

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,  
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО  
Број: ROP-SOM-37451-LOCH-2/2021  
Инт.број: 353-10/2021-V  
Дана: 25.02.2021.год.  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Кронић Слађане из Сомбора, а у име инвеститора Града Сомбора, [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-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 и 9/2020), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.68/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Измена и допуна плана генералне регулације насељеног места Риђица ("Сл.лист града Сомбора", бр.12/2018), чл. 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016 и 25/2020), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА У УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКАТ СА ПРЕНОЋИШТЕМ И ИЗГРАДЊА КОТЛАРНИЦЕ у Риђици, ул.Светог Саве број 63А, на катастарској парцели број 301 К.О.Риђица

### I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.301 К.О.Риђица је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 6.736,0m<sup>2</sup> а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија катастарског плана бр.952-04-095-642/2021 од 19.01.2021.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекат: објекат бр.1 (зграда пољопривреде) површине 432,0m<sup>2</sup>.

### II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и промену намене постојећег објекта у угоститељски објекат са преноћиштем и изградња котларнице, у Риђици, ул.Светог Саве број 63А, на катастарској парцели број 301 К.О.Риђица је Измена и допуна плана генералне регулације насељеног места Риђица ("Сл.лист града Сомбора", бр.12/2018).

### III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Изменама и допунама плана генералне регулације насељеног места Риђица предметна парцела се налази у блоку број 8. Блок 8 је намењен централним функцијама, спорта, породичном и вишепородичном становању и парк.

Предметна парцела се налази у делу блока који је намењен централним функцијама.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели је планирана реконструкција, доградња и промена намене постојећег објекта у угоститељски објекат са преноћиштем и изградња котларнице.

Нето површина угоститељског објекта након предвиђених радова је ~1.182,25m<sup>2</sup> (подрум 183,58m<sup>2</sup>, приземље 315,80m<sup>2</sup>, први спарт 393,35m<sup>2</sup>, поткровље 289,52m<sup>2</sup>).

Бруто површина угоститељског објекта након доградње је ~1.946,97m<sup>2</sup> (подрум 367,22m<sup>2</sup>, приземље 637,90m<sup>2</sup>, први спарт 501,53m<sup>2</sup>, поткровље 440,32m<sup>2</sup>).

Нето површина котларнице је ~42,250m<sup>2</sup>

Бруто површина котларнице је ~49,00m<sup>2</sup>

Површина земљишта под објектима је ~686,90m<sup>2</sup>.

Објекат је категорије В, класификациони број угоститељског дела објекта је 121114 – учешће у укупној површини објекта је 75,51%, класификациони број преноћишта је 121202– заступљеност у објекту је 24,49%.

Помоћни објекат је у функцији главног објекта.

## V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ<sub>1</sub>) је западна граница парцеле 301 К.О.Риђица, према парцели јавне површине-улице Светог Саве (кат.парц.бр.1729/2 К.О.Риђица).

Постојећа регулациона линија (РЛ<sub>2</sub>) је јужна граница парцеле 301 К.О.Риђица, према парцели јавне површине-улице Марка Орешковића (кат.парц.бр.1760 К.О.Риђица).

## VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

### Општа правила грађења која важе за све зоне

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила: За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавног пута ка којем је оријентисана сама парцела, а у зависности од потреба и организације објеката на парцели дозвољена су највише два колска прилаза.

Колски прилази у зонама раскрсница морају се градити у споредним улицама и то на најудаљенијем делу парцеле уколико је то просторно-физички изводљиво. Парцеле које се налазе у зони раскрснице могу имати искључиво пешачки прилаз са улице вишег реда.

Ширина колског прилаза на парцелама намењеним породичном становању је од 2,5 m до 3 m. На парцелама на којима је поред породичног становања заступљена и функција пословања, интензивна пољопривредна производња, може се дозволити максимална ширина колског прилаза до 4,5 m.

Када је главни објекат на парцели пословни или објекат јавне намене за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски са јавног пута уз поштовање општих правила. Минимална ширина колског прилаза је 3,0 m са најмањим унутрашњим радијусом кривине 5,0 m.

Паркирање и гаражирање се решава унутар парцеле по принципу једна стамбена јединица – једно паркинг место. Када је на парцели осим становања заступљена и компатибилна намена потребно је обезбедити број паркинг места у складу са правилима за пословне и објекте јавне намене.

Паркинг простор за путничка и теретна возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора бити обезбеђен под следећим условима:

- здравствени, пословни, образовни или административни објекат - једно паркинг место или гаража за путничко возило на 70,0 m<sup>2</sup> корисног простора;
- пошта - једно ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- сервисни и услужни објекти - једно паркинг место или гаража за путничко возило на 200,0 m<sup>2</sup> корисног простора или број паркинг места за половину броја запослених у првој смени;
- спортска хала – једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;

Превозна средства, радне машине и доставна возила која су неопходна у процесу рада, паркирати на сопственој парцели уз поштовање норми организације и уређења парцеле.

Потребно је обезбедити најмање једно место за паркирање тешко покретних и непокретних лица.

Услови за прикључење објекта на мрежу инфраструктуре: Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану саобраћајну, водоводну, електроенергетску и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области. Приликом изградње главних објеката у којима се продукују отпадне воде, интерну канализациону мрежу предвидети сепаратног типа: посебно за сакупљање условно чистих атмосферских, посебно за зауљене атмосферске, посебно за технолошке отпадне воде и посебно за санитарно-фекалне отпадне воде. У зависности од врсте технологије оредвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објекта: Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних Планом. Дозвољава се задржавање постојећих изграђених објеката до привођења планској намени.

Реконструкција, доградња, адаптација и промена намене постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати Планом;

- претварање таванског простора у стамбени или пословни простор је могуће на објектима са косим кровом - поткровна етажа уколико постоји могућност техничког решења, уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле;
- пословни део објеката може да се формира на свакој етажи;
- у случају да је индекс заузетости постојећих објеката на парцели у оквиру максимално дозвољеног, дозвољава се надоградња објеката до максималне дозвољене спратности и индекса изграђености у складу са правилима датим Планом;
- у случају да је већ формирана парцела мања од прописаних планом, дозвољава се замена постојећег објекта новим или доградња постојећег до испуњења коефицијента заузетости у складу са предметном наменом;
- приликом реконструкције, доградње и адаптације постојећих објеката под заштитом, обавезно је прибављање мишљења Покрајинског завода за заштиту споменика културе

#### Заштита суседних објеката:

- Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити стабилност суседних објеката;
- Отварање отвора на фасади према суседној парцели је дозвољено под следећим условима:
  - ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле минимум 2,5m, дозвољено је отворати отворе било којих димензија.
  - ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле од 0-2,5 m, дозвољено је отварање прозора димензија 0,6x0,6m са висином парапета од 1,8m.
- Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Правила за архитектонско обликовање објеката: При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати свих важећих закона и правилника. Објекте градити тако да је конструкција отпорна на осцилације изазване земљотресом јачине 8°MCS скале.

Спољни изглед објекта утврђује се идејним решењем. За градњу објеката препоручује се употреба природних и еколошки чистих материјала.

Кровови могу бити коси или равни. Кровни покривач зависи од нагиба кровне конструкције. На кровним конструкцијама могу се постављати соларни панели.

У архитектонском смислу, ослонити се на принципе савремене архитектуре, као и естетско обликовних карактеристика насеља. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и колориту мора се тежити успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и ширег окружења блок зона.

- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
  - транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 1.2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3.0 m од коте тротоара;
  - грађевински елементи као еркери, доксати, балкони, терасе, лође, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата и изнад, могу прећи грађевинску линију на делу објекта према регулационој линији до 1.2 m.
- Степенице које савладавају висину вишу од 0.9 m улазе у основни габарит објекта.
- Грађевински елементи испод коте тротоара, подрумске етаже, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:
  - стопе темеља и подрумски зидови мање од 0.15 m до дубине од 2.6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0.5 m.

Ограђивање парцела: **Ограде на регулационој линији могу бити зидане, транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,80 m. Изузетак су централне зоне насељених места ако више од 50% објеката има ограду вишу од 1,80 m, а улица поседује амбијентално-стилско-естетску вредност. У том случају, максимална висина ограде се одређује према просечној висини ограде на суседним парцелама.**

Капије на регулационој линији се не могу отворати 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 1,80 m.

Власнику грађевинске парцеле припада ограда и дужност за изградњу ограде у следећем редоследу: ограда на уличном фронту, на бочној међи у продужетку главног објекта и половина дужине ограде на задњој међи. Уважава се власништво постојеће ограде.

### **Зона централних функција**

Врста и намена објеката који се могу градити:

У оквиру зоне централних функција дозвољена је изградња као и реконструкција постојећих објеката намењених јавним, пословним и стамбеним садржајима.

У оквиру зоне централних функција могу се градити:

- Објекти јавне намене – објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у сви облицима својине: објекти здравствене делатности, васпитно-образовне делатности, социјалне заштите, културе, ветеринарски објекти, спортски садржаји, комунални објекти, верски објекти
- Пословни објекти – објекти у којима се одвија чисто пословна делатност у складу са компатибилним садржајима.
- Пословно-стамбени објекти – више од 50 % објекта пословна намена,
- Стамбено-пословни објекти – 50 % и више од 50 % објекта стамбена намена, пословна делатност мора бити у складу са компатибилним садржајима.
- Стамбени објекти – објекти породичног и вишепородичног становања.

Делатности које се могу дозволити су из области:

- објекти васпитања и образовања (предшколска установа и основна и средња школа);
- здравствене делатности (апотека, општа и специјалистичка ординација, амбуланта, дом здравља);
- социјалне заштите (објекат за смештај деце без родитељског старања, објекти за смештај деце са посебним потребама, објекат за смештај старих и хендикепираних лица, сигурне куће и сл.);
- културе (галерија, библиотека, читаоница, биоскопска и позоришна сала, културно-уметничка друштва и сл.);
- пословно-административне делатности (филијала банке, пошта, агенција, представништво, пословни биро и сл.);
- објекти органа управе (месне заједнице, месне канцеларије, правосуђа, министарства унутрашњих послова и сл.);
- спорта и рекреације (затворени и отворени спортски терени, спортска хала, пратећи објекти спорта, теретана, сала за фитнес, аеробик, боди-билдинг, екстремне спортове, куглане, спортски клубови и сл.);
- верски објекти;
- трговине на велико и мало (пијаца, продаја прехрамбене, непрехрамбене робе и робе широке потрошње и сл.);
- услужног и производног занатства (пекарска, посластичарска, месарска, млекарска, обућарска, столарска, кројачка, фризерска, фотографска, стакларска радионица и салони лепоте, педикир, маникир и сл.);
- услужних делатности и сервиса (књижара, копирница, хемијска чистионица, сервиси рачунара и технике, делатности удружења, праоница возила, аутомеханичарска и вулканизерска радња и сл.);
- угоститељске делатности (хотел, мотел, пансион, ресторан, рођендаонице, кафе-бар, пицерија, хамбургерија и сл.);
- забаве (билијар салони, салони забавних игара, играонице за децу и сл.);
- објекти за ветеринарске потребе (ветеринарска станица, амбуланта, ветеринарска аптека и сл.);
- објекти средстава јавног информисања (новине, радио, телевизија).

Све ове делатности могу се предвидети ако је обезбеђена минимална комунална опремљеност парцеле, као и да се у складу са Планом може обезбедити потребан број паркинг места.

Омогућава се пренамена, као и замена постојећих објеката у објекте за јавне намене, при чему се могу прихватити услови под којима је изграђен постојећи објекат.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: У предметној зони није дозвољена изградња објеката за које је обавезна или се може захтевати израда Студије процене утицаја на животну средину, као и објеката који у процесу рада буком, издувним гасовима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину односно угрожавају и стварају негативан утицај на функцију становања.

