



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам

и грађевинарство

Број: ROP-SOM-5825-LOC-1/2024

Дана: 15.03.2024. година

С о м б о р

Трг цара Уроша 1.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по усаглашеном захтеву Мудринић Драгане из Сомбора, која по пуномоћи заступа инвеститора „Арка изградња и адаптација“ доо Сомбор, [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. а у вези са чл. 215. став 4. и 5. 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, 9/2020, 52/21 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Плана генералне регулације дела града Сомбора ("Сл.лист Општине Сомбор“, број 5/2007, „Сл. лист Града Сомбора“, број 13/2019 – испр.техн.гр. и „Сл. лист Града Сомбора“, број 26/2020 – испр.техн.гр, 11/2021-испр. техн. грешке, 6/2022-испр. техн. грешке и 15/2023-одлука), Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места П+0 на катастарској парцели број 3779 К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта УП-26/2023 из јануара 2024. године (потврђен под бројем 350-20/2024-V од 01.03.2024. године) и члана 21. и 32. став 1. тачка 3. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016, 25/2020 и 6/2022), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+4+Пк и надстрешнице изнад паркинг простора спратности П+0 у Сомбору, у [REDACTED] на катастарској парцели број 3779 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 3779 К.О.Сомбор-1 (површине 1069,00м²) је формирана изграђена грађевинска парцела, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије катастарског плана број 952-04-095-4108/2024 од 06.03.2024. године. За изградњу предметног објекта, потребно је извршити уклањање постојећих објеката на предметном простору.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+4+Пк и надстрешнице изнад паркинг простора спратности П+0 у Сомбору, улица Војвођанска 5, на катастарској парцели број 3779 К.О. Сомбор-1, је План генералне регулације дела Града Сомбора ("Сл.лист Општине Сомбор", број 5/2007, „Сл. лист Града Сомбора“, број 13/2019 – испр.техн.гр. и „Сл. лист Града Сомбора“, број 26/2020 – испр.техн.гр, 11/2021-испр. техн. грешке, 6/2022 и 15/2023-одлука) и Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места П+0 на парцели број 3779 К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта УП-26/2023 из јануара 2024. године (потврђен под бројем 350-20/2024-V од 01.03.2024. године).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према плану генералне регулације дела Града Сомбора, парцела број 3779 К.О. Сомбор-1, налазе се у блоку број 9. Блок је намењен породичном и мешовитом становању, у рубним деловима је намењен централним садржајима-мешовити градски центар и мешовити градски центар под заштитом. За појединачне мешовите садржаје радити, по потреби Урбанистички пројекат. Предметна парцела број 3779 К.О. Сомбор-1, је намењена централним садржајима-мешовитом градском центру.

IV. НАМЕНА:

На предметним парцелама се планира изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта са лифтом спратности П+4+Пк и надстрешнице изнад паркинг простора спратности П+0. Вишепородични стамбено – пословни објекат је у основи приближно правоугаоног облика, максималних димензија 22,34м x 16,50м, односно бруто површине 362,00 м². На пацели је обезбеђено 29 паркинг места, од чега је 6 гаражних места у гаражама у приземљу планираног објекта, 11 испод настрешнице над паркинг простором, а 12 у дворишту предметне парцеле, односно 1 паркинг место по стану/локалу. Пројектовани вишепородични стамбено - пословни објекат спратности П+4+Пк је објекат у непрекинутом низу, а грађевинска линија ГЛ се поклапа са регулационом линијом РЛ. Вишепородични стамбено - пословни објекат састоји се од етаже приземља, четири спратне и поткровне етаже. У приземљу предметног објекта се налазе следећи простори: ајнфорт, прилазни подест, ветробрански простор, ходник са степеништем и лифтом, санитарна просторија, 6 гаража и два локала, планирана као малопродајни објекти - продавница (Л1 И Л2). На осталим етажама планирани су станови (укупан број станова у објекту је 27). На првом и другом спрату се налазе следећи простори: ходник са степеништем и лифтом и по шест станова (С1—С12). На трећем и четвртном спрату, као и поткровљу се налазе следећи простори: ходник са степеништем и лифтом и по пет станова (С13— С27). У таванском простору су смештене сервисна просторија лифта и оставе за станаре. Због положаја сервисне просторије лифта, последња станица лифта је планирана у таванском простору. Планирани помоћни објекат – настрешница за паркирање возила је предвиђена у западном делу парцеле, максималних димензија 25,30м x 5,80м, односно бруто површине 132,00м² . Нето површина објекта је 131,98м². Објекат је спратности П+0, састоји се од 11 паркинг места.

Укупна бруто површина земљишта под објектима/заузетост износи 494,00м²,(зграда 362,00м² и надстрешница132,00,00м²), док укупна бруто развијена надземна површина објекта износи 2464,00м²(зграда 2332,00м² и надстрешница132,00,00м²). Укупна нето површина зграде износи 1.861,21м². Планирани објекат је В категорије, и има класификациони број 112222 за стамбени део, са учешћем у укупној површини објекта 93,1% и класификациони број 123001 за пословни део, са учешћем у укупној површини објекта 6,9%. Планирани индекс заузетости парцела износи 49,00%, а индекс изграђености 2,31.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на североисточној страни предметне парцеле број 3779 К.О.Сомбор-1, према јавној површини - [REDACTED] (број катастарске парцеле број 10160 К.О.Сомбор-1). Грађевинска линија (ГЛ) планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта се поклапа са регулационом линијом (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА:

Врста и намена објеката

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

Уколико се ради о стамбено-пословном објекту на грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта (стамбени) и једног пословног објекта.

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

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу вишепородичног стамбеног, односно стамбено-пословног објекта, у зависности од врсте, услови за формирање грађевинске парцеле су следећи:

* за вишепородични стамбени, односно стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 м

* за вишепородични стамбени, односно стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минималана ширина парцеле је 18,0 м

* за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0м².

Положај објеката на парцели

За стамбене, стамбено-пословне, пословне и административне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. Растојање

основног габарита (без испада) вишепородичног стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

* за објекат у непрекинутом низу је 0,0 м; обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорга“).

* за објекат у прекинутом низу је 2,5 м од наспрамне бочне међе.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу вишепородичног стамбенопословног објекта је максимално 0,7. Индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 2,4 а за парцеле на углу улица индекс заузетости је макс. 0,8 а индекс изграђености 3,2.

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцеле мања од минималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, изградња се може дозволити уз услов да је индекс заузетости грађевинске парцеле максимално 0,8 а индекс изграђености максимално 2,4.

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност вишепородичног стамбено-пословног објекта је максимално П+4+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина кровног венца вишепородичног стамбено-пословног објекта не може прећи 17,0м.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

* за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 2,5 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у зони мешовитог градског центра дозвољена је изградња помоћног објекта: гараже и ограде, односно пословног објекта.

*на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за паркирање односно гаражирање према условима из овог плана.

* изградња пословног објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено – пословног објекта се може дозволити ако су обезбеђени просторни услови наведени у претходним ставкама уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта,

* у оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу

* помоћни објекат-гаража 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.

* 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 отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,0м.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 2,5 м. Испред пословних сацаја могућа је изградња проширених колских прилаза, ширине до 4,0 м. сходно условима који ће се дефинисати плановима нижег реда. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу –један стан једно паркинг место.

Заштита суседних објеката

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

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 мање од 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 м,

* конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м.

Грађевински елементи као еркери, докати, балкони, узлазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију и то:

* на делу објекта према регулационој линији мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,

* на делу објекта према бочном дворишту мање од 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

* на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

* стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,

* шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

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

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је 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 заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода 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 30% озелењених површина.

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

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара, као и уређаји и средстава за гашење пожара. Вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају

бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

На парцели 3779 К.О. Сомбор-1 је предвиђена изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинга. Поштујући грађевинску линију главних објеката изграђених у Улици Војвођанској објекат се поставља на регулационој линији. У приземљу вишепородичног стамбено-пословног објекта планирана су два локала (продавнице мешовите робе) оријентисана ка Улици Војвођанској и шест гаража за путничка возила којима се приступа из дворишта. Улаз у стамбени део објекта предвиђен је у ајнфорту. На осталим етажама планирани су станови (укупан број станова у објекту је 27).

Вишепородични стамбено-пословни објекат

Планирана вишепородична стамбено-пословна зграда постављена је на регулацији према Улици Војвођанској у непрекинутом низу. Оријентација објекта је североисток-југозапад. Планирана спратност објекта је П+4+Пк, што је максимална дозвољена спратност дата планским документом.

У приземљу објекта се налазе два (2) локала, шест (6) гаража за путничка возила и заједничке просторије – ајнфорт, хоризонталне и вертикалне комуникације, санитарна просторија, прилазни подест и ветробрански простор. Структура спратних етажа (спратови 1-2) је иста и чине је: два (2) једнособна стана, два (2) једноипособна стана и два (2) двоипособна стана, уз заједнички простор – хоризонталне и вертикалне комуникација. Структуру спратних етажа (3-4) и поткровља чине два (2) двоипособна стана, један (1) једноипособан стан, један (1) једнособан стан и један (1) троипособан стан, уз заједнички простор – хоризонталне и вертикалне комуникација. У таванском простору планиране су станарске оставе и сервисна просторија лифта.

Објекат је у основи облика правоугаоника, димензија 22,34x16,5 м (улични део).

Укупна НЕТО површина приземља је 296,47 м².

Укупна БРУТО површина приземља је 362 м².

Укупна НЕТО површина појединачне спратне етаже (1-2) је 313,26 м².

Укупна НЕТО површина појединачне спратне етаже (3-4) је 312,74м².

Укупна БРУТО површина појединачне спратне етаже (1-4) је 394 м².

Укупна НЕТО површина поткровља (Пк) је 312,74 м².

Укупна БРУТО површина поткровља (Пк) је 394 м².

Укупна развијена БРУТО површина објекта је 2.332 м².

Површина хоризонталне пројекције објекта је 394 м².

Помоћни објекат – надстрешница изнад паркинга

Планирани помоћни објекат – надстрешница изнад паркинга је постављен у дворишном делу парцеле, оријентисан ка југоистоку а постављен у правцу североисток-југозапад, према суседној парцели 3780 К.О. Сомбор-1. Испод надстрешнице налази се 11 паркинг места за путничке аутомобиле, димензија 2,3x4,8 м.

Објекат је у основи облика правоугаоника, димензија 25,3x5,2м. Постављен је као слободностојећи на парцели и од главног овјекта је удаљен 5,4м (за ширину интерне саобраћајнице).

Укупна НЕТО површина објекта је 131,98 m².

Укупна БРУТО површина објекта је 132 m².

Приступ парцели и саобраћајно решење

Предметна парцела има приступ јавној саобраћајној површини Улици Војвођанској. Постојећи колски прилаз се поништава и планиран је нови колски прилаз у ширини 3 m, постављен на 6,8 m од северног темена предметне парцеле.

Преко колског прилаза долази се до ајнфорта ширине 3,14 m, те се приступа двосмерној интерној саобраћајници која се протеже целом дужином објекта и преко које се приступа гаражама у приземљу, те паркинг месту за особе са инвалидитетом)димензије 3,7x4,3+0,5 m). Управно на ову саобраћајницу, а у оси ајнфорта, протеже се друга двосмерна интерна саобраћајница, такође ширине 5,4 m, са чије обе дуже стране је постављено по 11 паркинг места за путничке аутомобиле (укупно 22 ПМ), димензија 2,3x4,3 m са препустом од 0,5 m за предњи део возила изнад травнате површине у складу са СРПС У.С4.234:2020. Северозападни паркинг је надкривен надстрешницом. Колске прилазе је потребно изградити применом материјала усклађеним са постојећим материјалима у Улици Војвођанској.

Начин уређења слободних и зелених површина

Слободне површине парцеле које нису под објектом планиране су као манипулативне колске и пешачке површине, паркинг, површине под зеленилом, простор предвиђен за смештај контејнера и заштитни тротоар око објекта.

Зелене површине предвиђене су у дворишту, уз дужу срану паркинга, и то трака зеленила ширине 1,8 m према суседној парцели 3780 К.О. Сомбор-1, предвиђен за озелењавање средњим растињем и травнатим површинама, те појас зеленила ширине 5,6 m према суседној парцели 3782/1 К.О. Сомбор-1, где је уз паркинг предвиђена садња листопадног дрвећа, а у рубним деловима и према суседној парцели средњег и ниског растиња.

Регулациона линија (РЛ) је постављена на граници парцеле 10160 К.О.Сомбор-1 (јавна површина – Улица Војвођанска).

Апсолутна кота манипулативне површине уличне парцеле је +87,85 (±0,00)

Планирана кота манипулативне површине је +0,15

Планирана кота зелених површина је +0,15

Планирана кота паркинг простора је +0,22 у ободном делу према границама парцеле

Планирана кота пода приземља стамбеног дела објекта је +0,20, планирана кота пословних простора у приземљу је +0,25

Планирана кота венца је +17,15м, а планирана кота слемена је +24,37м.

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, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-106240/-24 од 12.03.2024. године;
- Техничке информације и услови за прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18/048-2023 од 20.12.2023. године;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 10160 К.О. Сомбор-1, издата од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 1749/2023 од 21.12.2023. године;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење будућег вишепородичног стамбено-пословног објекта, издати од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број Д210-549079/2-2023 од 27.12.2023. године;
- Техничка информација и услови за прикључење будућег бјекта на СББ мрежу, издати од стране „СББ“ д.о.о. Београд, број ЛУ-001/2023 од 10.01.2024. године;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу вишепородичног стамбено-пословног објекта, број 693/23 од 22.12.2023. године, издати од стране „Сомбор-гас“ д.о.о. Сомбор;
- Техничке информације и могућност прикључења на вреловодну мрежу, издати од ЈКП „Енергана“ Сомбор, број мз-77/23-ти од 15.12.2023. године;
- Техничка информација и услови прикључење на атмосферску канализацију, издати од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, број 352-1799/2023-XVI од 29.12.2023. године;

Водовод и канализација отпадних вода

У близини предметне парцеле у улици Војвођанској постоји изграђена улична водоводна линија LIV DN 100 мм. Може се пројектовати нови прикључак за објекат на постојећу уличну линију, која се налази на дубини око 1,20м од нивоа терена. Максимални унутрашњи пречник прикључка може бити DN 63 мм. Сваки пословни простор мора имати сопствени водомер. Вредност притиска у јавној водоводној мрежи варира у зависности од годишњег доба и доба дана и обично се креће од 2,5 до 3,5 бара. На водоводном прикључку предвидети улични вентил као могућност искључења прикључка у случају потребе. У близини предметне парцеле у улици Војвођанској постоји изграђена улична канализација отпадних вода PVC DN 300 мм. Могуће је пројектовати нов канализациони прикључак на уличну канализацију за отпадне воде PVC DN 300мм у улици Војвођанској. Пречник прикључка на канализацију је DN 160мм. Канализациони прикључак почиње од граничног шахта који се налази 1,0 м иза регулационе линије унутар парцеле. Прикључак на јавни водовод и на јавну канализацију извести према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број број 04-18/048-2023 од 20.12.2023. године. Вредност радова на изградњи прикључка на водоводну мрежу са арматуром и водомерима, износи око 600.000,00 динара.

Атмосферска канализација

Одвођење атмосферске канализације је решено унутар парцеле. Атмосферска канализација не сме бити спојена са фекалном канализацијом. Атмосферска вода са паркинга и манипулативних површина се преко риголе прикупља и одводи у зацевљену атмосферску канализацију те усмерава преко сепаратора масти и уља у упојни бунар. Одвођење атмосферских вода са кровних површина се преко олучних цеви које се налазе са југозападне стране спаја на зацевљену атмосферску канализацију у дворишту објекта са одговарајућим сливницама на завршетку олучних вертикала и усмерава у упојни бунар.

Електроинсталације

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземних нисконапонских водова од постојеће МБТС 20/4 кV „Војвођанска-Југобанка“ до нове КПК тип ЕВ-2П, док је у ЕВ-1П потребно сместити постојеће НН кабловске водове у улици Војвођанској. Да би се извршило прикључење предметног објекта на дистрибутивни систем потребно је да се изврши реконструкција постојеће МБТС. Трофазно прикључење стамбено-пословне зграде на електродистрибутивну мрежу, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-106240/-24 од 12.03.2024. године. Трошкови накнаде за прикључење износи укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 2.270.760,07 РСД.

ТТ Инсталације

На предметној локацији је изграђена нова GPON-оптичка приступна мрежа Сомбор „Центар“, те је могуће извршити прикључење планираног објекта на претплатничку ТТ мрежу новим приводним оптичким ТТ каблом. За реализацију GPON-технологије потребно је положити оптички кабл и изградити оптичку инсталацију до сваке просторије за коју је потребно прикључење.

Гасна мрежа

На предметној локацији изграђен је полиетиленски дистрибутивни гасовод ради снабдевања потрошача природним гасом. Дубина полагања полиетиленских цеви је 700 до 1000мм надслоја; пречник челичних цеви је DN 110 мм, пречник полиетиленских цеви је DN 225 и 160 мм. Притисак у челичном гасоводу је 6 бара, у полиетиленском гасоводу је 2 бара. Минимално светло растојање при подземном паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама износи 400 мм, а приликом укрштања 200 мм. „Сомбор-гас“ д.о.о. на предметној локацији има довољно капацитета за гасификацију планираног објекта. Пре прикључења објекта потребно је прибавити грађевинску дозволу или Решење о одобрењу за изградњу унутрашње гасне инсталације. За потребе грејања, вишепородични стамбено-пословни објекат прикључити на гасну мрежу ниског притиска, а све према условима „Сомбор-гас“ д.о.о. Сомбор, број 693/23 од 27.12.2023. године.

Саобраћајни прикључак

Планирана је изградња новог колског прилаза из Улице Војвођанска, ширине 3 м, Колски прилаз предвидети са тврдим коловозним застором или истим као на коловозу у улици, са конструкцијом која се димензионише према меродавом саобраћајном оптерећењу и важећим стандардима. Изградња колског прилаза на катастарској парцели број 10160 К.О. Сомбор-1, извршити у свему према саобраћајно-техничким условима за изградњу колског прилаза издатим од стране ЈКП „Простор“ Сомбор, број 1749/2023 од 21.12.2023. године.

Вреловодна мрежа: Према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Енергана“ Сомбор, у близини предметних парцела не постоје изведене инсталације вреловода нити је у плану њихова изградња.

СББ: Прикључење на коаксијална мрежа КДС-а, извршити у складу са условима, „СББ“ д.о.о. Београд, број ЛУ-001/2023 од 10.01.2024. године.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

– Идејно решење (0-главна свеска број ИДР-05/24-0 и 1- пројекат архитектуре, број пројекта ИДР-05/24-А) из фебруара 2024. године, урађено од стране Пројектног бироа „БДМ ПРОЈЕКТ ПЛУС“ Сомбор, Драгана Мудринић пр., одговорни пројектант Драгана Мудринић дипл.инж.арх.(лиценца број 300 Н830 09);

– Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места П+0 на катастарској парцели број 3779 К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта УП-26/2023 из јануара 2024. године (потврђен под бројем 350-20/2024-V од 01.03.2024. године);

– Прилог 11 израђен од стране „ВИГС инжењеринг“ Сомбор, број пројекта V-40124 из фебруара 2024. године, одговорни пројектант Војин Живковић дипл.инж.маш.(лиценца број 330 Е193 07);

– Копија катастарског плана издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-4108/2024 од 06.03.2024. године;

– Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-106240/-24 од 12.03.2024. године;

– Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-342/24-2 од 08.03.2024. године;

– Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом, издати од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-343/24-2 од 08.03.2024. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу вишепородичних стамбено-пословних објеката, те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

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.

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара издатих од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-342/24-2 од 08.03.2024. године.

Сходно члану 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/15 и 96/16) и члана 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, број 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, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Издати услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом, издатим од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-343/24-2 од 08.03.2024. године, саставни су део ових локацијских услова.

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.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза и прикључака на планирану инфраструктурну мрежу, исходује Сагласност за раскопавање и Уговор о враћању јавних површина у првобитно стање од ЈКП „Простор“ Сомбор.

У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", број 93/2023 и 94/2023), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се решење о сагласности на План управљања отпадом.

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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/2023) и подзаконским прописима.

Пројекат обавезно садржи и изјаву главног 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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20, 52/21 и 62/2023).

Инвеститор је у обавези да исходује сву неопходну документацију за издавање решења о раскопавању јавне површине од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Градске управе Града Сомбора.

Попуњен и својеручно потписан Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, потребно је оверити електронским потписом и доставити надлежном органу који спроводи обједињену процедуру уз захтев за пријаву радова.

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 две године 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 чланом 3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 96/2023), и то:

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, као и спецификација посебних делова објекта, ако постоје посебни делови објекта (њихово означавање – назив и ознака, спрат, структура, и нето површина);
- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- изјава главног пројектанта који је оверио извод из пројекта за грађевинску дозволу да су сви подаци из тог извода одговарајући пројекту за грађевинску дозволу и да су усклађени са локацијским условима на основу којих је поднет захтев за издавање грађевинске дозволе, ако та изјава није садржана у изводу из пројекта за грађевинску дозволу;
- извештај о техничкој контроли пројекта;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;

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, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/2023), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „БДМ ПРОЈЕКТ ПЛУС“ Сомбор, Драгана Мудринић пр., главна свеска број ИДР-05/24-0 и 1- пројекат архитектуре број пројекта ИДР-05/24-А из фебруара 2024. године, одговорни пројектант Драгана Мудринић дипл.инж.арх.(лиценца број 300 Н830 09) и прилог 11 израђен од стране „ВИГС

инжењеринг“ Сомбор, број пројекта V-40124 из фебруара 2024. године, одговорни пројектант Војин Живковић дипл.инж.маш.(лиценца број 330 E193 07).

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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/2023) на локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу, у року од три дана од дана достављања односно од дана пријема локацијских услова.

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, 106/15, 32/16, 60/16, 75/18, 73/19, 15/20, 91/2020, 11/2021, 66/2021 и 131/2022), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

Републичка административна такса по тарифном броју 1. и 171В Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС" број 43/03,...113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/2019, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/2023 и 92/2023) у износу од 4.850,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору

2. Имаоцима јавних овлашћења:

- ЈКП „Водоканал“ Сомбор
- Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
- ЈКП „Простор“ Сомбор
- „Сомбор-гас“ д.о.о. Сомбор
- ЕД „Сомбор“ Сомбор
- Телеком Србија, ИЈ Сомбор
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору

3. Архиви

НАЧЕЛНИК:

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник