

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,  
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО  
Број: РОР-SOM-27235-ЛОСН-2/2017  
Инт. број: 353-309/2017-V  
Дана: 13.10.2017.год.  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Кох Николе из Сомбора, [REDACTED], а у име инвеститора Ковач Лехела из Дорослова, [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), Одлуке о доношењу Плана генералне регулације Дорослово („Сл.лист Града Сомбора“, бр.2/2008) и чл. 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016), издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

### **за ДОГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+0**

### **у Дорослову, у ул.Николе Тесле бр.19, на кат.парц.бр.1040 К.О.Дорослово**

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

Парцела бр.1040 К.О.Дорослово је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 689,0m<sup>2</sup> а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана бр.952-04-346/2017 од 20.09.2017.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 206,0m<sup>2</sup> и објекат бр.2 (помоћна зграда-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 187,0m<sup>2</sup>.

За доградњу предметног објекта потребно је извршити уклањање део постојећег објекта бр.1 (стамбени). Бруто површина објекта који је предвиђен за рушење је ~114,0m<sup>2</sup>.

#### **II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :**

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу стамбене зграде П+0, у Дорослову, у ул.Николе Тесле бр.19, на кат.парц.бр.1040 К.О.Дорослово је План генералне регулације Дорослово („Сл.лист Града Сомбора“, бр.2/2008).

#### **III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:**

Према Плану генералне регулације Дорослово, парцела бр.1040 К.О.Дорослово се налази у блоку број 4. Блок 4 је намењен за централне садржаје и породично становање.

Предметна парцела се налази у делу блока који је намењен породичном становању.

#### **IV. НАМЕНА:** На предметној парцели планира се доградња породичног стамбеног објекта, спратности П+0.

Нето површина дограђеног дела је ~95,80m<sup>2</sup>.

Бруто површина дограђеног дела је ~122,0m<sup>2</sup>.

Укупна бруто изграђена површина свих објеката на парцели је ~401,0m<sup>2</sup> (постојећи породични стамбени објекат након рушења је ~92,0m<sup>2</sup>, дограђени део је ~122,0m<sup>2</sup>, постојећи помоћни објекат је ~187,0m<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 југоисточној страни предметне парцеле, према улици Николе Тесле (бр. кат. парц. 1542/1 К.О. Дорослово).

Грађевинска линија дограђеног дела објекта (ГЛ) се поклапа са регулационом линијом (РЛ).

## VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА:

У зони породичног становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише 4 стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката.

Обављање делатности на парцелама породичног становања је дозвољена у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености, делатности које се обављају у објектима буком, вибрацијама и другим негативним дејствима не могу угрожавати становање, што регулисано одлукама и правилницима.

Постојећи објекти се могу реконструисати и дограђивати у складу са датом наменом, уколико постојећа намена није у складу са планским решењем исти објекти се могу реконструисати и задржати првобитна намена.

Како се највећи број домаћинства бави пољопривредом, грађевинске парцеле организовати са одвајањем функција на парцели: становање, економског дела и башта.

За све зоне становања примењују се мере заштите унутар дефинисане зоне заштите изворишта за снабдевање водом за пиће насеља, односно није дозвољена изградња производних објеката који своје отпадне технолошке воде, не могу упуштати у фекалну канализацију без предходног третмана до квалитета фекалних вода.

На грађевинским парцелама могу се градити и други објекти који су у функцији основне намене грађевинске парцеле.

Објекат се може поставити на грађевинској парцели:

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

**Уколико се објекат поставља на грађевинској парцели тако да додирује међне линије суседних парцела или је удаљеност мања од дате за слободностојеће објекте потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта.**

Реконструкција постојећих објеката који су изграђени на међној линији суседне парцеле, пројектном техничком документацијом и извођењем радова на истом мора се обезбедити стабилност суседног објекта нити ометати коришћење истог.

За слободностојеће објекте (са испадима) минимална удаљеност од међне линије северне оријентације је 1,0м и стреха не прелази међну линију суседа и обезбедити одводњавање атмосферских вода са кровних површина и парцеле уколико се врши насипање на сопствену парцелу. Минимална удаљеност објекта од међне линије јужне оријентације је 3,0м. Ова удаљеност може бити и мања уколико се прибави сагласност власника суседног објекта парцеле и обезбеди колски и пешачки приступ на парцелу мин 2.5 слободан или преко ајнфорта.

Грађевинска линија у односу на регулациону линију је мин 0.0м.

Кота приземља објеката се одређује, по правилу у односу на нивелету приступног јавног пута.

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

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

На објектима се могу постављати конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0м од коте тротоара. Исте могу прелазити регулациону линију максимално 2.0м.

Отворене спољне степенице могу се градити на грађевинској парцели.

Максимална спратност објеката породичног становања је П+1+Пот. Висина објекта не може прећи 12,0м. Објекти могу имати подрумске и сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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

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 максимално 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 максималне 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 отварати ван регулационе линије.

Контејнери за смеће се постављају на парцелу и истим је потребно обезбедити несметан приступ. Одлагање вршити у складу са прописима.

Максимални степен заузетости је 60%.

Максимални степен изграђености је 2,4.

На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је степен изграђености односно заузетости већи од наведеног, дозвољена је реконструкција до затченог степена заузетости односно изграђености.

Прикључке на комуналну инфраструктуру изводити по правилу подземно, уз сагласног надлежног предузећа или организација и иста је саставни део пројектно техничке документације.

На парцели је предвиђена доградња постојећег објекта - породичног стамбеног објекта. Доградња објекта предвиђено је да се изведе са југоисточне (уличне) стране постојећег стамбеног објекта уз десну ивице парцеле гледајући са улице.

Објекат се догради као слободностојећи, удаљен од североисточне границе предметне парцеле (од кат.парц.бр.1036 К.О.Дорослово) за 0,44m, а од југозападне границе парцеле (од кат.парц.бр.1043 К.О.Дорослово) на ~4,50m.

Објекат делом постављен на регулациону линију, а на другом крају удаљен од регулационе линије за ~77,0cm.

Објекат је максималних димензија ~12,10m x 10,30m.

Оријентација предметног објекта је правца југоисток-северозапад.

Хоризонтални габарит објекта ускладити са дозвољеним индексом заузетости земљишта а који је макс. дозвољен за конкретну намену 0,6, а планирана ~0,5820 (~58,20%) заједно са постојећим објектом.

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,4 а планирана ~0,5820 заједно са постојећим објектом.

Максимална висина стамбеног објекта мерено од терена износи +6,79m (93.24) у слемени, односно максимално +3,65m (90.10) на венцу објекта.

Кровна конструкција је класична, дрвена, двоводна. Кровни покривач је фалцовани цреп.

Катастарска парцела број 1040 К.О.Дорослово има директан приступ јавној површини (ул.Николе Тесле, кат.парц.бр.1542/1 К.О.Дорослово). Колски прилаз је постојећи, ширине је 2,50m.

## **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.-250147-17 од 27.09.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничка информација од МЗ“ Дорослово“, број 070/2017 од 04.10.2017.године;
- Техничка информација и услови за одвођење атмосферских вода од Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 35-234/2017-XVI од 09.10.2017.године.

**Електроинсталације:** Трофазно прикључење стамбене зграде након рушења старе са трофазним прикључком 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 накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 49.354,30 РСД.

**Водовод:** На предметној парцели постоји прикључак на водоводну мрежу на основу техничке информације од МЗ „Дорослово“, те је могуће прикључење планираног објекта.

**Канализација:** У Дорослову 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.

**Канализација за атмосферске воде:** На предметној локацији не постоји уређена атмосферска канализација. Одвођење атмосферских вода решити унутар предметне парцеле. Ако се атмосферске воде прикупљају у упојне јаме исте је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима.

**Саобраћај:** Катастарска парцела број 1040 К.О.Дорослово има директан приступ јавној површини..

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

- Идејно решење - 0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре урађено од стране Бироа за пројектовање и услуге Никола Кох пр Сомбор, Липов лад бр.24, број техничког дневника 31/2017 од августа 2017.године, главни пројектант Кох Никола, дипл.инж.грађ.(лиценца број 310 5375 03);
- Катастарско-топографски план (у.pdf и .dwg формату) од Оргачког друштва „ГЕОС“ Сомбор од 29.06.2017.године, потписан квалификованим електронским потписом од стране Душан Перовић;
- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-346/2017 од 20.09.2017.год.;
- Копија плана са инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-346/2017 од 20.09.2017.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-250147-17 од 27.09.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничка информација од МЗ“ Дорослово“, број 070/2017 од 04.10.2017.године;
- Техничка информација и услови за одвођење атмосферских вода од Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 35-234/2017-XVI од 09.10.2017.године;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора, Ковач Лехела у августу 2017.године, потписано квалификованим електронским потписом овлашћеног лица Кох Никола.

#### **IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :**

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за доградњу предметног објекта 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 предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

**Уколико се објекат поставља на грађевинској парцели тако да додирује међне линије суседних парцела или је удаљеност мања од дате за слободностојеће објекте (мања од 1,0m) потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта.**

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. 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", 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.**

Сагласно чл.85. став 3. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“,бр.18/2016), **инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари у укупном износу од 6.672,40 динара, и обавезује се да их најкасније до 15.10.2017.год. исплати, и то:**

- **износ од 1.470,00 динара**, на 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 952-04-346/2017.
- **износ од 310,00 динара**, жиро рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ (952-04-346/2017).
- **износ од 4.892,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Позив на број предрачуна 935, Прималац ОДС ЕД Сомбор, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.

**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.1040 К.О.Дорослово 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 Бироа за пројектовање и услуге Никола Кох пр Сомбор, Липов лад бр.24, број техничког дневника 31/2017 од августа 2017.године, главни пројектант Кох Никола, дип.инж.грађ.(лиценца број 310 5375 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“, 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.) у износу од 310,00 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
  - Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
3. Архиви

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