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