

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,  
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО  
Број: ROP-SOM-33792-LOC-1/2016  
Инт. број: 353-258/2016-V  
Дана: 24.02.2017.год.  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Илије Бобића из Сомбора, овлашћеног лица Бироа за пројектовање „Бобић-пројект“ пр Илија Бобић предузеник из Сомбора, [REDACTED] а у име инвеститора Мурати Безат из Сомбора, [REDACTED], у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.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 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015 и 96/2016), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Плана детаљне регулације централне зоне-Венац у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“ бр.3/2009) и чл. 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за  
РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА - ПРОМЕНА НАМЕНЕ ДЕЛА  
СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА П+0 У ПОСЛОВНИ ПРОСТОР (два локала)  
у Сомбору, у ул.Читаоничка бр.5, на кат.парц.бр.4151 К.О.Сомбор-1**

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

Парцела бр.4151 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 426,0м<sup>2</sup> а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана бр.952-04-28/2017 од 02.02.2017.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 197,0м<sup>2</sup> и објекат бр.2 (помоћна зграда) површине 43,0м<sup>2</sup>.

**II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :**

Плански основ за издавање локацијских услова за промену намене дела стамбеног простора П+0 у пословни простор (два локала), у Сомбору, у ул.Читаоничка бр.5, на кат.парц.бр.4151 К.О.Сомбор-1 је План детаљне регулације централне зоне-Венац у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“ бр.3/2009).

**III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:**

Према Плану детаљне регулације централне зоне-Венац у Сомбору парцела бр.4151 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број III. Блок III је намењен мешовитом становању, мешовитим градским функцијама и образовању.

Предметна парцела се налази у делу блока намењеном мешовитим градским функцијама.

**IV. НАМЕНА:** На предметној парцели је планирана реконструкција уличног дела постојећег стамбеног објекта (промена намена у пословни простор - намене продавнице мешовите робе).

Нето површина пословног простора је ~66,57м<sup>2</sup> (локал<sub>1</sub> 26,22м<sup>2</sup> + локал<sub>2</sub> 40,35м<sup>2</sup>).

Нето површина преосталог стамбеног простора је ~63,70м<sup>2</sup>.

Нето површина преосталог ајнфорта је ~22,03м<sup>2</sup>.

Бруто површина предметног објекта је 197,0м<sup>2</sup>.

Планирани објекат је Б категорије, класификациони број стамбеног дела објекта је 111011 – учешће у укупној површини објекта је ~48,90%, класификациони број пословног дела је 123001 – заступљеност у објекту је ~51,10%.

## V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на јужној страни предметне парцеле, према ул. Читаоничка (бр.кат.парц.4173 К.О.Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ) постојећег стамбеног објекта се поклапа са регулационом линијом (РЛ).

## VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Зона мешовитих градских функција се налази на Главној улици (Краља Петра I), Париској, Доситејевој, Лазе Костића, Змај Јовиној, Николе Вукићевића, Мирној, првом делу Трга Цара Лазар и на деловима Венаца, где се поред услова грађења из Плана обавезно исходују и услови надлежне установе за заштиту споменика културе.

У оквиру зоне мешовитих градских функција дозвољена је изградња главног објекта: пословног објекта, административног објекта, објекта у функцији туризма, објекта културе, вишепородичног стамбеног односно стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. **Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, подземне и надземне гараже, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију мешовитог градског центра.**

Главни објекат на парцели (стамбени, стамбено-пословни, пословни односно административни објекат) може да се гради у непрекинутом низу и у прекинутом низу. Главни објекат не може да се гради као слободностојећи.

Предметни објекат се налази у оквиру просторне културно-историјске целине "Историјско језгро Сомбора-Венац, („Сл.гласник РС", број 25/91), које је културно добро од великог значаја.

Постојећи породични стамбени објекат је изграђен у непрекинутом низу. Објекат је у облику правоугаоника и спратности је П+0. Објекат се састоји од ходника, дневног боравка, кухиње, дегажмана, купатила и две собе.

Реконструкцију извршити у постојећем габариту, у приземљу предметног објекта. Раздвајањем део стамбеног простора добијају се два мања засебна пословна простора-локала. Улични део постојећег објекта је пројектован за промену намене у пословни простор, намене продавнице мешовите робе.

Улаз у дворишни део парцеле је остварен преко наткривеног колског улаза-ајнфорта.

Улаз у пословне просторе је са уличне стране, на месту постојећег средишњег прозора. Планирано је формирање два пословна простора. Оба пословна простора садрже осим продајног дела санитарни чвор са предпростором и тоалетом и магацински простор.

Положај и спољне димензије објекта остају исте.

Улаз у дворишни део парцеле остаје преко наткривеног колског улаза ајнфорта. Преостали стамбени део се састоји од ходника, дневног боравка са кухињом, дегажмана, купатила и собе.

Индекс заузетости је постојећи и износи ~0,4627, док индекс изграђености ~0,4627.

**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:** Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,0м.

Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

**Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:** У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 2,5 м. Испред пословних саджаја могућа је изградња проширених колских прилаза, ширине до 4,0 м.

Колски приступ предметној парцели је обезбеђен постојећим колским прилазом из улице Читаоничка (кат. парц. бр. 2173 К.О. Сомбор-1). Колско-пешачки пролаз ка задњем делу парцеле је обезбеђен кроз постојећи наткривени колски пролаз (ајнфорт).

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу – један стан, једно паркинг место или гаража.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката (пословних објеката-простора) обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70м<sup>2</sup> корисног простора
- трговина на мало - једно ПМ на 100м<sup>2</sup> корисног простора

На слободном делу парцеле предвиђена је изградња паркинг простора на коме је предвиђено паркирање возила за сопствене потребе, на укупно 2 паркинг места. Систем за паркирање је управни са димензијама 2,30 м x 4,80.

**Заштита суседних објеката:** Изградња објеката у низу –односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Отварање отвора на просторијама за становање и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња kota на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м. (парапет).

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија 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:** Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је обратити се за услове надлежној установи за заштиту споменика културе.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Изузетак су кровне терасе и озелењени кровови.

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

**Услови за обнову и реконструкцију објекта:** Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих Планом
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих Планом.

**Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове:** На свакој грађевинској парцели или у објекту, мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода је обавезно затвореним канализационим системом којим је Венац у потпуности покривен.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. Извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина. У изузетним случајевима, озелењавање може да се изврши и на крову, ако за то не постоји могућност на парцели.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, код избора материјала, имати у виду специфичност функционалне намене објеката из аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара, као и уређаји и средстава за гашење пожара. Вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је са аспекта изградње склоништа допунске заштите, поштовати услове надлежних институција.

## **VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :**

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:

- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-31132-17 од 08.02.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничке информације и услови прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, бр.04-18оп/006-2017 од 13.02.2017.год. од ЈКП „Водоканал“ Сомбор.

**Електроинсталације:** Прикључење дела стамбеног објекта након пренамене у пословни простор извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак. Трошкови прикључења на дистрибутивни електроенергетски систем износи 0,00 РСД.

**Водовод и канализација за отпадне воде.** Постојећи објекат на поменутој адреси је прикључен на мрежу водовода и постоји водомер. Уколико постојећи прикључак одговара будућим потребама за планиране објекте, потребно је приликом пројектовања извршити раздвајање и предвидети још 2 посебна водомера за пословне просторе. Величину шахта прилагодити новим потребама.

Постоји канализациони прикључак за отпадне воде на датој адреси, али је потребно извршити евиденцију.

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

Вредност раздвајања потрошње воде са уградњом 2 нова водомера, за радове које изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор, је око 25.000,00 динара без ПДВ.

Евидентирање потрошача на канализациону мрежу за отпадне воде на датој адреси 4150,00 динара без ПДВ.

**Канализација за атмосферске воде:** 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.

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

- Идејно решење – 0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре (у .pdf и .dwg формату) урађено од стране Бироа за пројектовање инжењеринг и грађење „Бобић-пројект“ пр Сомбор, број техничке документације АГ-220/2016 од децембра 2016.године, главни пројектант Јасмина Бобић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 1698 03);
- Катастарско-топографски план (у .pdf и .dwg формату) од „Геоматике“ Сомбор од новембра 2016.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Драган Бајић;
- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-28/2017 од 02.02.2017.год.;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-28/2017 од 02.02.2017.год.;

- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-31132-17 од 08.02.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничке информације и услови прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, бр.04-18оп/006-2017 од 13.02.2017.год. од ЈКП „Водоканал“ Сомбор;
- Услови за предузимање мера техничке заштите, издати од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-76/2-2017 од 21.02.2017.године;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћења за заступање, дато од стране инвеститора дана 31.11.2016.године, потписано квалификованим електронским потписом овлашћеног лица Илије Бобић.

## **IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :**

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за промену намене дела стамбеног простора П+0 у пословни простор (два локала) те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара.

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.

**При пројектовању и извођењу радова, поштовати Услове за предузимање мера техничке заштите, издате од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-76/2-2017 од 21.02.2017. године.**

**Инвеститор је у обавези да обавести Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин седам дана пре почетка радова ради надзора над извођењем радова.**

Локацијски услови (за реконструкцију постојећег објекта - промена намене дела стамбеног простора П+0 у пословни простор (два локала)) представља основ за подношење захтева за издавање решења из члана 145. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.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 и 145/14).

Идејни пројекат треба да буде у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/14) и подзаконским прописима.

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

**Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.**

Сагласно чл.104. став 1. у вези са чл. 107. Закона о општем управном поступку ("Сл.лист СРЈ", бр.33/97 и 31/01 и „Сл.гласник РС“,бр.30/2010), инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари у укупном износу од **1.746,0 динара, и обавезује се да их најкасније до 03.03.2017.год. исплати, и то:**

- износ од **300,00 динара**, жиро рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ (952-04-28/2017).
- износ од **1446,00 динара**, на жиро рачун 840-742323843-92, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац РГЗ СКН Сомбор, Сврха уплате - такса за пружање услуга РГЗ - 952-04-28/2017.

**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.113/2015), 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“, број 113/2015).

Катастарска парцела бр.4151 К.О.Сомбор-1 испуњава услове за грађевинску парцелу.

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), поднето је и Идејно решење – 0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре (у .pdf и .dwg формату) урађено од стране Бироа за пројектовање инжењеринг и грађење „Бобић-пројект“ пр Сомбор, број техничке документације АГ-220/2016 од децембра 2016.године, главни пројектант Јасмина Бобић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 1698 03).

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) 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.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 и 50/2016) у износу од 300,00 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", бр.119/13, 138/14, 45/15,106/15 и 32/16), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

**ДОСТАВИТИ:**

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
  - ЕД „Сомбор“ Сомбор
  - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
  - Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин
3. Архиви

**НАЧЕЛНИК,  
Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.**