



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Град Сомбор

ГРАДСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,

УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО

Број: ROP-SOM-6965-LOCH-2/2024

Дана: 11.04.2024.године

С о м б о р

Трг цара Уроша 1.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву [REDACTED], у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. а у вези са чл. 215. став 4. и 5. 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Плана генералне регулације на простору МЗ „Стара Селенча“, „Селенча“ и „Нова Селенча“ у Сомбору ("Сл.лист града Сомбора", бр.10/2021, 17/2021 и 13/23), члана 21. и 32. став 1. тачка 3. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016, 25/2020 и 6/2022), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0 и ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА (остава за дрва) П+0

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

[REDACTED] је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 2.108,00m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија катастарског плана бр.952-04-095-5784/2024 од 26.03.2024.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 121,00m², објекат бр.2 (помоћна зграда) површине 82,00m², објекат бр.3 (помоћна зграда) површине 43,00m² и објекат бр.4 (помоћна зграда) површине 11,00m².

За изградњу предметних објеката потребно је извршити уклањање постојећег стамбеног објекта број 1.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта П+0 и помоћног објекта П+0, [REDACTED] је План генералне регулације на простору МЗ „Стара Селенча“, „Селенча“ и „Нова Селенча“ у Сомбору ("Сл.лист града Сомбора", бр.10/2021, 17/2021 и 13/23).

III. ЛОКАЦИЈА – БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације на простору МЗ „Стара Селенча“, „Селенча“ и „Нова Селенча“ у Сомбору ("Сл.лист града Сомбора", бр.10/2021, 17/2021 и 13/23) парцела број 9750/1 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број 116а, намењеном за породично становање пољопривредног типа.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели је планирана изградња стамбеног објекта, спратности П+0 и помоћног објекта, спратности П+0.

Нето површина стамбеног објекта је ~92,24m².

Нето површина помоћног објекта је ~22,05m².

Бруто површина стамбеног објекта је ~101,38m².

Бруто површина помоћног објекта је ~27,00m².

Површина земљишта под објектима (постојеће и планиране) је ~264,38m².

Планирани стамбени објекат је „А“ категорије и има класификациони број 111011 (стамбене зграде са једним станом).

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија (РЛ) је на северисточној страни [REDACTED] односно на југозападној страни некатегорисаног пута, [REDACTED].

Грађевинска линија (ГЛ) планираног стамбеног објекта је на ~5,00m од регулационе линије (РЛ).

Грађевинска линија планираног помоћног објекта је на ~19,90m од регулационе линије (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

„ОПШТИ УСЛОВИ:

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима, правилницима и прописима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имају у виду специфичност функционалне намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања услова сигурности (стабилности и носивости) и употребљивости објекта, услова заштите животне средине, противпожарних, санитарно-хигијенских и других услова.

ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – стамбени објекти (породичне куће) са максимално две стамбене јединице, као и куће за повремено боравак (објекти за одмор-викендице, летњиковци и сл).

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: *У улицама где је графичким прилогом Плана бр.5 дефинисано растојање између грађевинске и регулационе линије, неопходно је да минимално 50% хоризонталне пројекције основног габарита објекта буде на дефинисаном растојању: 3,5,10m (слика 3.).*

Постављање објеката на парцелама чије бочне границе нису управне на регулациону линију, усаглашава се са начином постављања преовлађујућег броја постојећих објеката у блоку, уличном потезу, по правилу:

- паралелно са једном од бочних граница парцеле и под углом у односу регулациону линију, следећи правило успостављено утврђеним положајем постојећих објеката у окружењу, тј. уличном потезу или код формирања нових уличних потеза (слика 5а).

ПОЛОЖАЈ ГЛАВНИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ: Положај главног објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према јавној површини и минималним удаљеностима према границама суседних парцела (бочној и задњој).

Растојање објекта до граница суседних грађевинских парцела (а, б) или до суседних главних објеката (д), рачуна се од најистуренијег дела фасаде (еркери, балкони, спољно степените и сл.), а растојање ГЛ од РЛ, од основног габарита објекта (слика 7.)

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ:

Слободностојећи – објект не додирује ни једну границу парцеле; растојања од бочних граница парцеле су а и б.

ТАБЕЛА А.1. 1-Минималне удаљености објеката у односу на границе парцеле прописане су за појединачне зоне у оквиру обухвата Плана

ЗОНЕ	Мин.удаљеност слободностојећих објеката од бочних граница парцеле а; б	Мин.удаљеност објеката у прекинутом низу од бочне границе парцеле б (а*)
Породично становање пољопривредног типа	2,0m; 3,0m	3,0m (2,0m*)

* Односи се на објекте на углу, који се постављају на одређеном растојању од обе бочне међе (слика 10).

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА СУСЕДНЕ ГЛАВНЕ ОБЈЕКТЕ

ТАБЕЛА А.1.2 – Минимална удаљеност главног објекта од бочног суседног главног објекта (д) Minimalna udajenost

Минимална удаљеност главног објекта од суседног главног објекта (д)	Ако је један од објеката слободностојећи	Објекти у прекинутом низу	Оба објекта слободностојећи
Породично становање пољопривредног типа	2,0m	3,0m	5,0m

ДРУГИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ И УСЛОВИ ПОД КОЈИМА СЕ ГРАДЕ:

Осим главног објекта, у зависности од зоне, дозвољена је изградња и других објеката, у складу са компатибилним наменама, ако је већ саграђен или се планира истовремена или фазна изградња главних

и других објекта на парцели.

Врста других објеката чија се изградња дозвољава, дата је по зонама.

У оквиру парцеле, објекти се могу градити као: слободностојећи, у прекинутом низу или непрекинутом низу на минималном растојању f (зависно од зоне), уколико су задовољени услови противпожарне заштите и др. услови за међусобну удаљеност објеката.

Други објекти на парцели, који се постављају иза главног објекта могу у односу на главни објекат бити постављени у непрекинутом низу, на тај начин да је предња фасада других објеката на парцели у равни са задњом фасадом главног објекта, или у прекинутом низу на минималној удаљености (f).

Максимална спратност других објеката на парцели је П+0, са дозвољеном изградњом подрума.

Висина других објеката на парцели не може да буде већа од главног објекта (осим уколико то захтевају специфични техничко технолошки услови које диктира намена објекта – силоси и сл.).

Дати услов односи се на максималну висину (висину слемена) објеката.

Минимално растојање других објекта од бочне границе парцеле, уз коју се гради објекат је (a1), а од наспрамне бочне границе минимално растојање (b) је као за главне објекте (слика 15.)

СПРАТНОСТ: Приземљем се сматра приземна етажа на минималној коти од +0.05 до +0.15 m (у зависности од намене објекта тј. зоне), а максимално за све зоне +1.2 m. Кота приземља утврђена је у односу на нулту коту терена - тротоара испред улаза у објекат.

МАКСИМАЛНЕ КОТЕ ВЕНЦА И СЛЕМЕНА: Висина објекта је растојање од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Висина венца објекта одређује се као висина од коте тротоара или колско пешачке манипулативне површине до највише тачке обимног фасадног зида (фасадног платна). Максимална висина венца односи се на уличну и дворинску фасаду и то на највишу коту венца, код сложених кровова, тј. објеката са венцем који се састоји из више делова, укључујући све елементе архитектонског обликовања објекта, као што су кровне баце, кровне маске, терасе, куле, испусте и сл.

Висина слемена код сложених кровова односи се на висину слемена највишег дела крова објекта, односно повученог спрата. Изнад коте венца дозвољено је пројектовање лифтовских кућица и вентилационих блокова који нису видљиви са уличног фронта и који не могу прећи максималну висину слемена објекта.

Максимална висина венца објекта односи се, како на уличну, тако и на дворинску фасаду објекта (слика 21).

Максимална висина венца помоћних објеката је 3.0 m

ТАБЕЛА А.1.3.-максимална висина венца и слемена објеката који нису горе наведени, дата је у табели:

СПРАТНОСТ	МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА	МАКСИМАЛНА ВИСИНА СЛЕМЕНА
П+0	6m	9,5m

Висине венца новопроектваних објеката могу да одступају $\pm 0.5m$ у односу на постојеће (дате оквирне за блок, односно улични потез), а у оквиру датих максималних.

ОБЛИКОВАЊЕ КРОВА: Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта, а кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Нагиб кровне равни је условљен врстом кровног покривача.

На породичним стамбеним, стамбено-пословним и пословно-стамбеним објектима, дозвољена је изградња:

- равних кровова нагиба од 0 до 5°
- косих кровова минималног нагиба 5° и максималног нагиба 40°

- мансардних кровова (у појединим зонама)

Кров објекта не може прећи границу суседних парцела.

Дозвољено је да стреха кова пређе регулациону линију (РЛ) максимално 0.5m, с тим да се атмосферска вода одводи на сопствену парцелу или уличну атмосферску канализацију.

Атмосферске воде се одводе олучним вертикалама и риголама према зеленој површини на сопственој парцели. Није дозвољено усмеравати атмосферске воде са парцеле према суседним парцелама. Уколико постоје услови, објекат прикључити на атмосферску канализацију, према условима имаоца јавних овлашћења.

ОБЛИКОВАЊЕ ФАСАДЕ: У архитектури нових објеката препоручује се модеран израз, употребом савремених материјала, а архитектонско обликовање фасада треба да је у складу са наменом и амбијентом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину, са тежњом ка уједначавању висина венаца објеката у оквиру блокова или дела блока.

Минимално растојање од границе суседне парцеле, при којем је дозвољено пројектовање отвора за природно осветљење дато је по појединачним зонама.

За грађење нових и реконструкцију постојећих објеката на граници суседне парцеле, на бочним зидовима према суседној парцели не могу се пројектовати нити накнадно изводити отвори. У том случају, на овим фасадама се могу уграђивати само фиксни стаклени елементи "стаклени зидови" (копилит стакло, стаклене

призме, полигал и сл.), који би служили искључиво за нужно осветљење нестамбених просторија. Такође, дозвољена је градња разуђене основе објекта-полутријумског облика (даље светларник), са отворима мање површине и минималног парапета 1.8 m, ради осветљења искључиво помоћних просторија (оставе, тоалети, ходници, степениште).

ОБРАДА ФАСАДЕ: Не препоручује се употреба елемената фасаде (балустери, тимпанони, орнаменти и сл.), којима се опонашају историјски стилови, уз деградирање аутентичних архитектонских вредности.

Пројектант треба да дефинише боју фасаде, која не може бити јарка, флуоресцентна и сл. Препоручене боје фасада су у окер земљаним и другим природним, пастелним тоновима и белој боји, које су карактеристичне за град Сомбор. На тај начин ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену естетски обликовану целину.

Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Уколико постоје могућности, оријентисати спољне јединице клима уређаја ка дворишној фасади. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.

ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА: Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења.

У циљу заштите суседних објеката планирани објекти и њихови најистуренији делови (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

Приликом избора конструкције новопројектованог објекта водити рачуна о томе да се избегну неравномерна слегања, која могу изазвати оштећења на постојећим објектима.

Приликом извођења радова водити рачуна о постојећим инфраструктурним објектима и истовремено обезбедити услове за изградњу свих потребних новопланираних инфраструктурних објеката.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ: Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Прилазни пут (колски прилаз) је пут који омогућава власнику, односно непосредном држаоцу непокретности прилаз на јавни пут, односно некатегорисани пут поред којег се непокретност налази. Минимална ширина колских прилаза је дата по зонама, зависно од типа објекта.

Колско-пешачке манулативне површине организовати тако да буду функционалне и да обезбеде приступ свим улазима у објект, колским и пешачким, односно, да омогуће несметано и безбедно кретање пешака и возила. Потребно је обезбедити довољну површину манулативних површина ради несметаног функционисања паркинг места и маневра возила (уколико је у питању двосмерни улаз-излаз).

ПАРКИРАЊЕ: Минимални број паркинг места је једно ПМ по стамбеној јединици.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Минимални проценат зеленила на парцели рачуна се од укупне површине парцеле.

Површине које улазе у проценат зеленила морају бити функционалне, а не фиктивне, тј. неопходно је да одређена зелена површина испуњава минимуме за функционалну садњу и коришћење, зависно од типа зеленила које се сади. Површина места садње за високо растиње је минимално 1.5x1.5m, водећи рачуна о ширини крошње. Минимална ширина травнате површине је 0.5 m, а минимална дужина је 1.0 m. Пројектом могу да се предвиде и мање површине од минималних, али оне не улазе у проценат зеленила. Није дозвољено испуњење минималног прописаног процента зеленила планирањем зеленила на сл. површинама: испод контејнера за отпад, заштитни тротоар око објекта, пешачки и колски прилаз, површина потребна за маневрисање возила, улаз и излаз са паркинг места, претоварне и приступне рампе и сл. Минимално растојање стабала од границе суседних парцела се одређује у зависности од врсте дрвета тако да се крошњом дрвећа не сме нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле. У обрачун зелених површина не улазе површине под растер плочама. Најважнија компонента озелењавања треба да буде високо растиње са садницама аутохтоних врста високог растиња. Такође, неопходно је формирање слојевите зоне високог, средњег и ниског растиња, ради формирања микро екосистема на свакој парцели. Приликом избора дендролошког материјала, водити рачуна о карактеристикама врсте планираних садница. Планирани дендролошки материјал у току животног циклуса не сме да угрожава својом висином, обликом или крошњом осунчаност и визуру суседних објекта.

ОГРАЂИВАЊЕ: Власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на бочној граници парцеле уз коју се гради објект и 1/2 оградe према дворшном суседу (задња граница парцеле) по правилу са исте стране где је објект. Дозвољено је да власник оградe целу грађевинску парцелу. Оградe на регулационој линији могу бити транспарентне и комбинација зидане и транспарентне оградe, максималне висине 1.8 m. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом максималне висине 2.0 m. Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградује. Капија која се поставља у склопу оградe, мора бити са отварањем ка сопственој парцели.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПО ЗОНАМА:

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ТИПА

Зона породичног становања пољопривредног типа намењена је породичним домаћинствима која се баве пољопривредном производњом. На парцели је омогућена изградња објекта намењених породичном становању са организацијом економског дворшита, градња економских објекта, као и осталих објекта компатибилне намене.

Унутар зоне породичног становања пољопривредног типа омогућена је градња објекта намењених породичном становању са могућом организацијом економског дворшита, уколико се домаћинство бави пољопривредом. Тежити очувању традиционалног уређења и на грађевинским парцелама домаћинства која се баве пољопривредом одвојити стамбено од економског дворшита: стамбени део (у предњем делу парцеле), економски део (ограђено економско дворшито унутар парцеле) и баишту, воћњак, повртњак или њива (у

задњем делу парцеле).

Економско дворшито се формира у дубини парцеле, иза стамбеног дела на минималној удаљености 30 m од регулационе линије, изузев у блоку 106, у коме је на удаљености 15 m од регулационе линије, због постојеће урбанистичке матрице.

Породично становање пољопривредног типа планирано је у блоковима 105а, 105б, 105в, 105г, 106, 116а, 116б, 116в и део блока 118.

Врста и намена објекта који се могу градити:

У оквиру зоне породичног становања пољопривредног типа дозвољена је изградња два главна објекта:

- Породични стамбени објекти
- Породични стамбено-пословни објекти -дозвољена је изградња максимално 2 пословна простора у оквиру једног породичног стамбено-пословног објекта.

- *Остали нестамбени објекти: –на парцелама које су оријентисане на улици Роковачки пут, као главни или други објекти на парцели, а на осталим парцелама, као други објекти на парцели:*
 - *Радионице производно-услугне делатности*
 - *Радионице за пољопривредну производњу: мале млекаре, објекти за прераду меса малог капацитета и сл.*
 - *Радионице за производњу прехранбених производа и пића*
 - *Хладњаче*
- *Пословни објекти–на парцелама које су оријентисане на улици Роковачки пут дозвољена је изградња једног пословног објекта, без услова изградње главног објекта у коме је заступљено становање.*
- *Објекти јавне намене:*
 - *Објекти спорта и рекреације*
 - *Објекти социјалне заштите: објекат за смештај деце без родитељског старања, објекат за смештај деце са посебним потребама, објекат за смештај старих и хендикепираних лица, сигурне куће и сл.*
- *Економски објекти – дозвољена је изградња економских објеката (објекти за смештај и складиштење пољ. производа-складишта за пољ. производе и остале пољопривредне зграде: гараже, хангари и остали објекти за смештај пољопривредних машина, возила, алата и опреме), без услова изградње главног објекта у коме је заступљено становање.*

Услови за формирање грађевинске парцеле и индекс заузетости:

ЗОНА/НАМЕНА	Величина парцеле				Индекс заузетости
	Тип објекта	Минимална површина	Максимална површина	Минимална ширина	
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ТИПА	Слободностојећи објекти и обј.у прекинутом низу	1500m ²	7000m ²	18m	40%

- *Одступање од задатих вредности за ширину или површину парцеле у Зони породичног становања пољопривредног типа је 15%.*
- *Парцеле морају имати улични фронт ка постојећој или планираној регулацији улице. Не дозвољава се формирање приватних пролаза у дубини парцела.*
- *У зони Породичног становања пољопривредног типа на грађевинским парцелама, чији параметри одступају од вредности дефинисаних планом, дозвољена је изградња објекта, ако је задовољен барем један параметар (ширина или површина), уз испуњење других норматива и критеријума.*

Услови за изградњу главних објеката:

Грађевинска линија

У зони Породичног становања пољопривредног типа, грађевинска линија може да буде на 5.0 т или 10.0 т од регулационе линије (графички прилог Плана бр.5, План саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације и нивелације), односно 10.0 или 20.0 т за економске објекте.

Положај објекта

Положај објекта у односу на границе парцеле

Слободностојећи: удаљеност у односу на бочну границу парцеле уз коју се гради објекат је мин. 2.0 т, док је удаљеност објекта од наспрамне бочне границе парцеле мин. 3.0 т.

Објекти у прекинутом низу: објекти су постављени на удаљености 0.0 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе парцеле су удаљени минимално 3.0 m.

Двојни објекти: објекти су постављени на удаљености 0.0 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе парцеле су удаљени мин. 3.0 m.

Положај објекта у односу на суседне главне објекте:

Минимално растојање од суседних главних објеката (*d*) је:

- 2.0 m, ако је један од објеката слободностојећи, а други у непрекинутом низу (постојећи)
- 3.0 m, ако је један од објеката слободностојећи, а други у прекинутом низу
- 5.0 m, ако су оба објекта слободностојећа

Архитектонско блоковање објекта:

Код објеката у прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката:

- за удаљеност од бочне границе суседне парцеле до 3.0 m, дозвољено је пројектовање отвора за природно осветљење мањих површина и минималног парапета 1.8 m
- за удаљеност од бочне границе суседне парцеле 3.0 m и више, дозвољено је пројектовање отвора за природно осветљење већих површина и нижег парапета

Спратност објеката

Максимална спратност објеката је П+I+Пк.

Висина објеката и нивелационе коте

- Кота пода приземља главног породичног стамбеног објекта или стамбеног дела стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта мора бити минимално +0,15 m.
- Кота пода приземља пословног објекта или пословног дела стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта може бити минимално +0,05 m.
- Максималне висине објеката одређене спратности дате су у табели у Општим условима (A1/9 Максималне коте венца и слемена).

СПРАТНОСТ	МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА	МАКСИМАЛНА ВИСИНА СЛЕМЕНА
П+0	6m	9.5m

Врста и услови за изградњу других обј.на истој грађ.парцели

Осим главних објеката, дозвољена је изградња и других објеката, у складу са компатибилним садржајима, ако је већ саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта. Општи услови за изградњу других објеката који важе за све зоне, су дати у Општим условима (A1/7 Други објекти на парцели и услови под којима се граде).

Помоћни објекти:

Могућа је изградња помоћних објеката (гаража, летња кухиња, дворишна кухиња, остава, вртно сенило, зимска башта, надстрешница, котларница, ограда, трафостаница, септичка јама, бунар и сл.).

- **Гаража** се може поставити иза главног објекта, на грађевинској линији главног објекта, као и на регулационој линији, уколико је саставни део главног објекта.

У случају да се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, улаз у гаражу се обавезно поставља на регулацији, а врата се отварају ка унутрашњости сопствене парцеле или се уграђују роло-врата.

Минимално растојање од граница суседних парцела: $a1=0.0\text{ m}$, $c1=0.0\text{ m}$, $b=3.0\text{ m}$ (односно 0.00 m за пролазну-ајнфорт гаражу)

- **Летња кухиња, дворчина кухиња, зимска баишта и остава**

Минимално растојање од граница суседних парцела: $a1=0.0\text{ m}$, $c1=0.0\text{ m}$, $b=3.0\text{ m}$

Минимално растојање од др. објеката на парцели када су у прекинутом низу: $f=2.5\text{ m}$

- **Вртно сенило, надстрешница и надстрешница за бицикл** - минимално растојање од граница суседних парцела: $a1=0.0\text{ m}$, $c1=0.0\text{ m}$, $b=0.0\text{ m}$
- **Трафостаница, котларница, бунар, септичка јама, ограда** -услови су дати у Општим условима (А1/7 Други објекти на парцели и услови под којима се граде).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

Колски прилаз и његов саобраћајни прикључак, морају бити у складу са условима датим овим Планом у поглављу 3.2.1. Саобраћајна инфраструктура - Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, тј Општа правила и препоруке прикључења парцела на јавни пут и у складу са Општим условима (А1/16 Приступ, колско-пешачке манипулативне површине и паркирање).

На парцелама на којима постоје изграђени или се планирају објекти намењени пољопривредној производњи, без обзира да ли излазе на једну или више улица, дозвољавају се два колска прилаза због лакше манипулације на парцели или одвајања чистих и прљавих путева за планирани производни и техничко-технолошки процес уколико је то прописано санитарно-ветеринарским, противпожарним и другим условима.

Ширина колског прилаза у складу са правилима и препорукама прикључења парцела на јавни пут, датим овим Планом, а за:

- породичног стамбеног и стамбено-пословног објекта препорука је 3.0 m
- породичног пословно-стамбеног, пословног и др. нестамбених обј. 4.0 m
- објеката који имају организовано екон. двориште 4.5 m

Минимални број паркинг места, зависно од врсте објекта, је дат у Општим условима (табела А1/16 Приступ, колско - пешачке манипулативне површине и паркирање).

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели: Од укупне површине парцеле, минимум 40% површине морају чинити зелене површине.

Одступања од минималног процента зелених површина дата у А1/2.2, став 3. и А1/17, став 6. Приликом садње, обнављања и допуњавања зеленила важе правила и врсте дендролошког материјала датог у Општим условима (А1/17- Зелене површине).“

На предметној парцели је планирана изградња породичног стамбеног објекта, спратности П+0 и помоћног објекта, спратности П+0. Изградња стамбеног објекта је превиђен као слободностојећи објекат, $2,00\text{m}$ од кат.парц.бр.9747/1 К.О.Сомбор-1 и $\sim 18,49\text{m}$ од кат.парц.бр.9751 К.О.Сомбор-1. Објекат је правоугаоне основе, габарита је $\sim 9,66 \times 10,53\text{m}$. Максимална висина објекта мерено од терена износи $\sim 5,77\text{m}$ (93.09) у слемени, односно максимално $\sim 3,00\text{m}$ (91.00) на венцу објекта. Кровна конструкција је предвиђена као двоводна, са дрвеном решеткастом конструкцијом, преко које се постављају летве и завршно облаже црепом.

Изградња помоћног објекта је превиђен као слободностојећи $2,00\text{m}$ од кат.парц.бр.9747/1 К.О.Сомбор-1 и $\sim 24,04\text{m}$ од кат.парц.бр.9751 К.О.Сомбор-1. У односу на предметни стамбени објекат помоћна зграда удаљена је $5,0\text{ m}$. Намена објекта је остава за дрва. Објекат је правоугаоне основе, максималних димензија $\sim 5,40 \times 5,00\text{m}$. Максимална висина објекта мерено од терена износи $\sim 3,80\text{m}$ (92,00) у слемени,

односно максимално ~2,60m (90.80) на венцу објекта. Кровна конструкција је предвиђена као једноводна, са дрвеном решеткастом конструкцијом, преко које се постављају летве и завршно облаже ТР лимом са филцом.

Све слободне површине које нису заузете објектом и манипулативним површинама планиране су као зелене површине. Процент зелених површина од укупне површине парцеле је ~69,24%. За потребе стамбеног објекта предвиђено је једно паркинг место у оквиру дворишта. Планирани индекс заузетости парцела је ~0,1254 (12,54%), а индекс изграђености је ~0,12.

Колски улаз на парцелу је омогућен преко постојећег колског прилаза.

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

Прикључења објекте на објекте инфраструктуре пројектовати и изводити у складу са законским прописима који регулишу ову материју и условима за пројектовање добијених од надлежних јавних предузећа:

- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу с тамбеног објекта, спратности П+0 и помоћног објекта (остава за дрва), спратности П+0 у Сомбору, у улици Роковачки пут број 40., на катастарској парцели број 9750/1 К.О.Сомбор-1 од „Сомбор-гас“ доо, број 130/24 од 29.03.2024.године;
- Техничке информације и услови за пројектовање и прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу породичног стамбеног објекта спратности П+0 и помоћног објекта-остава за дрва П+0 у Сомбору улица Роковачки пут број 40, на катастарској парцели број 9750/1 К.О. Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/037-2024 од 29.03.2024.године;
- Техничка информација и услови за изградњу породичног стамбеног објекта П+0 у Сомбору, у улици Роковачки пут од стране Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Градске управе града Сомбора, бр.001250337 2024 08873 004 019 351 044 од 03.04.2024.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-D.07.07.-145312-24 од 29.03.2024.год. од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“.

Објекат се прикључује на водовод и канализацију. У улици Роковачки пут постоји изграђена улична водоводна линија АС DN 50 mm, као и улична линија канализације отпадних вода PVC DN 250 mm.

Објекат на адреси Роковачки пут бр. 40 је прикључен на мрежу водовода и има изграђен водоводни прикључак пречника 3/4". Уколико је потребан нови прикључак, може се пројектовати нови прикључак за објекат на постојећу уличну линију АС DN 50 mm, која се налази на дубини око 1,20m од нивоа терена. У том случају је потребно поднети захтев за гашење постојећег прикључка.

Постојећа парцела не поседује прикључак на канализацију отпадних вода. Може се пројектовати нови канализациони прикључак пречника DN 160 mm на уличну линију канализације за отпадне воде PVC DN 250 у улици Роковачки пут..

Систем канализације у Сомбору сепаратни, атмосферске воде се не смеју испуштати у канализацију за отпадне воде, већ у мрежу атмосферске канализације или у отворене атмосферске канале. Не дозвољава се упуштање непречишћених отпадних вода у атмосферску канализацију или отворене атмосферске канале.

Прикључак на јавни водовод и на јавну канализацију извести према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор.

Канализација за атмосферске воде: Одвођење атмосферских вода решити унутар парцеле на којој се планира предметна изградња. Ако се атмосферске воде прикупљају у упојне јаме исте је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима као и објеката унутар саме парцеле на којој се планирају радови. Одржавање изведене атмосферске канализације је обавеза корисника објекта.

Електронсталације: Трофазно прикључење изграђене стамбене зграде са помоћним објектима након рушења старе са трофазним прикључком на постојеће ел. мерење извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износе 0,00 РСД.

Гасне инсталације: Гасификација предметне парцеле је могућа према условима „Сомбор-гас“ д.о.о.Сомбор. Накнада за прикључење на дистрибутивну гасну мрежу ће се дефинисати Уговором о прикључењу.

Саобраћај: Катастарска парцела број 9750/1 К.О.Сомбор-1, има приступ јавној површини преко постојећег колског прилаза из улице Роковачки пут, кат.парц.бр.10259 К.О.Сомбор-1 (некатегорисани пут).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) изграђеног од стране Пројектног бироа „КУРЋУБИЋ“ Драго Курћубић пр. из Сомбора, број техничке документације за главне свеске 25/2024 и за пројекат архитектуре 25/2024-А из марта 2024.године, главни пројектант Драго Курћубић, дипл.грађ.инж.(лиценца број 311 Н647 09);
- Катастарско-топографски план (за парцелу бр.9750/1 К.О.Сомбор-1) од стране „ГЕОПЛУС“ Сомбор, од фебруара 2024.године;
- Копија катастарског плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-5784/2024 од 26.03.2024.год.;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу с тамбен ог објекта , спратности П+0 и помоћног објекта (остава за дрва), спратности П+0 у Сомбору, у улиц и Роковачки пут број 40., на катастарској парцели број 9750/1 К.О.Сомбор-1 од „Сомбор-гас“ доо, број 130/24 од 29.03.2024.године;
- Техничке информације и услови за пројектовање и прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу породичног стамбеног објекта спратности П+0 и помоћног објекта-остава за дрва П+0 у Сомбору улица Роковачки пут број 40, на катастарској парцели број 9750/1 К.О. Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/037-2024 од 29.03.2024.године;
- Техничка информација и услови за изградњу породичног стамбеног објекта П+0 у Сомбору, у улици Роковачки пут од стране Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Градске управе града Сомбора, бр.001250337 2024 08873 004 019 351 044 од 03.04.2024.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-D.07.07.-145312-24 од 29.03.2024.год. од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћења, дато од стране инвеститора из фебруара 2024.године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу предметних објеката те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Приликом пројектовања и извођења предметног објекта обавеза је свих субјеката заштите од пожара 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. и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/2011-др.закони, 99/2011-др.закон, 6/2020-др.закон, 35/2021-др.закон, 129/2021-др.закон и 76/2023-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.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одредбама 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и подзаконским прописима.

Пројекат обавезно садржи и изјаву главог пројектанта, одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат израђен у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке у складу са чланом 118а 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Зграда која за своје функционисање подразумева утрошак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства зграда. Енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима зграда који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се и елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда. Елаборат не подлеже техничкој контроли, већ техничка контрола само проверава примену мера предвиђених елаборатима у пројектима.

Одговорни пројектант дужан да пројекат за грађевинску дозволу 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 ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, а који захтев се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чл.3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.96/2023), и то:

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, као и спецификација посебних делова објекта, ако постоје посебни делови објекта (њихово означавање – назив и ознака, спрат, структура, и нето површина);
- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- изјава главног пројектанта који је оверио извод из пројекта за грађевинску дозволу да су сви подаци из тог извода одговарајући пројекту за грађевинску дозволу и да су усклађени са локацијским условима на основу којих је поднет захтев за издавање грађевинске дозволе, ако та изјава није садржана у изводу из пројекта за грађевинску дозволу;
- извештај о техничкој контроли пројекта;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;
- уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен и ако је у захтеву за издавање грађевинске дозволе наведен финансијер.

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, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) изграђеног од стране Пројектног бироа „КУРЋУБИЋ“ Драго Курћубић пр. из Сомбора, број техничке документације за главне свеске 25/2024 и за пројекат архитектуре 25/2024-А из марта 2024.године, главни пројектант Драго Курћубић, дипл.грађ.инж.(лиценца број 311 Н647 09).

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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) 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., 98/2020-усклађени дин.изн., 144/2020, 62/2021-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн. и 92/2023) у износу од 2.610,00 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 131/2022), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору

2. Имаоцима јавних овлашћења:

- „Сомбор-гас“ доо Сомбор
- ЈКП „Водоканал“ Сомбор
- Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
- ЕД „Сомбор“ Сомбор

3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА,

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник