



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Град Сомбор

ГРАДСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,

УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО

Број: ROP-SOM-15278-LOCH-2/2024

Дана: 18.06.2024.године

С о м б о р

Трг цара Уроша 1.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву [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, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Бачки Моноштор („Сл.лист града Сомбора“, број 25/2016), 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 ПРОМЕНУ НАМЕНЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ спратности П+0

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

[REDACTED] је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 819,00m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија катастарског плана бр.952-04-095-11328/2024 од 07.06.2024.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 349,00m² и објекат бр.2 (помоћна зграда) површине 59,00m².

На основу Идејног решења и КТП-а помоћни објекат број 2 не постоји на терену-уклоњен је.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за промену намене стамбеног објекта у пословни објекат спратности П+0, [REDACTED] је Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Бачки Моноштор („Сл.лист града Сомбора“, број 25/2016).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Бачки Моноштор („Сл.лист града Сомбора“, број 25/2016), предметна парцела број 904 К.О.Бачки Моноштор налази се у грађевинском реону насеља Бачки Моноштор, у блоку број 14. Блок је намењен централним функцијама, породичном становању и мешовитим функцијама. Предметна парцела се налази у деу блока намењеном мешовитим функцијама.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели је планирана промена намене породичне стамбене зграде у пословни објекат (продавница мешовите робе) спратности П+0.

Нето површина пословног објекта је $\sim 289,84\text{m}^2$.

Бруто површина пословног објекта је $\sim 349,25\text{m}^2$.

Површина земљишта под објектом је $\sim 349,25\text{m}^2$.

Планирани објекат је „Б“ категорије и има класификациони број 123001 (пословне зграде).

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија (РЛ₁) је југозападна граница предметне парцеле, према јавној површини – ул.Владимира Назора (парцела број 2651 К.О.Бачки Моноштор).

Регулациона линија (РЛ₂) је југоисточна граница предметне парцеле, према јавној површини – ул.Ивана Горана Ковачића (парцела број 2655 К.О.Бачки Моноштор).

Грађевинске линије (ГЛ₁ и ГЛ₂) постојећег стамбеног објекта се поклапа са регулационим линијама (РЛ₁ и РЛ₂).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Општа правила грађења која важе за све зоне

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила: За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавног пута ка којем је оријентисана сама парцела, а у зависности од потреба и организације објеката на парцели дозвољена су највише два колска прилаза. Колски прилази у зонама раскрсница морају се градити у споредним улицама и то на најудаљенијем делу парцеле. Парцеле које се налазе у зони раскрснице могу имати искључиво пешачки прилаз са улице вишег реда. Ширина колског прилаза на парцелама намењеним породичном становању је од 2,5 m до 3 m. На парцелама на којима је поред породичног становања заступљена и функција пословања, појачана или интензивна пољопривредна производња, може се дозволити максимална ширина колског прилаза до 4,5 m.

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

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

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

- здравствени, пословни, образовни или административни објекат - једно паркинг место или гаража за путничко возило на 70,0 m² корисног простора;
- пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- сервисни и услужни објекти - једно паркинг место или гаража за путничко возило на 200,0 m² корисног простора или број паркинг места за половину броја запослених у првој смени;
- спортска хала – једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;

Превозна средства, радне машине и доставна возила која су неопходна у процесу рада, паркирати на сопственој парцели уз поштовање норми организације и уређења парцеле. Потребно је обезбедити најмање једно место за паркирање тешко покретних и непокретних лица.

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

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката: Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних Планом. Овим Планом се задржавају сви изграђени објекти.

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

- реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати Планом;
- промена намене целог или дела објекта у складу са условима из Плана за предметну зону;
- претварање таванског простора у стамбени или пословни простор је могуће на објектима са косим кровом - поткровна етажа уколико постоји могућност техничког решења, уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле;
- у случају да је индекс заузетости постојећих објеката на парцели у оквиру максимално дозвољеног, дозвољава се надоградња објеката до максималне дозвољене спратности и у складу са правилима датим Планом;
- у случају да је већ формирана парцела мања од прописаних планом, дозвољава се замена постојећег објекта новим или доградња постојећег до испуњења коефицијента заузетости.

Заштита суседних објеката:

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

Правила за архитектонско обликовање објеката: При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати свих важећих закона и правилника. Објекте градити тако да је конструкција отпорна на осцилације изазване земљотресом јачине 8°MCS скале. Спољни изглед објекта утврђује се идејним решењем. За градњу објеката препоручује се употреба природних и еколошки чистих материјала. Кровови могу бити коси или равни. Кровни покривач зависи од нагиба кровне конструкције. На кровним конструкцијама могу се постављати соларни панели. У архитектонском смислу, ослонити се на принципе савремене архитектуре, као и естетско обликовних карактеристика насеља.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и колориту мора се тежити успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и ширег окружења блок зона.

- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
 - транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 1.2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3.0 m од коте тротоара;
 - грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, терасе, лође, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата и изнад, могу прећи грађевинску линију на делу објекта према регулациој линији до 1.2 m.
- Степенице које савладавају висину вишу од 0.9 m улазе у основни габарит објекта.
- Грађевински елементи испод коте тротоара, подрумске етаже, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:
 - стопе темеља и подрумски зидови мање од 0.3 m до дубине од 2.6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0.5 m,

Огређивање парцела: Ограде на регулациој 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 m. Капије на регулациој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,80 m. Власнику грађевинске парцеле припада ограда и дужност за изградњу ограде у следећем редоследу: ограда на уличном фронту, на бочној међи у продужетку главног објекта и половина дужине ограде на задњој међи. Уважава се власништво постојеће ограде.

МЕШОВИТЕ ФУНКЦИЈЕ:

Зона мешовитих функција простире се у блок - зонама **13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24 и 33**. За планиране садржаје условљена је израда Урбанистичких пројеката - осим за становање.

Врста и намена објеката који се могу градити: У оквиру мешовитих функција дозвољена је изградња једног или више главних објеката:

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

Делатности које се могу дозволити су из области:

- **Културно-забавни садржаји:** ботаничке баште, фестивали, изложбе, зоо врт-парк дивљачи, забавни парк, привремени тематски мини-камп, позорница на отвореном за едукативне и културно-забавне програме и сл.
- **Објекти у функцији туризма и услуга:** ресторани, чарде, кафићи, посластичарнице, ловачке куће, брза храна (роштиљнице, пекаре) и сл.
- **Смештајни објекти:** хотели, мотели, пансиони, апартмани и сл.

Компатибилне намене које се могу дозволити у склопу зоне мешовитих функција су:

- администрација;
- трговина;
- занатство и услуге;

- пратећи економски објекти и услужни сервиси (праоница возила, аутомеханичарска, аутолимарска и вулканизерска радња, станица за снабдевање друмских возила погонским горивом, складиштење пољопривредних производа, шупе за пољопривредне машине и сл.);

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: У оквиру ове зоне није дозвољена изградња објеката који у процесу рада буком, издувним гасовима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину и нарушавају услове рада осталим планираним садржајима, као и објеката чија би основна намена била угрожена претежном наменом целине (здравство, образовање, култура, спорт и рекреација и слично).

Услови за формирање грађевинске парцеле: Величина парцеле намењене изградњи мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним процесом пословања, као и пратеће садржаје, уз обезбеђење дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости земљишта.

Табела бр.15 Услови за формирање парцеле у зони мешовитих функција

НАМЕНА	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА	МИН.ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ m	МИН.ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ m	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ %
Зона мешовитих функција	Слободностојећи објекти	1000	12	50
	Објекти у прекинутом низу	600	10	

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

Услови за изградњу главних објеката

Пословни и складишни објекти

- На парцели је дозвољена изградња више пословних и складишних објеката.
- У зависности од технолошког процеса у оквиру конкретног комплекса грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно одмакнута је за минимално 5.0 m, 10.0 m, 20.0 m или 25.0 m. Објекти који се налазе на улазу у комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.
- У односу на суседне парцеле објекти могу бити постављени као:
 - Слободностојећи – минимална удаљеност објеката у односу на бочне границе парцеле је 2,50 m.
 - Објекти у прекинутом низу – објекти су постављени на удаљености од 0-1 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе су удаљени минимално 2,50 m.

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

- Удаљеност силоса од границе суседне парцеле је минимално 10,0 m, односно половине висине силоса;
- Објекти у оквиру парцеле могу да се граде као слободностојећи и у низу. Изградња објеката у низу може се дозволити ако то технолошки процес захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите. Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално 2,50 m.
- Максимална спратност:
 - пословних објеката је П+1+Пк, односно, П+2 код израде плитких и равних кровова нагиба до 10 степени
 - складишних објеката П+0
 - Максимална висина силоса одређује се у складу са технолошким пројектом;

- Дозвољена је изградња објеката са високим приземљем као и приземљем са галеријом.
- Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.
- Кота пода приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту тротоара.
- Препоручена кота пода приземља административних објеката и трговина је +0,15 m у односу на коту тротоара.
- Препоручена кота приземља складишних, услужних и сервисних објеката је +0,05 m у односу на коту тротоара.
- Максимална кота приземља је 1,20 m у односу на коту тротоара.
- Максимални надзидак таванске етаже је 1,0 m, макс. надзидак поткровне етаже је 1,6 m.
- На постојећем објекту млина дозвољена је реконструкција и адаптација у оквиру постојећих габаритних услова објекта, у складу са условима установе заштите споменика културе.

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

Пратећи и помоћни објекти

- На парцели је дозвољена изградња више пратећих објеката који су у функцији главних објеката (портирница или објекти за надзор и сл.).
- На парцели је дозвољена изградња више помоћних објеката који су у функцији главног објекта (гараже за путничка и теретна возила, оставе, котларнице, бицикларнице, трафостанице, ограде, бунар, водонепропусне бетонске септичке јаме, уређаји за пречишћавање отпадних вода и остали објекти који служе технолошком процесу).
- Помоћни објекти се постављају иза главног, а пратећи објекти могу бити и на грађевинској линији.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1 m.
- Могу бити постављени на растојању 0,00 m или минимално 2,50 m у односу на главни и пратећи објекат, као и међусобно.
- Максимална спратност објеката је П+0.
- Кота приземља пратећих и помоћних објеката мора бити минимално +0,05 m у односу на планирану нивелету.
- Котларницу градити тако да димњак буде на минималној удаљености 2,5 m од границе суседне парцеле.
- Бунар се мора градити на минималној удаљености 5 m (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.
- Водонепропусне септичке јаме морају се градити на минималној удаљености:

2. m (мерено осовински) ограде,

5,0 m од свих објеката,

10,0 m од регулационе линије и

20. од бунара.

- Висина ограде којом се ограђује пословни комплекс не може бити виша од 2.0 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде, да је обезбеђена проточност саобраћаја и да није угрожена противпожарна безбедност објекта.
- Трафостанице 20/0.4 kV могу бити стубне, зидане или монтажано-бетонске, уз обезбеђивање минималне удаљености 3,0 m од осталих објеката.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели: У оквиру зоне пословања на парцели манипулативне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина интерне саобраћајнице је 3,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине 5,0 m.

Од укупне слободне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30% с тим да 10% саобраћајне површине парцеле може бити под растер плочама. Приликом озелењавања формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања.

Предметна парцела се налази на углу ул.Владимира Назора и Ивана Горана Ковачића. На парцели је предвиђена промена намене постојеће породичне стамбене зграде у пословни објекат (продавница мешовите робе) спратности П+0. Грађевинске линије постојећег објекта се поклапају са регулационим линијама. Димензија објекта је ~18,72m x 9,58m + 18,98m x 9,09m. Кота готовог пода приземља издигнута је од терена за 45 cm. Максимална висина објекта мерено од терена износи +7,31m (94,79) у слемени, односно максимално +3,63m (91,11) на венцу објекта. На парцели се обезбеђује паркинг возила, укупно 3 паркинг места, димензија 2,50m x 5,00m. Постојећи кров је кос, двоводан, нагиба кровне равне од 35о, са дрвеном кровном конструкцијом и покривен је бибер црепом. Одвођење воде са крова је обезбеђено олуцима и олучним вертикалама у парцелу инвеститора. Сва потребна лимена опшивања и хоризонтални и вертикални олуци су од бојеног поцинкованог лима. Све слободне површине које нису заузете објектом и саобраћајницама планиране су као зелене површине. Процент зелених површина је ~38,08%. Планирани индекс заузетости парцела је ~42,61%, а индекс изграђености је ~0,43.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ ОД ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Прикључења објекте на објекте инфраструктуре пројектовати и изводити у складу са законским прописима који регулишу ову материју и условима за пројектовање добијених од надлежних јавних предузећа:

- Техничке информације и услови за пројектовање и прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода за промену намене из стамбеног објекта у пословни објекат спратности П+0 у Бачком Моноштору, улица Владимира Назора број 65, на катастарској парцели број 904 К.О. Бачки Моноштор, издат од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор под бр.04-11/074-2024 дана 10.06.2024.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-D.07.07.-273844-24 од 10.06.2024.год. од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације у Сомбору, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-930/24-1 од 10.06.2024.год.;
- Одговор на захтев од ЈКП „Водовод“ Бездан, број 210/2024 од 17.06.2024.године;
- Допис од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-294/2-2024 од 17.06.2024.године.

Водоводна инфраструктура: На датој локацији, улица Владимира Назора број 65, постоји водоводна инсталација те није потребно ново активирање прикључка. Наведени корисник је активан. Уколико је потребно премештање шахте на другу локацију, инвеститор је у обавези да изврши све припремне радове на следећим активностима:

- Копању земљане површине,
- Обезбеђивање инсталационог материјала,
- Повезивање самог објекта на мрежу са уградњом контролног мерног инструмента (Водомера) је у обавези радника ЈКП Водовод Бездан.

Планирани радови не се обављају без присуства неког од радника ЈКП Водовода или уз претходну консултацију са истим.

Канализација: У насељеном месту Бачки Моноштор не постоји изграђена улична мрежа канализације отпадних вода, тако да не постоје услови за прикључење на мрежу. До изградње насељске канализационе мреже, објекат ће се прикључити на водонепропусну септичку јаму на сопственој парцели. По изградњи планиране уличне канализационе мреже отпадних вода, објекта прикључити на исти. Према Идејном решењу канализација спроведена у водонепропусну септичку јаму која се налази на парцели инвеститора.

Електронинсталације: Прикључење пренамењеног стамбеног објекта у пословни извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак. Трошкови накнаде за прикључење износе 0,00 РСД.

Саобраћај: Постојећи колски прилаз се задржава.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране „Конструктпројект“ д.о.о. из Сомбора, улица Тозе Марковића 2Б, број техничке документације 46/2024 из априла 2024.године, главни пројектант Томислав Томић дипл.инж.грађ. (лиценца број 311 М427 13);
- Изјашњење по примедбама из одлуке којом је предходни захтев одбачен и начин на који су примедбе одклоњене од стране главног пројектаната Томић Томислав, дипл.инж.грађ.

- Катастарско-топографски план за парцелу бр.904 К.О.Бачки Моноштор израђен од стране „ГЕОПЛИУС“ Сомбор, од априла 2024.године;
- Копија катастарског плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-11328/2024 од 07.06.2024.год.;
- Техничке информације и услови за пројектовање и прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода за промену намене из стамбеног објекта у пословни објекат спратности П+0 у Бачком Моноштору, улица Владимира Назора број 65, на катастарској парцели број 904 К.О. Бачки Моноштор, издат од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор под бр.04-11/074-2024 дана 10.06.2024.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-D.07.07.-273844-24 од 10.06.2024.год. од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације у Сомбору, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-930/24-1 од 10.06.2024.год.;
- Одговор на захтев од ЈКП „Водовод“ Бездан, број 210/2024 од 17.06.2024.године;
- Допис од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-294/2-2024 од 17.06.2024.године;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћења, дато од стране инвеститора дана 15.05.2024.године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

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

Приликом пројектовања и извођења предметног објекта обавеза је свих субјеката заштите од пожара да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара и експлозија 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.

Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење радова доставља се решење о сагласности на План управљања отпадом у складу са чл.6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.).

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. и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/2011-др.закони, 99/2011-др.закон, 6/2020-др.закон, 35/2021-др.закон, 129/2021-др.закон и 76/2023-др.закон), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и подзаконским прописима.

Пројекат обавезно садржи и изјаву главог пројектанта, одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат израђен у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Зграда која за своје функционисање подразумева утрошак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства зграда. Енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима зграда који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се и елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда. Елаборат не подлеже техничкој контроли, већ техничка контрола само проверава примену мера предвиђених елаборатима у пројектима.

Одговорни пројектант дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев

Х. Уз захтев за издавање ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, а који захтев се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чл.3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.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;
- уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен и ако је у захтеву за издавање грађевинске дозволе наведен финансијер.

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), поднето је Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране „Конструктпројект“ д.о.о. из Сомбора, улица Тозе Марковића 2Б, број техничке документације 46/2024 из априла 2024.године, главни пројектант Томислав Томић дипл.инж.грађ. (лиценца број 311 М427 13).

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 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.

Републичка административна такса по тарифном броју 1. и 171в. Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, бр.43/2003, 51/2003-испр.,61/2005, 101/2005-др.закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин.изн., 55/2012-усклађени дин.изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин.изн., 65/2013-др.закон, 57/2014-усклађени дин.изн., 45/2015-усклађени дин.изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени дин.изн. и 61/2017-усклађени дин.изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин.изн., 95/2018, 38/2019-усклађени дин.изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020-усклађени дин.изн., 144/2020, 62/2021-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн. и 92/2023) у износу од 3.730,00 динара прописно је наплаћена.

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције за издавање локацијских услова у складу са чл.27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне („Сл. гласник РС", број 131/2022), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору

2. Имаоцима јавних овлашћења:

- ЈКП „Водоканал“ Сомбор
- ЕД „Сомбор“ Сомбор
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
- ЈКП „Водовод“ Бездан
- Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин

3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА,

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник