



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам

и грађевинарство

Број: РОР-SOM-10107-ЛОСН-2/2024

Дана: 20.05.2024. 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 Саше Гојшина из Новог Сада, који по овлашћењу заступа инвеститора "DEVERAS GRADNJA" доо Нови Сад, улица Тоне Хаџића 25, 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 стамбеног објекта спратности П0+П+2+Пк на катастарској парцели број 10484 К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 32/2023, из децембра 2023. године (потврђен под бројем 350-32/2024-V од 28.03.2024. 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 стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк у Сомбору, улица Пожаревачка 7-9, на катастарској парцели број 10484 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 10484 К.О.Сомбор-1 (површине 1150,00м²) је формирана изграђена грађевинска парцела, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије катастарског плана број 952-04-095-7196/2024 од 11.04.2024. 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 стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк у Сомбору, улица Пожаревачка 7-9, на катастарској парцели број 10484 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 стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк у Сомбору, улица Пожаревачка 7-9, на катастарској парцели број 10484 К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 32/2023, из децембра 2023. године (потврђен под бројем 350-32/2024-V од 28.03.2024. године).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према плану генералне регулације дела Града Сомбора, парцела број 10484 К.О. Сомбор-1, налазе се у блоку број 8. Блок 8 је намењен породичном и мешовитом становању, у рубним деловима је намењен централним садржајима - мешовити градски центар под заштитом. Предметна парцела број 10484 К.О. Сомбор-1, је намењена мешовитом становању. За изградњу вишепородичног стамбеног објекта обавезна је израда урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

IV. НАМЕНА:

На предметним парцелама се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта са лифтом спратности По+П+2+Пк. У подруму објекта пројектоване су две гараже са по 8 и 10 (укупно 18) гаражних места као и техничке, помоћне просторије и оставе. У нивоу приземља објекта са уличне стране објекта пројектована је гаража са 6 (шест) гаражних места док је у стамбеном делу пројектовано је 24 (двадесетчетири) стана, и то 4 стана на високом приземљу и по 8 станова на I и II спрату и 4 стана у поткровљу. Главне вертикалне комуникације стамбеног дела новопроектваног објекта пројектоване су као АБ једнокрако степениште (двокрако степениште пројектовано је од подрума до високог приземља) од високог приземља до поткровља, док је лифт пројектован од сутерена до нивоа тавана где су пројектоване станарске оставе /у косини крова/.

Прилазна рампа се налази са уличне (западне стране) објекта. Приземље је делимично пројектовано такође као гаража са 6 гаражних места док је преостали део /високо приземље/ пројектовано у функцији становања са 4 (четири) стамбене јединице. I и II спрат пројектовани су као типски са по 8 (осам) стамбених јединица по етажи, док је поткровље са западне (уличне) и источне (дворишне) стране пројектовано са кровним косинама уз бочни део крова који засечен кровним терасама. У поткровљу је пројектовано 4 (четири) стамбене јединице док су у делу таванског простора пројектоване станарске оставе.

Укупна бруто површина земљишта под објектом/заузетост износи 530,30м², док укупна бруто развијена надземна површина објекта износи 2520,19м². Укупна бруто изграђена површина објекта са подрумом износи 3074,70м². Укупна нето површина зграде износи

2.507,34м². Планирани објекат је В категорије, и има класификациони број 112222 – стамбене зграде са више од три стана. Планирани индекс заузетости парцела износи 46,00%, а индекс изграђености 2,19.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на западној страни предметне парцеле број 10484 К.О.Сомбор-1, према јавној површини - улици Пожаревачка (број катастарске парцеле број 10159 К.О.Сомбор-1). Грађевинска линија (ГЛ) планираног вишепородичног стамбеног објекта, удаљена је 5,0м од регулационе линије (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА:

Врста и намена објекта: У оквиру зоне мешовитог и вишепородичног становања дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, пословног објекта као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. 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 зоне- становање.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију- становање.

У оквиру стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице. На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта, једног пословног објекта.

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

Вишепородични стамбено-пословни објекат може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

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

- за вишепородични стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу мин. ширина парцеле је 12,0м;
- за вишепор.стамбено-пословни објекат у прекинутом низу мин. ширина парцеле је 15,0 м;
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је мин. површине 500,0 м².

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

За вишепородичне стамбено-пословне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. Растојање основног габарита (без

испада) стамбеног односно, стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

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

– за објекат у прекинутом низу је 3,0м од наспрамне бочне границе грађевинске парцеле.

- за објекат на углу је растојање објекта минимално 3,0м од бочне границе једног од суседа.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле:

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта је максимално 0,7 а индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 2,4.

Највећа дозвољена спратност објеката:

Спратност вишепородичног стамбено-пословног објекта у мешовитој зони је максимално П+2+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Изузетно за парцеле на углу улица дозвољена спратност је П+3+Пк.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

- међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу је минимално 4,0м, у односу на наспрамну границу парцеле;

- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија;

- удаљеност вишепородичног стамбено-пословног објекта од другог објекта на истој парцели је минимално 4,0 м.

Не могу се предвиђати отвори стамбених просторија ако је међусобна удаљеност објеката мања од половине висине вишег објекта.

Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објеката породичног типа је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 3,0 м, у односу на наспрамну границу парцеле.

- удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене на истој грађевинској парцели је минимално 4,0 м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

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

- на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта могу се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта-гараже.

- 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 свих власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта,

- на грађевинској парцели намењеној изградњи стамбено-пословног објекта породичног типа дозвољена је изградња помоћног објекта – гаража за гаражирање путничког возила за пословни објекат ако услови на парцели то омогућавају, као и изградња ограде,

- помоћни објекат – гаража се гради на минимално 4,0 м од главног објекта (ако није у склопу главног објекта) и на минимално 0,0 м од границе парцеле,

- 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.

- изградња пословног објекта може се дозволити ако се могу испунити услови из Плана, с тим да је максимална спратност објекта П+О и да објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију,

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,80 м. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,3 м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 м од коте тротоара због прегледности раскрснице. 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. 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 или гаража.

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, а у улицама чија је регулација иста или ужа од 8м, грађевински елементи не смеју да пређу ширину тротоара.
- 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. 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 0,15м до дубине од 2,6м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5м,

Вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања. 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 2,5м. Ако је међусобни размак од 0,0м до 2,5м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,8м.(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 обратити се за услове надлежној установи за заштиту споменика културе.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Изузетак су кровне терасе и озелењени кровови. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м 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 је обавезно затвореним канализационим системом којим је Венац у потпуности покривен.

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. У изузетним случајевима, озелењавање може да се изврши и на крову, ако за то не постоји могућност на парцели.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, код избора материјала, имати у виду специфичност функционалне намене објеката 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.

Намена површина:

На грађевинској парцели предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк са уређеним зеленилом. Надземне етажне намењене су становању, објекат садржи двадесет четири (24) стамбене јединице различитих структура, у склопу објекта су три гаража са укупно 24 гаражна места.

Регулација и нивелација:

Висинска регулација одређена је спратношћу објекта, спратност вишепородичног стамбеног објекта је По+П+2+Пк (подрум, приземље, 2 спрата и поткровље), тако да максимална висина објекта износи до венца 11,25 м (99,65 мнв), односно максимално до атике 16,80 м (105,20 мнв), мерено од коте тротоара улице Пожаревачке са ког се прилази објекту (88,40 мнв). Кота пода приземља објекта је на висини 89,30 мнв што је 0,90 м више од коте тротоара са којег се приступа објекту, а у делу комуникације за приступ подземној гаражи нижа је за - 2,60 м (85,80 мнв), кота пешачких стаза дворишта је у истом нивоу са уличним тротоаром (88,40 мнв).

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационом и грађевинским линијама и њиховим положајем у односу на границу парцеле. Регулациона линија одваја површину парцеле од површине јавне намене – улице Пожаревачке. Грађевинска линија објекта је увучена за 5,0 м – 5,32 м у односу на регулациону линију.

Објекат се поставља на грађевинској парцели као слободностојећи. Основни габарит објекта је максималних димензија 15,90 м x 34,55 м. Предложена диспозиција објекта не ремети планом дефинисана просторна растојања од суседних парцела. Исто тако предложена диспозиција објекта не ремети будућу изградњу у предметном блоку односно на суседним парцелама. Нивелационо решење дефинисано је нивелетама пешачких и колских површина, односно котама терена. Око објекта је дат предлог нивелације и уређења слободног простора. Планирана нивелација усклађена је са постојећом нивелацијом терена.

Планирана нивелација обезбеђује падове колских и других површина од бочних суседа према унутрашњости сопствене парцеле и планираним зеленим површинама на парцели.

Предложено нивелационо решење обезбеђује да се све атмосферске воде сабирају на сопственој парцели и усмеравају према упојном бунару унутар парцеле. Кота пода приземља објекта одговара апсолутној коти 89,30 мнв с тим што се оставља могућност да кота може претрпети измене уколико се приликом израде главних пројеката укаже потреба за таквом изменом.

Приступ објекту и паркирање:

Планиран је један колски прилаз на парцелу ширине 3,00 м, са западне стране, који ће служити за улаз и излаз са предметне парцеле. Тротоар ће на месту колског прилаза бити ојачан да би издржао и јача оптерећења. Колски приступ парцели је планиран у нивоу коловоза јавне саобраћајнице (88,43 мнв).

Планирана је грејана рампа ширине 5,0 м са нагибом од 15% за улаз/излаз у подземну гаражу, рампом се возило спушта на плато на коти -2,60 м (85,80 мнв). У подруму објекта пројектоване су две гараже са по 8 и 10 (укупно 18) гаражних места као и техничке, помоћне просторије и оставе, а у нижем нивоу приземља објекта, са уличне стране објекта, пројектована је гаража са 6 (шест) гаражних места. Према правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05), гараже спадају у категорију малих гаража, с корисном површином до 400 м², те је за гараже довољно обезбедити један улаз, односно излаз и рампу с једном возном траком, што је пројектом и остварено. Потребан број паркинг места рачунат је према нормативима ГП-а: • 1 ПМ за сваку стамбену јединицу; Број стамбених јединица је 24 - потребан број паркинг места је 24 ПМ. Димензије гаражних места и простора за маневрисање возила приликом уласка/изласка усклађене су са важећим нормативима и износе:

- гаражна места за управно паркирање су димензија 255/510цм (18 гаражних места), 262/510цм (4 гаражна места), 395/510цм (1 гаражно место), 420/510цм (1 гаражно место), што је у складу са: Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Службени гласник РС, бр. 58/12, 74/15 и 82/15), Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Службени гласник РС”, бр. 22/15) и Стандардом СРПС У.С4.234:2020.

- манипалитивна површина је мин. 5м што је у складу стандардом СРПС У.С4.234:2020 за паркирање возила уназад. Преко приступне рампе за гаражу нема пешачког саобраћаја већ се пешачки саобраћај одвија независно преко унутрашње комуникације, степеништа и лифта. Обзиром да је парцела индивидуалног карактера и саобраћај није јавни и нема

константне фреквенције аутомобила, ширина приступа објекту задовољава ширину за потребе саобраћаја.

Пешачки приступ стамбеном делу објекта такође је омогућен са западне стране парцеле, док је улаз у сам објекат са јужне дворишне стране. Нивоу приземља приступа се преко улазног степеништа и косо подизне склопиве платформе. Комуникација међу етажама врши се једнокраким степеништем и лифтом.

Прописан индекс заузетости парцеле је максимално 70 %. Предложеним решењем индекс заузетости на предметној парцели износи 51,20 %. Предложеним решењем проценат зелених површина износи 22,44 % од укупне површине грађевинске парцеле, односно 45,20 % од укупне слободне површине грађевинске парцеле.

Слободне и зелене површине:

Све слободне површине које нису заузете објектом, пешачким и колским површинама, планиране су као зелене површине. Простор зелених површина оплемениће се разним врстама садница и цветних површина. Парцела ће се затравити смешом трава отпорном на гажење. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила. Зелене површине уз објекат треба да имају примарно декоративни карактер, стога треба применити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине. Код

Колске и пешачке површине се застиру савременим материјалима (асфалт, застори од префабрикованих бетонских елемената, армираних или неармираних цементно бетонских плоча,...), безбедним за коришћење у свим временским условима. Пројектованим решењем слободних површина на предметној парцели је формирана предбашта од пет метара.

Постављање оградe:

На регулационој линији и до границе према суседним грађевинским парцелама подиже се ограда у комбинацији зидане и транспарентне оградe. Зид се подиже до висине 60 цм од тла, а изнад тога иде носећа метална конструкција до висине 1,30 м. Ограда се поставља тако да су парапет и стубови оградe на грађевинској парцели која се ограђује.

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.-197540/-24 од 17.05.2024. године;
- Техничке информације и услови за прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, број 04-18/023-2023. од 25.05.2023. године и допуна постојећих технички информација и услова број 04-11/060-2024 од 17.05.2024. године, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 10159 К.О. Сомбор-1, издата од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 37/2024 од 17.01.2024. године;

- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење будућег вишепородичног стамбеног објекта, издати од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број Д210-217579/2-2023 од 19.05.2023. године;
- Техничка информација и услови за прикључење будућег објекта на СББ мрежу, издати од стране „СББ“ д.о.о. Београд, број ЛУ-95/2023 од 23.05.2023. године;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу вишепородичног стамбеног објекта, број 257/23 од 23.05.2023. године, издати од стране „Сомбор-гас“ д.о.о. Сомбор;
- Техничке информације и могућност прикључења на топловодну мрежу, издати од ЈКП „Енергана“ Сомбор, број мз-34/23-ти од 26.05.2023. године;
- Техничка информација и услови за израду техничке документације, издати од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, број 352-579/2023-XVI од 09.06.2023. године;

Водовод и канализација отпадних вода

Будући објекат се може прикључити на постојећу уличну водоводну линију пречника DN 80 mm у улици Пожаревчка. Вредност радова на изградњи прикључка унутрашњег пречника DN 50 mm на водоводну мрежу са арматуром и водомерима за санитарну потрошњу, износи око 350.000,00 динара без ПДВ-а. Вредност радова на изградњи новог прикључка на канализациону мрежу са материјалом износи око 80.000,00 динара без ПДВ-а.

Атмосферска канализација

Према техничкој информацији и условима за прикључење објекта Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-579/2023-XVI од 9.6.2023. године, у Пожаревачкој улици не постоје услови за прикључење објекта на атмосферску канализациону мрежу. Како се атмосферске воде не могу прикључити на уличну канализацију, одвођење атмосферских вода је решено унутар парцеле на којој је предвиђена изградња објекта. Све чисте атмосферске воде, које се прикупљају са кровних површина и других уређених површина, сабирају се на сопственој парцели и одводе директно у упојни бунар унутар парцеле. Пројектом је предвиђено да се атмосферске воде са саобраћајних површина у партеру, загађене лаким течностима, пречисте преко сепаратора масти, уља и лаких нафтних деривата пре упуштања у упојни бунар. Уграђени сепаратор треба бити водонепропусан и заштићен од корозије.

Електроинсталације

Трофазно прикључење вишепородичног стамбеног објекта, 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.-197540/-24 од 17.05.2024. године. Трошкови накнаде за прикључење износи укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 3.512.344,20 РСД.

ТТ инсталације

На предметној локацији нема постојећих ТТ инсталација из надлежности „Телеком Србија“ АД. Према техничким условима издатим од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ АД Београд, Сектора за фиксну приступну мрежу, број: Д210-217579/2-2023 од 19.5.2023. године, за предметни објекат реализује се оптичка телекомуникациона

мрежа до крајњих корисика, тзв. ФТТН (Фибер То Тхе Хоме) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу одговарајуће инсталације унутар објекта.

Гасна мрежа

Према условима „Сомбор-гас“ д.о.о. број 257/23 од 23.5.2023. године, у улици Пожаревачка у непосредној близини предметне локације изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви. Постоје капацитети за гасификацију будућег објекта. Могуће су две варијанте прикључења стамбеног објекта. Прва варијанта прикључења са доводом гаса до сваке стамбене јединице и друга варијанта прикључења са доводом гаса до заједничке котларнице.

Саобраћајни прикључак

Прикључење предметне грађевинске парцеле на јавну саобраћајницу на катастарској парцели број 10159 КО Сомбор-1, улицу Пожаревачка, остварује се на основу услова ЈКП „Простор“ Сомбор, број: 37/2024 од 17.01.2024. 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-95/2023 од 23.05.2023. године.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска број и 1- пројекат архитектуре) урађено од стране Пиетрасо Петроварадин, инжењерске делатности и техничко саветовање из Петроварадина, број техничке документације 13031-0 за главну свеску и 13031-1 за пројекат архитектуре из априла 2024. Године, одговорни пројектант Милош Мденица, маст.инж.арх. (лиценца број 300 К483 11);
- Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк у Сомбору, улица Пожаревачка 7-9, на катастарској парцели број 10484 К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 32/2023, из децембра 2023. године (потврђен под бројем 350-32/2024-V од 28.03.2024. године).
- Прилог 11 израђен од стране Пиетрасо Петроварадин, инжењерске делатности и техничко саветовање из Петроварадина, број техничке документације 13031-БП из априла 2024. године, одговорни пројектант Саша Гојшина дипл.инж.маш.(лиценца број 330 Л898 13);
- Копија катастарског плана издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-7196/2024 од 11.04.2024. године;
- Допуна постојећих технички информација и услова, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/060-2024 од 17.05.2024. године;
- Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-197540/-24

од 17.05.2024. 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 217-28-672/24-2 од 07.05.2024. 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 217-28-674/24-2 од 07.05.2024. 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 217-28-672/24-2 од 07.05.2024. 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 217-28-674/24-2 од 07.05.2024. 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 Пиетрасо Петроварадин, инжењерске делатности и техничко саветовање из Петроварадина, број техничке документације 13031-0 за главну свеску и 13031-1 за пројекат архитектуре из априла 2024. године, одговорни пројектант Милош Мденица, маст.инж.арх. (лиценца број 300 К483 11).

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

- "СББ" д.о.о. Београд
- ЕД „Сомбор“ Сомбор
- Ј.К.П. „Енергана“ Сомбор
- Телеком Србија, ИЈ Сомбор
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору

3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА:

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник