



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам

и грађевинарство

Број: РОР-SOM-10359-LOC-1/2024

Дана: 23.04.2024. година

С о м б о р

Трг цара Уроша 1.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Јандрић Радојке из Сомбора, која по пуномоћи заступа инвеститора Предузећа за производњу, промет и услуге „Станковић“ 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 на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору („Службени лист Града Сомбора“, број 10/2021, 17/2021-испр.техн.грешке и 13/2023-испр.техн.грешке), Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу гарни хотела са Wellness и Spa центром П+2, доградњу постојећег помоћног објекта П+0, изградњу новог помоћног објекта П+0 и изградњу отвореног базена на катастарским парцелама 7990/24, 7990/25 и 7990/26 КО Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 1/2024 из јануара 2024. године (потврђен под бројем 350-27/2024-V од 11.03.2024. 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 доградњу гарни хотела са Wellness и Spa центром спратности П+2, доградњу постојећег помоћног објекта спратности П+0, изградњу новог помоћног објекта спратности П+0 и изградњу отвореног базена на катастарским парцелама 7990/24, 7990/25 и 7990/26 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 7990/25 К.О.Сомбор-1 (површине 1.473,00м²) је формирана изграђена, а парцеле број 7990/24 К.О. Сомбор-1 (површине 1.599,00м²) и 7990/26 К.О.Сомбор-1 (површине 1.559,00м²), формиране неизграђене грађевинске парцеле, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије катастарског плана број 952-04-095-7195/2024 од 11.04.2024. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу гарни хотела са Wellness и Spa центром П+2, доградњу постојећег помоћног објекта П+0, изградњу новог помоћног објекта П+0 и изградњу отвореног базена на катастарским парцелама 7990/24, 7990/25 и 7990/26 К.О. Сомбор-1, је План генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору („Службени лист Града Сомбора“, број 10/2021, 17/2021-испр.техн.грешке и 13/2023-испр.техн.грешке) и Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу гарни хотела са Wellness и Spa центром П+2, доградњу постојећег помоћног објекта П+0, изградњу новог помоћног објекта П+0 и изградњу отвореног базена на катастарским парцелама 7990/24, 7990/25 и 7990/26 К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 1/2024 из јануара 2024. године (потврђен под бројем 350-27/2024-V од 11.03.2024. године).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације на простору МЗ „Стара Селенча“, „Селенча“ и „Нова Селенча" у Сомбору, предметне парцеле се налазе у блоку број 82б, а локација у границама предметног пројекта је намењена за вишепородично становање са пословањем.

IV. НАМЕНА:

На предметним парцелама се планира доградња постојећег Гарни хотела са Wellness и Spa центром спратности П+2, са лифтом. Постојећи објекат спратности По+П+3 се дограђује тако што се са јужне стране на парцели број 7990/24 К.О. Сомбор-1, гради нови објекат спратности П+2 и повезује са постојећим објектом топлом везом у нивоу другог спрата, чиме се задржава постојећи колски улаз на парцелу који се налази са јужне стране постојећег објекта. Планираном доградњом помоћног објекта се са западне стране постојећег објекта дограђује нови део објекта дубине 6,5м. Постојећи објекта садржи девет наткривених паркинг места, доградњом се укида једно паркинг место у постојећем објекту јер се отвара пешачки пролаз кроз објекат, а додаје се пет нових паркинг места. У дограђеном делу објекта су осим пет наткривених паркинг места пројектовани и магацин, мушки и женски тоалет са предпростором и две свлачионице. Гардеробе и тоалети су немањени корисницима отвореног базена. Пројектовани помоћни објекат се налази у дну новоформиране парцеле. Постављен тако да је задњим делом прислоњен уз јужну међу, а бочним странама на западну и источну међу. На источној страни објекат се прислања уз помоћни објекат суседне парцеле. Функција објекта је остава за потребе хотела и смаштај мобилијара отвореног базена. Спољни базен пројектован је на делу парцеле иза новодограђеног објекта. Базен је димензија је 10,10м x 18,9 м. Са северне стране базена планиран је наткривени отворени бар. Пратећи простори базена, машинска просторија и простор компензације базена, планирани су као шахт простори са горњом плочом у нивоу завршне обраде терена око базена и пројектовани са западне стране базена. Планирана су два нова колска прикључка на парцелу ширине 3 и 6 м. За паркирање возила обезбеђено је 28 паркинг места у дворишту објекта. Укупна бруто површина земљишта под објектом хотела/заузетост износи 609,22м², док укупна бруто развијена надземна површина