## Услови за формирање грађевинске парцеле

Табела бр.13 Услови за формирање парцела у зони централних функција

ВРСТА ОБЈЕКТА	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА	МИН. ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ m <sup>2</sup>	МИН. ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ m	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ %
Објекти јавне намене	Слободностојећи објекти	500	14	50
	Објекти у прекинутом низу	400	12	
Пословни пословно-стамбени и стамбено-пословни и стамбени објекти	Слободностојећи објекти	500	12	60
	Објекти у прекинутом низу	400	10	

Могуће је одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле до 10 %.

### Услови за изградњу главних објеката:

На парцели је дозвољена реконструкција и изградња више главних објеката који могу бити објекти јавне намене, пословни, пословно-стамбени и стамбено-пословни објекти.

#### Објекти јавне намене

– Организација и уређење парцеле намењене грађењу јавних објеката првенствено је условљена планираном наменом, нормативима и прописима за изградњу јавних објеката у складу са бројем корисника, с тим да се на парцели морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила запослених лица и осталих корисника. Морају се испоштовати услови којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

– Главни објекат се гради на грађевинској линији која може бити удаљена од регулационе линије 0,00, 5,00 и 10,00 m. У случају да се објекат јавне намене гради у оквиру јединственог уличног фронта који чине објекти грађени на регулацији, а поседују стилске карактеристике архитектуре историјских стилова или формирају карактеристичну амбијенталну целину, грађевинска линија новог објекта јавне намене мора да се поклапа са регулационом линијом.

– У односу на суседне парцеле објекти могу бити постављени као:

- Слободностојећи – минимална удаљеност објеката у односу на бочне границе парцеле је 2,50 m.
- Објекти у прекинутом низу – објекти су постављени на удаљености од 0,5-1 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе су удаљени минимално 2,50m.
- Објекти у непрекинутом низу – објекти су постављени на удаљености 0 m од обе границе парцеле.

Могуће је да објекти буду постављени на удаљености од 0-1 m са обе стране ако на средини парцеле постоји обезбеђен пролаз минималне ширине 2,50 m.

– Објекти у оквиру парцеле могу да се граде у низу или на минималном растојању 2,50 m

– Максимална спратност објекта је П+1+Пк, односно П+2 код израде плитких и равних кровова нагиба до 10 степени. Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.

– Максимални надзидак таванске етажне је 1,0 m, а етажне поткровља је максимум 1,6 m.

– Кота пода приземља утврђена је у односу на коту тротоара јавног или приступног пута.

Кота пода приземља главног објекта мора бити минимално +0,15 m у односу на коту тротоара. Максимална кота пода приземља је 1,20 m у односу на коту тротоара.

– Јавни објекти се граде, односно реконструишу поштујући стандарде енергетске ефикасности.

– Изградња нових објеката јавне намене искључиво се може вршити уз даљу урбанистичку разраду Урбанистичким пројектом, а реконструкција постојећих објеката у складу са условима из Плана.

#### Пословни, пословно-стамбени објекти, стамбено-пословни објекти

– Дозвољена је изградња више пословних објеката на парцели.

– Дозвољена је изградња само једног пословно-стамбеног или стамбено-пословног објекта са максимално једном стамбеном јединицом у оквиру објекта.

– Објекти се граде на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом.

– У односу на суседне парцеле објекти могу бити постављени као:

- Слободностојећи – минимална удаљеност објеката у односу на бочне границе парцеле је 2,50 m.
- Објекти у прекинутом низу – објекти су постављени на удаљености од 0,5-1 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе су удаљени минимално 2,50 m.
- Могуће је да објекти буду постављени на удаљености од 0-1 m са обе стране ако на средини парцеле постоји обезбеђен пролаз минималне ширине 2,50 m.

- У овиру парцеле могу се градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50 m.
- Максимална спратност објекта је П+1+Пк, односно, П+2 код израде плитких и равних кровова нагиба до 10 степени. Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.
- Максимални надзидак таванске етаже је 1,2 m, а етаже поткровља је максимум 1,6 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: Осим главног објекта дозвољена је изградња и других објеката који су у функцији основне намене ако је већ саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта. Изградња је могућа до дозвољеног максималног индекса заузетости. Дозвољена је изградња више помоћних објеката и магацина у функцији пословног објекта на истој грађевинској парцели у складу са условима из Плана.

#### **Помоћни објекти**

- На парцели је дозвољена изградња следећих помоћних објеката који су у функцији главног објекта: гаража, летња кухиња, остава, сеница, надстрешница, шупа за огрев, котларница, ограда, бунар, водонепропусна бетонска септичка јама, трафостаница и сл.
- Дозвољена је изградња више помоћних објеката.
- Постављају се иза главног објекта осим гараже која се може поставити на грађевинској линији главног објекта. У случају да се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом врата гараже се отварају ка унутрашњости сопствене парцеле.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1 m или минимално 2,50m ако је слободностојећи.
- Могу бити постављени на растојању 0,00 m или минимално 2,50 m у односу на главни објекат, као и међусобно.
- Максимална спратност помоћног објекта је П+0.
- Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Котларницу градити тако да димњак буде на минималној удаљености 2,5 m од границе суседне парцеле.
- Бунар се мора градити на минималној удаљености 5 m (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.
- Водонепропусне септичке јаме морају се градити на минималној удаљености:
  - 2 m (мерено осовински) од ограде,
  - 5,0 m од свих објеката,
  - 10,0 m од регулационе линије и
  - 20 од бунара,
- Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на бочној граници парцеле уз коју се гради објекат и . ограде према дворишном суседу (задња граница парцеле) по правилу са исте стране где је објекат. Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, зидане или комбинација зидане и транспарентне ограде. Максимална висина ограде се одређује као просечна висина постојећих ограда на суседним парцелама. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капија која се поставља у склопу ограде, мора бити са отварањем на сопственој парцели. Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,0 m.
- Трафостанице 20/0.4 kV могу бити стубне, зидане или монтажано-бетонске, уз обезбеђивање минималне удаљености 3,0 m од осталих објеката.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели: Зеленило око јавних објеката најчешће не служи јавном коришћењу у уобичајеном смислу, али има значајан естетски ефекат и заједно са уличним зеленилом и парковским површинама чини јединствену целину зеленила.

Зеленило око јавних објеката потребно је адекватно одржавати и користити декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Травњак чини основну компоненту озелењавања око јавних објеката.

Од укупне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30 %. Минимално растојање дрвеће од границе суседних парцела се одређује у зависности од врсте дрвета тако да се крошњом дрвећа не сме нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле.

На парцели 301 К.О. Риђица налази се слободностојећи објекат дворца “Каштел” који се према подацима Покрајинског завода за заштиту споменика културе води као евидентрано непокретно културно добро. Планирана је реконструкција и доградња ризалита (тј враћање постојећег ризалита који је срушен), и промена намене објекта у угоститељски објекат са преноћиштем, које је организовано на поткровљу, садашњем тавану, које ће се након реконструкције претворити у поткровље. Пројектом је планирана спратност По+П+1+Пк.

Објекат је заведен као зграда пољопривреде, пројектом је планирана промена намене у угоститељски објекат са преноћиштем. Угоститељски објекат има 138 седећих места. А преноћиште има 7 соба са 7 брачних кревета и два помоћна кревета. У приземљу је планиран ресторан-кафе. На првом спрату су планиране сале за прославе, а на поткровљу преноћиште са собама.

Подрум: У подрумском делу реконструкцијом предвидја се омогућавање приступа некадашњем улазу у подрум са северне стране објекта који је тренутно разрушен и онемогућен је силаз до подрума. Планира се израда приступног степеништа са северне стране у склопу којег би се налазила платформа за приступ у новопроектовани простор.

Приземље: У делу приземља и спрата дограђује се недостајући ризалит као и доградња платоа/ терасе на западној страни објекта у нивоу приземља.

У функционалном смислу приземни део намењен је угоститељству и садржи: кухињу, ресторан, кафе, отворену терасу/плато, салу за венчање, саинтарне чворове и главни улазни хол.

Први спарт: намењен је прославама и састоји се од две велике сале, предпростора, санитарног чвора, просторије намењене за сервирање хране и отворене терасе у дограђеном ризалиту.

Поткровље: Етажа постојећег поткровља се адаптацијом комплетне кровне конструкције и таванског простора планира као користан простор намењен за седам соба/апартмана које служе за преноћиште/одмаралиште туриста и гостију.

Помоћни објекат котларнице предвиђен у дну парцеле, од леве источне међе (од кат.парц.бр.277 К.О.Риђица1) удаљен је 1,42m, а од северне међе (од кат.парц.бр.300/1 К.О.Риђица) удаљен 1,31m. Удаљеност помоћног објекта од главног објекта је ~5,0m. Објекат је правилног облика ~7,0m x 7,0m, спратности П+0. Грејање и хладјење објекта је предвиђено преко топлотне пумпе.

Планирани индекс заузетости парцела је ~0,1019 (10,19%), а индекс изграђености је ~0,24.

На отвореном делу парцеле предвиђена је изградња паркинг простора на коме је предвиђено ~31 паркинг места, од којих је једно паркинг место за инвалиде. Систем за паркирање је управни са димензијама паркинг места 2,50m x 5,0m и 5,0m x 4,0m за инвалиде.

Све слободне површине које нису заузете објектом и саобраћајницама планиране су као зелене површине.

## **VII. УСЛОВЕ 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:

- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за реконструкцију, доградњу и промене намене постојећег објекта у угоститељски објекат са преноћиштем и изградња котларнице Каштел Риђица, у Риђици, улица Светог Саве број 63А, на катастарској парцели број 301 К.О. Риђица од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/004-2021 од 22.02.2021.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-20916/-21 од 29.01.2021.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Услови за предузимање мера техничке заштите у оквиру Локацијских услова за реконструкцију, доградњу и промену намене постојећег објекта (Каштела) у угоститељски објекат са преноћиштем и изградња котларнице у Риђици, Светог Саве број 63А, катастарска парцела број 301 К.О.Риђица издати од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-73/2-2021 од 18.02.2021.године;
- Услове у погледу мера заштите од пожара од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-832/21-1 од 25.01.2021.год.

**Водоводна и канализациона инфраструктура:** У Риђици постоји водоводна улична мрежа, а канализациона није изграђена. У улици Светог Саве постоји улична водоводна линија АС DN 80 mm, која се налази са парне стране улице.

Постојећи објекат на адреси Светог Саве бр. 63А нема активан прикључак на мрежу водовода. Потребно је пројектовати нови прикључак, јер постоје услови за изградњу новог прикључка на постојећу уличну линију АС DN 80 mm у улици Светог Саве, или на постојећу уличну линију АС DN 80 mm у улици Марка

Орешковића. Прикључак на водоводну мрежу може бити максималног унутрашњег пречника ДН 50 mm. Водоводна линија је на дубини око 1,20 m од нивоа терена.

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

Трошкови изградње прикључка са водомерима за санитарну и хидрантску мрежу износе око 150.000,00 динара. Тачна вредност радова ће бити дефинисана уговором.

**Канализација:** У Риђици не постоји изграђена јавна канализације за отпадне воде, тако да не постоје услови за прикључење на мрежу канализације, док се иста не изгради.

До изградње насељске канализационе мреже, објекат ће се прикључити на водонепропусну септичку јаму.

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

**Канализација за атмосферске воде:** Одвођење атмосферских вода решити унутар парцеле на којој се планира изградња. 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, као и објеката унутар саме парцеле на којој се планира реконструкција. Одржавање изведене атмосферске канализације је обавеза корисника објекта.

**Електроинсталације:** Трофазно прикључење угоститељског објекта са преноћиштем и изградња котларнице извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

За прикључење планираног објекта странке, потребно је од постојећег гвоздено-решеткастоф стуба мешовитог вода на који се уграђује одцепни вертикални растављач, до локације нове СТС „Каштел“, изградити нови 20 kV кабловски прикључни вод кабелом типа ХНЕ-49А, 3x(1x150)mm<sup>2</sup>.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 1.752.093,69 РСД.

