

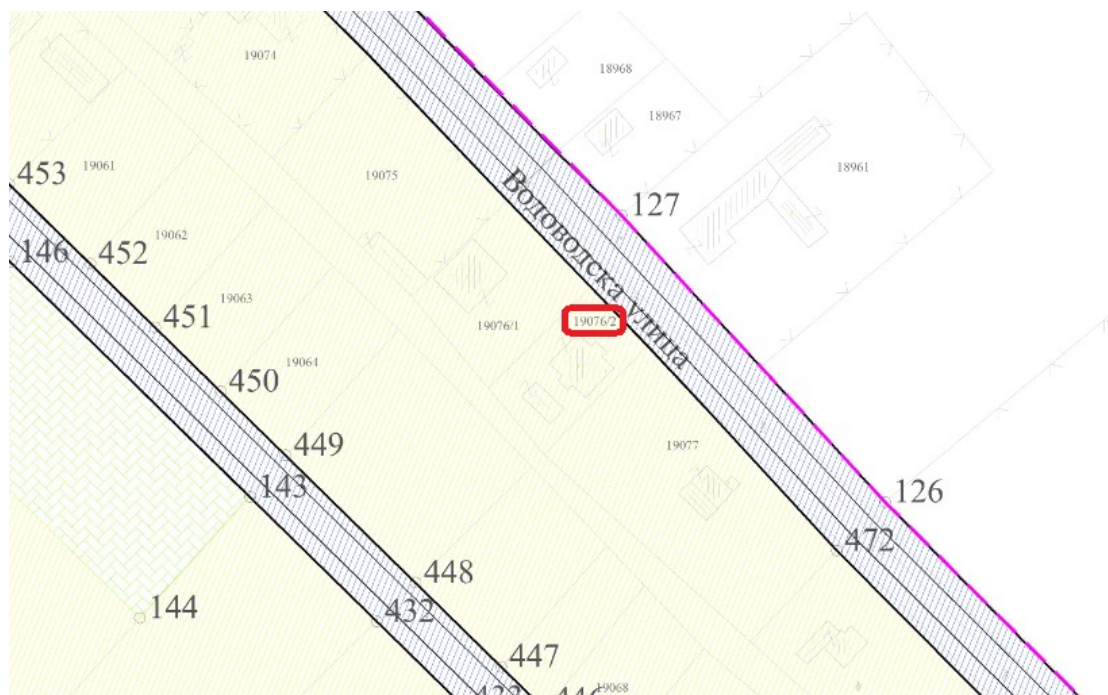
Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,  
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО  
Број: РОР-SOM-22285-ЛОС-1/2020  
Инт.број: 353-362/2020-V  
Дана: 28.08.2020.год.  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Миличић Синише из Апатина, а у име инвеститора Ланчушки Тање 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.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 Плана детаљне регулације дела Чонопљанског пута блокови 75 и 51 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", бр.7/2009) 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 породичног стамбеног објекта, у Сомбору, ул.Водоводска бб, на катастарској парцели број 19076/2 К.О.Сомбор-2, на основу достављеног Идејног решења (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа за пројектовање и инжењеринг „ЕПОС“ Синиша Миличић пр.Апатин, број техничке документације ИДР-20/20 из августа 2020.године, главни пројектант Синиша Миличић, дипл.инг.арх.(лиценца број 300 А771 04), с обзиром да исто није у складу са важећом планском документацијом.**

Увидом у Плану детаљне регулације дела Чонопљанског пута блокови 75 и 51 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", бр.7/2009) утврђено је да се предметна парцела, налази у грађевинском реону града Сомбора и намењен је породичном становању.



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

**ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЧОНОПЉАНСКОГ ПУТА БЛОКОВИ 75 И 51 У Сомбору**

**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:

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, 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. 300m<sup>2</sup>,
  - за двојне објекте мин. је 250 m<sup>2</sup>, а за објекте у низу мин. површина парцеле: 200 m<sup>2</sup>.
- Ширина парцеле према улици код
  - слободностојећих објеката: мин. 14,0m,
  - двојних: 9,0m
  - објеката у низу мин. ширина је 6,0m за спратне објекте, а 8,0m 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 5,00m. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на мин. 0,5m од границе парцеле уз коју се гради објекат,
- основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на мин. 2,5m од наспрамне бочне границе парцеле,
- основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 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.
- за објекат на углу је растојање објекта мин. 3,0m. 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 0,0m 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. 10,0m од коте

заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 14,0m. Изузетно за парцеле на углу улица дозвољена спратност је до П+2+Пк, а висина венца 11,0m односно слеме 15,0m.

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. 7,5m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

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

Помоћни објекат уз економски објекат је макс. спратности П+О, а макс.висине до 4,5m од коте заштитног тротоара.

Кота пода приземља мин. мора бити издигнута 0,20m. од коте тротоара на јавној површини.

**Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:** Међусобна удаљеност слободностојећих главних објеката је мин. 3,0m (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 4,0m 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:** 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. 5.0m од регулационе линије.

Помоћни објекат уз главни објекат на парцели двојног објекта се гради на 0,0m 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 1,8m 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 макс. 0,2m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m.

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 ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине макс. 2,0m.

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.

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 макс. 0,6, а индекс изграђености макс. 1,6. Грађевинска парцела може да се огради транспарентном оградом до висине макс.2,0m.

**Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:** За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је макс. ширине 4,5 m.

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 макс. до 1,2m на делу објекта изнад коте +3,0m, 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 2,0m 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, 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 1,2m, 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 0,15m 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, одн. естетско обликовање појединих елемената објекта:**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који задовољавају важеће прописе и стандарде, на традиционалан или савременији начин.

Условљава се израда косог крова, а могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова и у складу са важећим стандардима.

Фасаде објекта могу бити од материјала који задовољава важеће прописе и стандарде.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

**Посебни услови грађења:**

Поред мера заштите изворишта, наведених у одељку бр. 2.2.2. прописује се и следеће: у **улицама Водоводској, П15, П16, П23** и делу улице Светог архиђакона Стефана од С4 до Водоводске, **није дозвољено: изградња фарми крупне и ситне стоке, живине, привредних и прерађивачких капацитета који загађујуће делују на животну средину, изградња ђубришта и осочара, септичких јама и др. загађивача.** У пољопривредним делатностима није дозвољена употреба пестицида, хербицида и инсектицида. Није дозвољена изградња објеката услужних делатности које производе штетне материје без решене, безопасне евакуације истих.

У осталом делу насеља поштовати услове из мера заштите изворишта и Генералног плана града Сомбора.

У ову категорију спада и грађевинска линија према појасу железничког коридора који се пружа дуж североисточне границе простора обраде. Та граница је одређена на 20m од ивице колосека.

**Увидом у документацију уз предати захтев, утврђено је да:**

- **главни објекат (породични стамбени објекат) је предвиђен на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије за ~7,0m**

- међусобни размак између планираног објекта и међе парцеле (према парц.бр.19077 К.О.Сомбор-2) износи 2,0m, то значи да не може се предвидети отвор на  $R=90\text{cm}$ .
- удаљеност између главног и помоћног објекта је 2,32m.

Надаље, након што је овај орган утврдио да захтев за изградњу породичног стамбеног објекта, није у складу са важећим планским документом, такође је утврдио и да:

- назив просторног односно урбанистичког плана је План детаљне регулације дела Чонопљанског пута блокови 75 и 51 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", бр.7/2009) уместо Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007)
- у техничком опису није дефинисан положај објекта
- пресек не одговара основама

**НАПОМЕНА: У Водоводској улици није дозвољена изградња септичких јама. У случају да не постоји могућност прикључења планираног објекта на уличну канализациону мрежу, овај орган не може одобрити изградњу стамбеног 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 стамбеног објекта), јер положај главног објекта (однос између регулационе и грађевинске линије), отвора на бочној фасади објекта и међусобна удаљеност постојећег и планираног објекта није у складу са правилима грађења дефинисаним важећим планским документом, односно Планом детаљне регулације дела Чонопљанског пута блокови 75 и 51 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", бр.7/2009).**

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.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, 38/2019-усклађени дин.изн., 86/2019, 90/2019-испр. и 98/2020-усклађени дин.изн.) у износу од 2.210,00 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.**