објекта износи 1.682,72м². Укупна нето површина објекта доградње хотела износи 1.389,97м². Укупна бруто површина земљишта под дограђеним делом помоћног објекта/заузетост, као и укупна бруто развијена надземна површина објекта износи 117,57м². Укупна нето површина објекта дограђеног помоћног објекта износи 106,54м².

Укупна бруто површина земљишта под планираним помоћним објектом/заузетост, као и укупна бруто развијена надземна површина објекта износе 162,50м². Укупна нето површина помоћног објекта износи 142,59м².

Укупна бруто површина земљишта под базеном/заузетост, као и укупна бруто развијена надземна површина објекта износе 230,35м². Укупна нето површина објекта базена износи 208,08м².

Планирани објекат је В категорије, и има класификациони број 121112 за објекат хотела, као и класификациони број 111011 за помоћне објекте и базен. Планирани индекс заузетости парцела износи 42,00%, а индекс изграђености 0,98.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојеће регулационе линије (РЛ1) налазе се на источној страни парцела број 7990/24 и 7990/25 К.О. Сомбор-1, према јавној површини – улици Ј.Н.А. (катастарска парцела број 7990/8 К.О. Сомбор-1). Постојеће регулационе линије (РЛ2) налазе се на северној страни парцела број 7990/25 К.О. Сомбор-1, према јавној површини – улици Милете Протића (катастарска парцела број 7991/1 К.О. Сомбор-1). Грађевинска линија (ГЛ) планираног објекта хотела, удаљена је од регулационе линије (РЛ1) за 2,1м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Извод из Плана генералне регулације на простору МЗ „Стара Селенча“, „Селенча“ и „Нова Селенча“ у Сомбору („Службени лист Града Сомбора“, бр. 10/21, 17/21 – испр. техн. грешке и 13/23 – испр. техн. грешке)

Због планиране изградње, неопходно је приступити изради пројекта препарцелације – спајања парцела, у складу са условима и смерницама предметног УП-а, како би се формирала одговарајућа грађевинска парцела. Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши препарцелацију - спајање катастарских парцела број 7990/24, 7990/25 и 7990/26 КО Сомбор-1.

Од предметних катастарских парцела формираће се јединствена грађевинска парцела ГП1, тако да се приступи на јавни пут остварују у виду директних колских прилаза на постојеће саобраћајнице, улицу Милете Протића и ЈНА.

Површина формиране грађевинске парцеле ГП1 је 4631 м2.

Парцела испуњава услове за грађевинску парцелу, односно:

- Површине је веће од минималне дозвољене површине парцеле која износи 1200 м2,
- Укупна ширина фронта парцеле према улици ЈНА је 58,40 м, а према улици Милете Протића 87,79 што је више од минималне дозвољене ширине фронта од 20,0 м и
- Нова грађевинска парцела има директан приступ на јавне саобраћајнице - улицу ЈНА и улицу Милете Протића.

Намена површина

Предложеним урбанистичким решењем планира се уређење грађевинске парцеле и доградња – проширење постојећег хотела, уз повећање смештајних капацитета (тринаест соба на нивоу првог и другог спрата), са теретаном и пратећим просторима теретане у приземљу и угоститељским садржајима - рестораном на првом спрату, доградња постојећег помоћног објекта – у виду надстрешнице за аутомобиле са гардеробом и тоалетима намењеним корисницима отвореног базена, изградња новог помоћног објекта - оставе за потребе хотела и смештај мобилијара отвореног базена, изградња отвореног базена са свим пратећим површинама као што су колски и пешачки прилази, саобраћајне и манипулативне површине, зелене површине, као и отворене површине за паркирање.

