

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-125- LOC-1/2021
Интерни број: 353-1/2021-V
Дана: 12.01.2021. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Пејић Петра из Сомбора, који по пуномоћи заступа инвеститора „Сомборелектро” Д.О.О. Сомбор, [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“, број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 68/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007, 13/19 и 26/2020) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016 и 25/2020) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не могу се издати Локацијски услови за изградњу стамбеног објекта са три стана спратности П+1 у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број [REDACTED] К.О. Сомбор-1, а на основу достављеног Идејног решења (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре), израђеног од стране Архитектонског студија „Architects Against Acronym Abuse“ из Сомбора, број пројекта ИДР 2020_05_00 за главну свеску и ИДР 2020_05_01 за пројекат архитектуре, из децембра 2020.године, одговорни пројектант Стефан Радовановић, м.и.а. (лиценца број 300 R195 18), **с обзиром да исто није у складу са важећом планском документацијом.**

Увидом у плански документ Генерални план Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007), утврђено је да се предметна парцела на којој је планирана изградња објекта налази у блоку број 27, који је намењен породичном становању, услужно, производним и складишним функцијама, а у рубним деловима је намењен централним садржајима-мешовити градски центар. Предметна парцела се налази у делу блока намењеном за породично становање.

Врста и намена објеката

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

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 објеката на парцели

Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије 0,00, 5,00 и 10,00 м.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

* основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 0,5 м од границе парцеле уз коју се гради објекат,

* основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 2,5 м од наспрамне бочне границе парцеле ,

* основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 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 2,5 м.

* 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.

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 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 максимално 10,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 14,0 м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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 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 максимално 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

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

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;
- висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају;

Према достављеном Идејном решењу установљено је да исто није у складу са Генералном плану Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007, 13/19 и 26/2020), у следећем:

- **На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта, са максимално 4 стамбене јединице, а идејним решењем су предвиђена три независна главна објекта;**

- **Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије 0,00, 5,00 и 10,00м, што планираним решењем није испоштовано;**

- **На објектима у зони породичног становања према Генералном плану Града Сомбора, обавезна је израда косог крова, а у графичком прилогу идејног решења се види да су планирани равни кровови изнад гаража стамбених јединица;**

Такође је утврђено да није приложене исправна републичка административна такса. Приложен је докази о уплати републичке административне таксе у износу од 2.830,00 динара, а било је потребно уплатити 3.150,00 динара.

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 Генералном плану Града Сомбора 2007-2027.

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.

ДОСТАВИТИ :

1. Подносиоцу захтева,
2. Архива

НАЧЕЛНИК:

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.