

Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање, урбанизам  
и грађевинарство  
Број: РОР-SOM-8239- LOC-1/2017  
Интерни број: 353-109/2017-V  
Дана: 11.04.2017. година  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Јанчић Гордане из Сомбора, која по пуномоћи заступа инвеститора Маливук Сашу [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, 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“, број 35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Плана детаљне регулације дела блока 118 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора" број 6/2011) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за ИЗГРАДЊУ ВИКЕНД КУЋЕ СПРАТНОСТИ П+Пк

[REDACTED] на катастарској парцели 9797/21 К.О. Сомбор 1

### I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 9797/21 К.О. Сомбор-1 је већ формирана грађевинска парцела површине 300.00м<sup>2</sup> што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу копије плана број 952-04-99/2017 од 03.04.2017. године.

### II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу викенд куће спратности П+Пк [REDACTED] на катастарској парцели број 9797/21 К.О.Сомбор-1 је План детаљне регулације дела блока 118 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора" број 6/2011).

### III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану детаљне регулације дела блока 118 у Сомбору, парцела број 9797/21 К.О.Сомбор-1, налази се у блоку број II и намењена је за туризам и услуге.

### IV. НАМЕНА:

На предметној парцели планирана је изградња викенд куће спратности П+Пк. Бруто површина приземља објекта предвиђеног за изградњу износи ~ 39.35м<sup>2</sup>, док укупна бруто површина објекта износи ~ 63.95 м<sup>2</sup>.

Планирани објекат је А категорије и има класификациони број 111011.

### V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на северној страни предметне парцеле, према улици планираном уличном коридору (број катастарске парцеле 9797/1 К.О.Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ) планираног објекта викенд куће је паралелно удаљена од регулационе линије (РЛ) за 13,40м.

## **VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТУРИЗМА И УСЛУГА**

### **Врста и намена објеката**

У оквиру зоне туризма и услуга дозвољена је изградња објеката у функцији туризма и услуга: угоститељских објеката (као што су мотели, пансиони, ресторани, кафеи, чарде, ловачке куће и слични објекти), са или без смештајних капацитета, услужних објеката (трговина и услуге), спортских објеката (спортски терени и просторије клубова), као и **викенд кућа**, са пратећим објектима у које спадају гараже, оставе, односно санитарни чворови.

### **Услови за образовање грађевинске парцеле**

Минимална величина парцеле у овој зони је 150 м<sup>2</sup>. Оптимална величина парцеле је 400м<sup>2</sup>, а на углу 600м<sup>2</sup>.

### **Положај објеката на парцели**

Главни објекти у овој зони се граде као слободностојећи. Растојање основног габарита објекта и границе суседне грађевинске парцеле је минимално 0,5 м у односу на међу уз коју се гради објекат, односно минимално 3,0 м у односу на наспрамну бочну међу.

Помоћни објекат може да се гради на растојању 0,0 м од границе парцеле, осим према регулационој линији уз услов да се изградњом крова, као ни стопом темеља не наруши ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

### **Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле**

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу објеката у овој зони је максимално 0,4 а индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 1,0.

### **Дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност објеката у овој зони је максимално П+1. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзетка је 1,6м. Кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова. Укупна висина кровног венца објекта не може прећи 8,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

### **Међусобна удаљеност објеката**

Удаљеност стамбеног главног објекта од помоћних објеката је минимално 4,0 м, односно, удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, односно на 0,0 м уколико се граде у низу.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

На грађевинској парцели у зони туризма и услуга дозвољена је изградња помоћног објекта: гараже, оставе, просторија за припрему хране (термо блока), санитарног чвора и ограде. Помоћни објекат је максималне спратности П+О. Обавезна је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Ограда (искључиво транспарентне), 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 или транспарентном оградом до висине максимално 1.8 м.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2.5 м.

### **Заштита суседних објеката**

Изградња објеката 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 ставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.(парапет).

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање 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 водити рачуна о очувању традиционалних вредности амбијента објекта. Обавезна је израда косог крова. 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. 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 овим Планом;
- \* ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- \* замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом
- \* адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

### **Услови заштите животне средине, заштита од пожара, технички, хигијенски, безбедносни и други услови**

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде такво да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе. Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 м од објекта и границе парцеле.

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 50% озелењених површина. Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекте са аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Објекти 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.

Пројектовани објекат има једну стамбену јединицу која се састоји од дневне собе с трпезаријом и кухињом, купатила, оставе и наткривеног улаза - терасе у приземљу и спаваће собе и терасе у поткровљу. Укупна бруто површина објекта износи: 63.95 м<sup>2</sup> (приземље 27.00м<sup>2</sup>, наткивена тераса-улаз 12.35м<sup>2</sup>, поткровље 12.60 м<sup>2</sup> и тераса-поткровље 12.00м<sup>2</sup>). Објекат је димензија ~4,58м x ~8,78м, Објекат је постављен као слободно стојећи објекат, оријентације слемна исток - запад. Максималан дозвољени степен заузетости је 40% грађевинске парцеле, а планирано је ~13,12%, док је максималан дозвољени индекс изграђености парцеле 1,0, а планирано је ~0,213.

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

Планирани објекат викенд куће ће се снабдевати водом из постојећег сопственог бунара, а отпадне воде се воде у постојећу водонепропусну септичку јаму. Објекат неће бити прикључен на електродистрибутивну мрежу.

**Саобраћај:** Катастарска парцела број 9797/21 К.О. Сомбор-1 има приступ јавној површини преко постојећег колског улаза - земљаног пута (катастарска парцела број 9797/1 К.О.Сомбор-1) који је Планским документом предвиђен за улични коридор.

## VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење викенд куће (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре), израђено од стране Грађевинско занатске и трговинске радње „BRICK-S“ Сомбор, број пројекта 2/2017 од марта 2017. године, одговорни пројектант Гордана Јанчић, дипл.инж.грађ. (лиценца број 311 3875 03);
- Копија плана издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-99/2017 од 03.04.2017. године;

## IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

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

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/11 и 99/11), 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, 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", број 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).

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.**

Сагласно члану 104. став 1. у вези са чланом 107. Закона о општем управном поступку ("Сл.лист СРЈ", број 33/97 и 31/01 и „Сл.гласник РС“, број 30/2010), **инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари, и то:**

- **износ од 723,00 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 952-04-99/2017.
- **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 952-04-99/2017.

**V. 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“, број 113/2015 и 96/2016), 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“, број 113/2015 и 96/2016);

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 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) израђено од стране Грађевинско занатске и трговинске радње „BRICK-S“ Сомбор, број пројекта 2/2017 од марта 2017. године, одговорни пројектант Гордана Јанчић, дипл.инж.грађ. (лиценца број 311 3875 03).

Катастарске парцеле број 9797/21 К.О.Сомбор-1 испуњава услове за грађевинску парцелу.

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 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 чланом 27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/13, 138/14, 45/2015 и 106/15), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Архиви

**НАЧЕЛНИК,**

**Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.**