Доградња гарни хотела са веллнесс и спа центром

Доградња постојећег угоститељског објекта - гарни хотела са веллнесс и спа центром, који се налази у зони вишепородичног становања са пословањем, у обликовном смислу прилагођена је постојећем амбијенту и планираној намени. Постојећи објекат спратности По+П+3 се дограђује тако што се са јужне стране на парцели гради нови објекат спратности П+2 и повезује са постојећим објектом топлом везом у нивоу другог спрата.

Укупна нето површина је 1389,97 м²

Бруто површина приземља је 609,22 м²

Укупна бруто грађевинска површина надземних етажа је 1682,72 м².

Доградња постојећег помоћног објекта - надстрешнице за аутомобиле

Нови део објекта дубине 6,5 м гради се са задње западне стране постојећег помоћног објекта - надстрешнице за аутомобиле.

Укупна нето површина доградње објекта је 106,54 м²

Укупна бруто површина доградње објекта је 117,57 м²

Бруто површина земљишта под објектом/заузетост је 117,57 м².

Изградња помоћног објекта - оставе

Помоћни објекат гради се у дну новоформиране парцеле, прислоњен уз помоћни објекат суседне парцеле.

Укупна нето површина објекта је 142,59 м²

Укупна бруто површина објекта је 162,50 м²

Бруто површина земљишта под објектом/заузетост је 162,50 м².

Изградња отвореног базена

Спољни базен гради се на делу парцеле иза доградње објекта хотела.

Укупна нето површина објекта је 208,08 м²

Укупна бруто површина објекта је 230,35 м²

Бруто површина земљишта под објектом/заузетост је 230,35 м².

На парцели предвиђена је изградња новог паркинг простора на коме је предвиђено паркирање возила за сопствене потребе, на укупно седам (7) паркинг места.

Регулација и нивелација

Доградња гарни хотела са веллнесс и спа центром

Висинска регулација објекта дефинисана је висином слемена и атике, односно максималном спратношћу објекта. Спратност објекта је П+2 (приземље + два спрата), тако да максимална висина објекта, у односу на приступну коту, према улици ЈНА износи 13,08 метара у слемени објекта (100,78 мнв), односно максимално 13,19 метара на атици објекта (100,89 мнв).

За коту приземља одређена је кота ($\pm 0,00/88,00$ мнв), која је виша 30 цм од приступне коте, коте тротоара.

Кота пешачког приступа објекту је (-0,30/87,70 мнв) код улаза у дограђени хотелски део, односно код улаза у теретану. Кота саобраћајног приступа из улице ЈНА је (-0,66/87,34 мнв), а из улице Милете Протића (-0,15/87,85 мнв).

Доградња постојећег помоћног објекта - надстрешнице за аутомобиле

Спратност објекта је П+0 (приземље).

За коту приземља одређена је кота (-0,20/87,80 мнв), која је виша за 10 цм од приступне коте (коте колско-пешачке манипулативне површине).

- Приступна кота код улаза у објекат је (-0,30/87,70 мнв).

- Висина венца објекта у односу на приступну коту је 2,69м (+2,39/90,39 мнв).

- Висина слемена објекта у односу на приступну коту износи 4,40м (+4,10/92,10 мнв).

Изградња помоћног објекта - оставе

Спратност објекта је П+0 (приземље).

За коту приземља одређена је кота ($\pm 0,00/88,00$ мнв), која је виша за 10 цм од приступне коте (коте колско-пешачке манипулативне површине).

- Приступна кота код улаза у објекат је (-0,10/87,90 мнв).

- Висина венца објекта у односу на приступну коту је 2,60м (+2,50/90,50 мнв).

- Висина слемена објекта у односу на приступну коту износи 4,00м (+3,90/91,90 мнв).

Хоризонтална регулација

Објекат се лоцира у зони вишепородичног становања. Положај објеката на парцели, грађевинска и регулациона линија и границе суседних парцела дефинисани су у складу са ППР-ом.

Регулациона линија одваја површину парцеле од површине јавне намене – улице ЈНА и улице Милете Протића.

Грађевинска линија у улици Милете Протића, поклапа се са регулационом линијом на грађевинској парцели и представља грађевинску линију објеката, а у улици ЈНА, имајући у виду специфичности конкретне локације, доградња објекта постављена је на удаљености 2,1 м од регулационе линије, ради усклађивања са суседним објектима, тј. задржава се положај и габарит постојећег објекта, уз доградњу објекта хотела.

Грађевинска и регулациона линија поклапају се са габаритом постојећег објекта.

У односу на југозападну (задњу) границу парцеле објекат је удаљен 46,54 м, одстојање у односу на југоисточну, бочну границу парцеле је 5,0 м, односно објекат је постављен тако да је од суседног објекта који му се налази са јужне стране удаљен 10,6 м што је половина висине постојећег суседног објекта.

Основни габарит доградње објекта је максималних димензија 25,35 м x 25,65 м.

Помоћни објекат-надстрешница за аутомобиле постављен је на граници парцеле према улици Милете Протића, од задње границе парцеле објекат је удаљен 7,47 м, одстојање у односу на југоисточну, бочну границу парцеле је 30,7 м.

Основни габарит доградње објекта је максималних димензија 18,09 м x 6,50 м.

Помоћни објекат-остава постављен је у дну катастарске парцеле, на растојању од бочних суседних парцела од 0,0 м.

Основни габарит објекта је максималних димензија 25,0 м x 6,5 м.

Предложена диспозиција објеката не ремети планом дефинисана просторна растојања од суседних парцела. Исто тако предложена диспозиција објеката не ремети будућу изградњу у предметном блоку односно на суседним парцелама.

Основна нивелета манипулативних површина је на ~ 87,70 м.

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама манипулативних површина, односно котама терена и дато је у графичком прилогу у апсолутним котама.

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.

Предложено нивелационо решење обезбеђује да се све атмосферске воде сабирају на сопственој парцели и одводе у зацевљену атмосферску канализацију у улици Милете Протића.

Приступ објекту и паркирање

Простор обухваћен урбанистичким пројектом непосредно се ослања на улицу ЈНА и Милете Протића преко којих је повезан са саобраћајном мрежом града. Техничке карактеристике коловоза и тротоара, као и обим саобраћаја у улици задовољавају повећане потребе.

Пешачки приступ хотелу је обезбеђен из улице ЈНА.

Како се парцела налази на углу две улице (ЈНА и Милете Протића) и има излаз на обе, колски приступ парцели могућ је и остварује се из обе улице. На приступу парцели упушта се ивичњак и ојачава тротоар.

Ширина колског прилаза парцели из улице ЈНА је 3,00 м, а из улице Милете Протића 5,50 м, радијус лепеза на месту прикључења је 5,00 м.

Парцела је у благом паду од севера ка југу, односно скоро је равна. Висинска кота у улици Милете Протића где је планиран колски улаз којим се приступа дворишном делу са паркингом је 87,85 м, а у улици ЈНА 87,34 м.

На јавну саобраћајну мрежу се надовезује интерна. Интерне саобраћајне површине ситуационо и нивелационо усклађене су са саобраћајном површином на коју се предметни простор наслања.

Пешачки приступ објекту, односно главни улаз предвиђен је директно са тротоара улице ЈНА. Особама са посебним потребама прилаз хотелу могућ је такође директно са тротоара улице ЈНА. У приземљу објекта из главног хола омогућен је приступ лифту и степеништу за госте који повезују све етажне објекта.

Улаз за запослене и снабдевање предвиђено је преко колско-пешачке стазе којој се приступа из улице ЈНА, а која води у двориште.

Паркирање возила је решено у оквиру граница грађевинске парцеле на двадесет осам паркинг места.

Паркирање је дефинисано према нормативу да је за хотелијерску установу потребно 1ПМ на 10 кревета, да постојећи гарни хотел има капацитет од 21 собе – 42 кревета и да је планирано проширење капацитета за 13 соба – 34 кревета.

Обезбеђено је петнаест паркинг места на отвореном паркинг простору у дворишту и тринаест наткривених паркинг места унутар објекта надстрешнице.

Паркинг места на грађевинској парцели су пројектована за управно паркирање.

Димензије паркинг места и простора за маневрисање возила приликом уласка/изласка усклађене су са важећим нормативима и износе:

- за паркинг места 2,50 x 5,00 м;

- обезбеђено је једно место за паркирање тешко покретних и непокретних лица дим. 3,7 x 5м;

- ширина комуникације за приступ до паркинг места је 6,0 м и 5,40 м;

Преко манипулативне површине у оквиру парцеле обезбеђује се прилаз и месту за контејнере.

Површине планиране за паркинг треба извести од растер бехатон плоча са испуном од траве тако да паркинг места могу преузети и улогу зелених површина на парцели.

Слободне и зелене површине

Све слободне површине које нису заузете објектом, манипулативним површинама и паркинзима, 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 избора дендролошког материјала одредити се за аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...).

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.

Постављање ограде

На неограђеном делу између суседних грађевинских парцела подиже се зидана ограда, до висине максимално 2,00 м. Ограда на регулационој линији је комбинација зидане и транспарентне ограде максималне висине 1,8 м. Ограда се поставља тако да су стубови ограде на грађевинској парцели која се ограђује.

Колски прилаз са улице у двориште затвара се капијом. Врата капије не могу се отворити ван регулационе линије.

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.-176994/2-24 од 16.04.2024. године;
- Техничке информације и услови, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број број 04-18/003-2024 од 11.01.2024. године;
- Техничка информација и услови за прикључење објекта на атмосферску канализацију, издати од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, број 352-113/2024-XVI од 23.01.2024. године;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу два колског прилаза, издати од стране ЈКП „Простор“ Сомбор, број 22/2024 од 11.01.2024. године;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење будуће доградње гарни хотела са Wellness и Spa центром П+2, на претплатничку ТТ мрежу, издати од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број Д210-11922/2-2024 од 23.01.2024. године;
- Техничка информација и услови за прикључење на дистрибутивну гасну мрежу будуће доградње гарни хотела са Wellness и Spa центром П+2, број 009/24 од 17.01.2024. године, издати од стране „Сомбор-гас“ д.о.о. Сомбор;

– Техничка информација и услови за прикључење будућег објекта на СББ мрежу, издати од стране „СББ“ д.о.о. Београд, број ЛУ-023/2024 од 02.02.2024. године;

Електроинсталације: Трофазно прикључење дограђеног дела објекта хотела, 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.-176994/2-24 од 16.04.2024. године. Трошкови накнаде за прикључење износи: 0,00 РСД.

Водовод и канализација: У улицама Милете Протића и ЈНА, постоји изграђена водоводна линија. Постојећи објекти имају прикључак на уличну водоводну линију са два водомера пречника већег од ДН 50 мм, један је за санитарну воду, а други је хидрантски. Уколико постојећи прикључак на водоводну мрежу задовољава пројектоване потребе за водом планираних објеката, исти се задржава, а уколико је потребан нови прикључак, постоји могућност израде новог прикључка на постојећу уличну линију водовода АЦ Ø 200, која се налази у улици Милете Протића. У складу са условима ЈКП предвиђено је прикључење на спољашњу водоводну мрежу преко заједничког прикључка за санитарну и хидрантску мрежу. Мерење потрошње воде се обавља преко главних водомера постављених унутар водомерног шахта који се налази на 1,0 м од границе парцеле. У улици Милете Протића постоји изграђена јавна канализација за отпадне воде АЦ Ø 600, а у улици ЈНА ПВЦ Ø 300. Постојећи објекти прикључени су на канализацију за отпадне воде. Задржава се исти прикључак, уколико задовољава пројектоване потребе за одвођењем санитарне отпадне воде.

Канализација за атмосферске воде: Према техничкој информацији и условима за прикључење објекта Одељења за комуналне делатности, имовинско - правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, број 352-113/2024-XVI од 23.1.2024. године, одвођење атмосферских вода потребно је решити унутар предметне парцеле и то прикључивањем на постојећи систем кишне канализације хотелског комплекса.

На предметној локацији у улици Милете Протића постоји зацељена атмосферска канализациона мрежа, грађевинска парцела има један канализациони прикључак на ту мрежу. Одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина врши се путем ригола и сливника постављених на манипулативним површинама и усмеравањем на сепаратор уља, масти и нафтних деривата, а потом као пречишћених у систем канализације.

Гасне инсталације: Према техничкој информацији и условима за прикључење на дистрибутивну гасну мрежу „Сомбор-гас“ д.о.о. број 009/24 од 17.01.2024. године, постојећи изграђени објекат гарни хотела са веллнесс и спа центром прикључен је на полиетиленски дистрибутивни гасовод у улици Милете Протића ради снабдевања природним гасом, а постоје и капацитети за гасификацију будуће доградње објекта на предметној локацији.

СББ: Прикључење на коаксијалну мрежа КДС-а, извршити у складу са условима, „СББ“ д.о.о. Београд, број ЛУ-023/2024 од 02.02.2024. године.

Саобраћај: Прикључење предметне грађевинске парцеле на јавну саобраћајницу на катастарској парцели број 7990/8 КО Сомбор-1, улицу ЈНА и прикључење на јавну саобраћајницу на катастарској парцели број 7991/1 КО Сомбор-1, улицу Милете Протића, остварује се на основу услова ЈКП „Простор“ Сомбор, број: 22/2024 од 11.1.2024. године.

ТТ инсталације: На предметној локацији положен је претплатнички ТТ кабл. Претплатнички ТТ кабл је положен дуж улице ЈНА Према техничким условима издатим од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ АД Београд, Сектора за фиксну приступну мрежу, број: Д210-11922/2-2024 од 23.1.2024. године, пре почетка извођења радова, уколико постојећи претплатнички ТТ кабл омета извођење предметних радова исти је потребно изместити, у противном, у случају нивелације земљишта приликом изградње колског прилаза парцели, наведени постојећи претплатнички ТТ кабл не сме се оштети и мора остати на положеној дубини.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска, 1- пројекат архитектуре и прилог 11) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД - 09/24 из марта 2024. године, одговорни пројектант Радојка Јандрић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 D776 06), одговорни пројектант прилога 11, Беширевић Жељко, дипл.инж.маш.(лиценца број 330 8557 04).
- Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за доградњу гарни хотела са Wellness и Spa центром П+2, доградњу постојећег помоћног објекта П+0, изградњу новог помоћног објекта П+0 и изградњу отвореног базена на катастарским парцелама 7990/24, 7990/25 и 7990/26 К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 1/2024 из јануара 2024. године (потврђен под бројем 350-27/2024-V од 11.03.2024. године);
- Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-176994/2-24 од 16.04.2024. 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 217-28-602/24-2 од 19.04.2024. 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 217-28-603/24-2 од 19.04.2024. године;
- Копија катастарског плана издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-7195/2024 од 11.04.2024. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу ове врсте 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 217-28-602/24-2 од 19.04.2024. 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 217-28-603/24-2 од 19.04.2024. 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.

Зграда која за своје функционисање подразумева утросак 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, који 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, 1- пројекат архитектуре и прилог 11) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД - 09/24 из марта 2024. године, одговорни пројектант Радојка Јандрић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 D776 06), одговорни пројектант прилога 11, Беширевић Жељко, дипл.инж.маш.(лиценца број 330 8557 04).

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
- Телеком Србија, ИЈ Сомбор
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору

3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА:

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник