

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ  
Број: РОР-SOM-11740-ЛОСН-2/2016  
Инт. број: 353-114/2016-V  
Дана: 19.07.2016.год.  
С о м б о р

Одељење за комуналне послове Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Наташе Кривокапић из Сомбора, [REDACTED], а у име инвеститора Будишин Радивоја из Стапара, [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), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Плана генералне регулације Стапар ("Сл.лист Града Сомбора", бр.2/2008) и чл. 14. и 24. тачка 3. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.4/08, 11/09, 12/12 и 5/13), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**  
**за РЕКОНСТРУКЦИЈУ, АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋЕГ ДЕЛА**  
**СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**у Стапару, у ул.Карађорђевог плац бр.70, на кат.парц.бр.1054 К.О.Стапар**

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

Парцела бр.1054 К.О.Стапар је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 1.836,00м<sup>2</sup> а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијама бр.02-956-01-87/2016 од 07.07.2016.год.

На предметној парцели, на основу Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 346,0м<sup>2</sup> и објекат бр.2 (помоћна зграда) површине 83,0м<sup>2</sup>.

**II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :**

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију, адаптацију и доградњу постојећег дела стамбеног објекта, у Стапару, у ул.Карађорђевог плац бр.70, на кат.парц.бр.1054 К.О.Стапар је План генералне регулације Стапар ("Сл.лист Града Сомбора", бр.2/2008).

**III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:**

Према Плану генералне регулације Стапар предметна парцела бр.1054 К.О.Стапар се налази у блоку број 3. Блок 3 је намењен мешовитим функцијама централне зоне, породичном становању, школству.

**IV. НАМЕНА:** На предметној парцели је планирана реконструкција, адаптација и доградња постојећег дела стамбеног објекта.

Бруто површина постојећег стамбеног објекта који се адаптира, реконструише и дограђује је 346,0м<sup>2</sup>. Бруто површина реконструкције и адаптације је ~99,19м<sup>2</sup>. Бруто површина доградње је ~8,51м<sup>2</sup> док бруто површина доградње терасе је ~19,0м<sup>2</sup>.

Површина земљишта под објектом је ~373,51 м<sup>2</sup>.

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

## V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на североисточној страни предметне парцеле, према ул. Карађорђевићев плац (бр.кат. парц. 2466 К.О. Стапар-државни пут IB реда).

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

## VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА:

Центар насеља је намењен објектима у области друштвених активности, пословним делатностима, објектима услужног занаства, администрације, трговине, угоститељства, финансијских активности и слично, као и породичном и вишепородичном становању.

**Правила регулације:** У зони центра насеља је дозвољена изградња породичних стамбених објеката где објекти породичног становања могу бити организовани у највише четири стамбене јединице.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторне целине.

У склопу грађевинске парцеле намењене породичном становању, није дозвољена реконструкција простора, који буком, вибрацијама и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања, што је регулисано одлукама и правилницима.

У зони центра насеља није дозвољена изградња производних објеката.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле);
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);
- слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.

Дозвољена је реконструкција објеката који додирују једну од међних линија, под условом да се кроз израду пројектно техничке документације и при извођењу радова обезбеди стабилност суседног објекта.

Мин. удаљеност објекта (са испадима) од међне линије задње стране објекта је 0,5м под условом да стреха не прелази међну линију и обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. Мин. удаљеност објекта (са испадима) од међне линије предње стране објекта је 3,0м. Ова удаљеност може бити и мање, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфорта), од мин. 3,0м.

Удаљеност између објеката суседних парцела је мин. 4,0м. Ова удаљеност може бити и мања уз услове и сагласност власника суседне парцеле.

Објекти се постављају на регулациону линију.

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута.

Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара.

Испаци на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,0м.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

Највећа дозвољена спратност објеката на грађевинској парцели је П+2+Пот. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Макс. степен заузетост за и је 60%.

Макс. степен изграђености је 2,4.

Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

Грађевинске и катастарске парцеле се могу ограђивати унутар блока жичаном оградом, тако да се ограда поставља по међи а стубови ограде су на парцели власника ограде. Ограда је прозирна-транспарентна. Зидана ограда се омогућава под условом да се предходно прибави сагласност

власника парцеле односно објекта према којој се ограда поставља. Висина ограде је макс. 1,6м. Висина може бити и већа ако се прибави сагласност суседне парцеле. Ограда грађевинске парцеле која се гради на регулацији уличног коридора може бити зидана или транспарентна макс. висине 1,80м. Ограда се поставља на регулационој линији тако да ограда и капије буду на парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени; на довољној удаљености од стамбених објеката.

**Зелене површине у оквиру станавања:** Ова категорија зеленила је значајна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са околином. Врт око куће обезбеђује хигијенске услове станавања без буке и прашине, ствара повољне услове одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

Композицију врста треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртноархитектонски елементи и мобилијар. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Процент озелењавања индивидуалних парцела треба да буде најмање мин. 30% од укупне слободне површине.

На парцели је предвиђена реконструкција, адаптација и доградња породичног стамбеног објекта спратности П+0. Изградњом подрума испод дневне собе објекат постаје спратности По+П+0.

Постојећи стамбени објекат је изграђен као слободностојећи, удаљен од северозападне границе предметне парцеле (од кат.парц.бр.1056 К.О.Стапар) за 0,50м.

Стамбени објекат је неправилног разуђеног габарита.

Постојећи стамбени објекат има приземље у коме се између осталих налази и остава из које ће се новопроектваном степеништем силазити у подрум, који ће бити смештен испод дневне собе.

Макс. дозвољени индекс заузетости земљишта је 60%, а планирана ~0,2034 (~20,34%).

Макс. дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,4 а планирана ~0,2034.

Максимална висина објекта износи +6,42м у слемени, односно максимално +2,63 на венцу објекта.

## **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:

**Електроинсталације:** Прикључење објекта максималне снаге 4,83 kW на постројеће ел. мерење – са повећањем максималне једновремене ангазоване снаге извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електрооводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-184442/16 од 13.07.2016.год., који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 12.947,43 РСД.

**Водовод:** Постојећи прикључак на уличну водоводну мрежу.

**Канализација:** У Стапару не постоји изграђена улична мрежа канализације за отпадне воде. До изградње насељске канализационе мреже, објекат ће се прикључити на водонепропусну септичку јаму на сопственој парцели.

По изградњи планиране уличне канализационе мреже отпадних вода, објекта прикључити на исти.

**Саобраћај:** Постоји колски и пешачки прилаз са парцеле 1054 К.О.Стапар на парцели 2466 К.О.Стапар.

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

– Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Д.о.о. за трговину и услуге „Горси“ Сомбор, број техничког дневника ИДР 1-5/16 од маја 2016.године, главни пројектант Наташа Кривокапић, дипл.граф.инж.(лиценца број 310 3359 03);

- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора дана 24.05.2016.године;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.02-956-01-87/2016 од 07.07.2016.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-184442/16 од 13.07.2016.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор.

## **IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :**

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за реконструкцију, адаптацију и доградњу стамбеног објекта те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

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

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одредбама 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) 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", 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).

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 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.**

**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.113/2015), и то:**

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију;
- И одговарајућа документација прописано чланом 16 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015)

Катастарска парцела бр.1054 К.О.Стапар 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) урађено од стране Д.о.о. за трговину и услуге „Горси“ Сомбор, број техничког дневника ИДР 1-5/16 од маја 2016.године, главни пројектант Наташа Кривокапић, дипл.граф.инж.(лиценца број 310 3359 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.

Сагласно члану 8 став 5 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015) подносилац захтева није обвезник плаћања административне републичке таксе и накнаде за Централну евиденцију обзиром да је у законском року поднео предметни захтев као усаглашени захтев у којем је отклонио све утврђене недостатке по Закључку број ROP-SOM-11740-LOC-1/2016, инт. број 353-85/2016-V од 07.06.2016.године.

**НАЧЕЛНИК,**  
**Миланка Крстић, дипл.инж.граф.**