**Саобраћај:** Колски приступ парцели планиран је да се задржи постојећи, директно са парцеле на постојећу 1729/2 К.О.Риђица, ул.Светог Саве.

## VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење – 0 главна свеска и 1- пројекат архитектуре урађено од стране „N-Martin Project“ доо Нови Сад, број техничке документације Е 50-01/04/2020 из децембра 2020.године, главни пројектант Никола Мартиновић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 J231 10);
- Катастарско-топографски план од стране „ГЕО-СЕВЕР“ д.о.о., број предмет 150/2020 од 22.04.2020.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Младен Брујић;
- Копија катастарског плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-642/2021 од 19.01.2021.год.;
- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за реконструкцију, доградњу и промене намене постојећег објекта у угоститељски објекат са преноћиштем и изградња котларнице Каштел Риђица, у Риђици, улица Светог Саве број 63А, на катастарској парцели број 301 К.О. Риђица од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/004-2021 од 22.02.2021.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-20916/-21 од 29.01.2021.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Услови за предузимање мера техничке заштите у оквиру Локацијских услова за реконструкцију, доградњу и промену намене постојећег објекта (Каштела) у угоститељски објекат са преноћиштем и изградња котларнице у Риђици, Светог Саве број 63А, катастарска парцела број 301 К.О.Риђица издати од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-73/2-2021 од 18.02.2021.године;
- Услове у погледу мера заштите од пожара од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-832/21-1 од 25.01.2021.год.;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћење, дато од стране Градоначелника под бр.031-151/2020-II од 03.11.2020.године.

## IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

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

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-832/21-1 од 25.01.2021.год. Сходно чл.123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр.113/15 и 96/16) и чл. 33 ст.1 тч.13 Закона о заштити од пожара



(„Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката. Пројектна документација за извођење објекта не мора да садржи Главни пројекат заштите од пожара у складу са чланом 31 став 3 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр.111/09, 20/15 и 87/18). Податак о потребној количини воде за гашење пожара за предметне објекте, неопходан за израду пројектне документације, усвојити из Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара "Сл. гласник РС" број 3/18.

**При пројектовању и извођењу радова, поштовати Услове за предузимање мера техничке заштите, издате од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-73/2-2021 од 18.02.2021.године. Обавеза главног пројектанта је да пре прибављања грађевинске дозволе исходује сагласност од Покрајинског завода за заштиту споменика културе на коначно решење.**

**Инвеститор је у обавези да обавести Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин седам дана пре почетка радова ради надзора над извођењем радова. У оквиру своје надлежности, Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин оствариваће увид у спровођење мера техничке заштите током извођења радова на објекту.**

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", 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 и 9/2020) 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 и 9/2020).

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.**

Сагласно чл.85. став 3. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, број 18/2016 и 95/2018-аутентично тумачење), инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари, и то:

- **износ од 17.690,00 динара**, на рачун 840-742221843-57, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац-Буџет Републичке Србије, Сврха уплате – РАТ за услове ППЗ;
- **износ од 16.772,40 динара**, на рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Прималац "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор, Сврха уплате – трошкови издавања УПП;
- **износ од 30.000,40 динара**, на рачун 840-115668-93, Прималац Покрајински завод за заштиту природе; Сврха уплате – Издавање услова.

**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.68/2019), 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.68/2019).

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 и 9/2020), поднето је и Идејно решење – 0 главна свеска и 1- пројекат архитектуре урађено од стране „N-Martin Project“ доо Нови Сад, број техничке документације Е 50-01/04/2020 из децембра 2020.године, главни пројектант Никола Мартиновић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 J231 10).

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 и 9/2020) на локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу, у року од три дана од дана достављања односно од дана пријема локацијских услова.

Ослобођено плаћања административне републичке таксе по основу чл.18.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.изн., 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. и 144/2020).

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 119/13, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019 и 15/2020), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

#### ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
  - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
  - ЕД „Сомбор“ Сомбор
  - Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин
  - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

**НАЧЕЛНИК,**  
**Драгана Репар, дипл.инж.грађ.**