



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам

и грађевинарство

Број: РОР-SOM-16312-LOC-1/2024

Дана: 10.06.2024. 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 Селак Драгане из Сомбор,а која по овлашћењу заступа инвеститора „PRESTIGE LINE INVEST“ ДОО изградња стамбених и нестамбених зграда Суботица, [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. а у вези са чл. 215. став 4. и 5. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Плана генералне регулације дела града Сомбора ("Сл.лист Општине Сомбор“, број 5/2007, „Сл. лист Града Сомбора“, број 13/2019 – испр.техн.гр. и „Сл. лист Града Сомбора“, број 26/2020 – испр.техн.гр, 11/2021-испр. техн. грешке, 6/2022-испр. техн. грешке и 15/2023-одлука), Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Су+П+3 на катастарским парцелама број 3758/2 и 3759 обе у К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 01/2024 из априла 2024 године (потврђен под бројем 001401918 2024 08873 004 001 350 064 од 27.05.2024. 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 Су+П+3 у Сомбору, у улици Батинска број 13, на катастарским парцелама број 3758/2 и 3759 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле број 3758/2 К.О. Сомбор-1 (површине 814,00м²) и 3759 К.О. Сомбор-1 (површине 589,00м²), су формиране грађевинске парцеле, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије катастарског плана број 952-04-095-11235/2024 од 03.06.2024. 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 Су+П+3 у Сомбору, [REDACTED] на катастарским парцелама број 3758/2 и 3759 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 Су+П+3 на катастарским парцелама број 3758/2 и 3759 обе у К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 01/2024 из априла 2024 године (потврђен под бројем 001401918 2024 08873 004 001 350 064 од 27.05.2024. године).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према плану генералне регулације дела Града Сомбора, парцеле број 3758/2 и 3759 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. Предметне парцеле су намењене 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 Су+П+3. Вишепородични стамбени објекат је разуђене основе најсличније правоугаонику максималних димензија 13,50x37,00м, бруто површине сутеренске етажне 480,26м² односно 497,89м² бруто површине приземља. Укупна површина новоформиране грађевинске парцеле износи 1403,00м². Основна намена објекта је чисто становање. На парцели је обезбеђено 31 место за паркирање возила на начин да је обезбеђено 17 гаражних места у сутерену објекта и 14 паркинг места на парцели, по правилу 1 место за паркирање на један стан. Од укупно 31 места 1 место је намењено за паркирање возила лица са посебним потребама. Пројектовани објекат је слободностојећи на парцели. Пројектоване су сутеренска приземна и три спратне етажне. У сутерену објекта налазе се гаражни простор, и комуникациони блок у којем су смештени степенишни простор са лифтом, и техничке просторије за одржавање лифта и зграде и за смештај опреме за грејање објекта. У приземљу и на спратним етажама пројектоване су стамбене јединице различите структуре.

Укупна бруто површина земљишта под објектом/заузетост износи 497,89м², док укупна бруто развијена површина објекта износи 2542,68м². Укупна нето површина зграде износи 2.130,76м². Планирани објекат је В категорије, и има класификациони број 112222 – стамбене зграде са више од три стана. Планирани индекс заузетости парцела износи 55,00%, а индекс изграђености 1,81.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на северној страни предметне парцеле број 3758/2 К.О.Сомбор-1, према јавној површини [REDACTED] (број катастарске парцеле број 10145 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, дократи, 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.

Позиција, структура и димензије планираног објекта

Вишепородични стамбени објекат

Пројектовани вишепородични стамбени објекат постављен је на удаљености од 5,00м од регулационе линије према улици Батинска, као слободно стојећи објекат на парцели. Оријентација објекта је север –југ. Пројектована спратност објекта је Су+П+3.

Сутерен

Сутеренска етажа пројектовна је као простор за гаражирање путничких аутомобила власника станова у објекту тако што је унутар тог простора пројектовано 17 гаражних места и манипулативна површина прописане ширине.

Гаражна места су пројектована управно и подужно у односу на манипулативну површину. Димензија гаражних места су у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

Из сутеренске етажи омогућена је директна вертикална комуникација са приземљем објекта на начин да са коте ове етаже креће лифт и степениште у оквиру степенишног простора. Поред степенишног простора пројектоване су техничка просторија намењена за смештај подстанице и опреме за грејање објекта и техничка просторија из које се обезбеђује одржавање лифта и одржавање хигијене зграде. Корисна површина гаражног простора

износи 393,97 м² а простор који обухвата степенишни простор са лифтом и техничке просторије има корисну површину 28,93 м².

Приземље

У приземљу објекта пројектовано је се 7 (седам) стамбених јединица, ходник и степенишни простор (лифт и трокрако степениште благог нагиба), улазни простор са ветробраном и приступним платоом у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова. Прилаз објекту је обезбеђен благим степеништем и косом равни намењеној за лица са посебним потребама, такође у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

Спратови

На I и II спрату пројектовано је по 8 (осам) стамбених јединица, а на III спрату пројектовано је 7 (седам) стамбених јединица. Структура станова и површине дате су у делу овог документа под називом „нумерички показатељи“.

У објекту је пројектовано укупно 30 стамбених јединица.

Приступ парцели и саобраћајно решење

Предметни локалитет односно садашња парцела 3758/2 К.О. Сомбор-1, има приступ јавној саобраћајној површини илици Батинска преко постојећег колског прилаза ширине 2,86 м. Постојећи колски прилаз се поништава и овим пројектом се предвиђа један нови колски прилаз. Новопроектовани колски прилаз постављен је на 5,00 м од западне границе парцеле. Колски прилаз парцели је планиран у нивоу коловоза јавне саобраћајнице (88,12 до 88,10m^{n.v.}).

За нулту коту узета је кота терена на парцели на 88,10m^{n.v.}

За улаз у сутеренску етажу пројектована је рампа нагиба 8,44° и дужине 6,74m (14,83%) у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова на начин да је кота пода сутерена на улазу -1,00m (87,10m^{n.v.}) а на изласку према дворишту -1,50m (86,60 m^{n.v.}). То значи да су манипулативна површина и сва гаражна места у благом нагибу према дворишту 1,38 %.

Манипулативна површина унутар сутеренске етаже је истовремено и комуникациона површина за кретање возила до излазне рампе према дворишном делу парцеле. Излазна рампа из сутеренске етаже је блажег нагиба 5,26 ° односно 13,19%, обзиром да је кота терена у дворишном делу нижа на -0,60m (87,40m^{n.v.}).

Продужетак излазне рампе чини интерна манипулативна површина у продужетку објекта организована уз паркинг места на парцели. Паркинг места су пројектована управно на ту манипулативну површину у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова. Манипулативна површина има ширину 5,40м. Пешачки приступ објекту је одвојено пројектован дуж источне фасаде објекта непосредно уз косу раван – рампу којом је обезбеђен прилаз објекту за лица са посебним потребама. Улаз у објекат је организован на источној страни.

Приступ објекту лицима са посебним потребама омогућен је косом равни која је сачињена из два дела дужине 6,00m, спојене равном површином у дужини од 1,5m у складу са чланом 7. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката

којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. До коте пода приземља приступа се преко прилазног платоа, или комуникационим блоком из сутеренске етаже за кориснике гаражних места унутар сутерана објекта.

Начин уређења слободних и зелених површина

Слободне површине на новопроектваној парцели које нису под објектом, планиране су као манипулативне колске и пешачке површине, отворени паркинг простор, површине под зеленилом, простор предвиђен за смештај контејнера и заштитни тротоар око објекта. Поред свега наведеног на парцели је условљено постављање ТС и за то је резервисан простор у површини од 21,54 м². Под зеленим површинама налази се 28,55% од укупне површине новоформиране парцеле и износи 400,60м², односно 43% су површине под зеленилом у односу на слободне површине.

Регулација и нивелација

На графичком прилогу „Регулационо и нивелационо решење“ приказане су регулационе и грађевинске линије, као и позиција пројектованог објекта са висинским котама свих важнијих елемената на простору обраде.

Регулациона линија (РЛ) је постављена граници парцеле 3758/2 К.О.Сомбор-1 (јавна површина – Улица Батинска). ГЛ се налази на удаљену од 5,00м од РЛ. Објекат је постављен као слободностојећи на парцели. Спратност објекта је Су+П+3.

Апсолутна кота парцеле је +88,10 (±0,00м)

Кота манипулативне површине је од +0,02 до +0,05м.

К кота зелених површина је -0,05м. К кота паркинг простора је -0,58 м.

Кота пода приземља стамбеног дела објекта је +1,50м. Кота сутерена је на улазу у објекат на -1,00м а на делу где се излази из сутеренске етаже на -1,50м. Под сутеренске етаже је у благом нагибу од улице према дворишту. Кота венца је +13,40м, док је кота слемена +15,00м.

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.-2632972/-24 од 05.06.2024. године;
- Техничке информације и услови за прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, број 04-18/014-2024 од 05.04.2024. године и допуна постојећих технички информација и услова број 04-11/068-2024 од 04.06.2024. године, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 10145 К.О. Сомбор-1, издата од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 408/2024 од 02.04.2024. године;
- Техничка информација и услови за изградњу Урбанистичког пројекта и прикључење будућег вишепородичног стамбеног објекта, издати од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број Д210-

154287/2-2024 од 10.04.2024. године;

- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу вишепородичног стамбеног објекта, број 137/24 од 03.04.2024. године, издати од стране „Сомбор-гас“ д.о.о. Сомбор;
- Техничке информације и могућност прикључења на топоводну мрежу, издати од ЈКП „Енергана“ Сомбор, број МЗ-22/24-ти од 05.04.2024. 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 01256108 2024 од 08.04.2024. године;

Водовод и канализација отпадних вода

Пројектовати нови прикључак за објекат на уличну мрежу која је на дубини 120цм од нивоа терена, а максимални унутрашњи пречник прикључка може бити DN 50мм. За објекат пројектовати 1 водомер. У улици Батинска постоји изграђена улична канализација отпадних вода PVC DN 250 мм. За потребе прикључења објекта на канализациону мрежу предвиђен је нов канализациони прикључак на уличну канализацију за отпадне воде PVC DN 250мм пречника DN 160 мм. На парцели је предвиђен канализациони шахт на удаљености од 1,00м од границе парцеле односно регулационе линије. Вредност радова на изградњи прикључка унутрашњег пречника DN 50мм 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

Одвођење атмосферских вода решити унутар парцела на којима се планира изградња, а све према техничкој информацији и условима за прикључење објекта Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 01256108 2024 од 08.04.2024. године.

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.-263297/2-24 од 05.06.2024. године. Трошкови накнаде за прикључење износи укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 2.156.085,85 РСД.

ТТ инсталације

У непосредном окружењу изграђена је нова GPON-оптичка приступна мрежа Сомбор „Центар“, те је могуће извршити прикључење планираног објекта на претплатничку ТТ мрежу новим приводним оптичким ТТ каблом. Прикључење вишепородичног стамбеног објекта на претплатничку ТТ мрежу извршити у свему према техничкој информацији и условима издатим од стране ИЈ Сомбор Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“. Прикључење предметног објекта на претплатничку ТТ мрежу ради „Телеком“ о свом трошку.

Гасна мрежа

Према условима „Сомбор-гас“ д.о.о. број 137/24 од 03.04.2024. године, на предметној локацији изграђен је полиетиленски дистрибутивни гасовод ради снабдевања потрошача природним гасом, и на предметној локацији има довољно капацитета за гасификацију будућег објекта.

Саобраћајни прикључак

Прикључење предметне грађевинске парцеле на јавну саобраћајницу на катастарској парцели број 10145 КО Сомбор-1, улица Батинска, остварује се на основу услова ЈКП „Простор“ Сомбор, број: 408/2024 од 02.04.2024. 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.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска број и 1- пројекат архитектуре) урађено од стране „HYPER“ доо Нови Сад, број техничке документације ИДР-0-01/2024 за главну свеску и ИДР-А-01/2024 за пројекат архитектуре из маја 2024. године, одговорни пројектант Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 F182 07);
- Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Су+П+3 на катастарским парцелама број 3758/2 и 3759 обе у К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 01/2024 из априла 2024 године (потврђен под бројем 001401918 2024 08873 004 001 350 064 од 27.05.2024. године).
- Прилог 11 израђен од стране ВИГС инжењеринг“ Сомбор, број техничке документације V-41024 из маја 2024. године, главни пројектант Војин Живковић, дипл.инж.маш.(лиценца 330 E193 07);
- Копија катастарског плана издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-11235/2024 од 03.06.2024. године;
- Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-2632972/-24 од 05.06.2024. године;
- Техничке информације и услови за прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, број 04-18/014-2024 од 05.04.2024. године и допуна постојећих технички информација и услова број 04-11/068-2024 од 04.06.2024. године, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор;
- 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 217-28-906/24-1 од 04.06.2024. 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 217-28-907/24-1 од 04.06.2024. 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 217-28-906/24-1 од 04.06.2024. 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 217-28-907/24-1 од 04.06.2024. 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.

У складу са чланом 53а став 2 Закона о планирању и изградњи, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз **обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом.**

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, 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 и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране „HYPER” доо Нови Сад, број техничке документације ИДР-0-01/2024 за главну свеску и ИДР-А-01/2024 за пројекат архитектуре из маја 2024. године, одговорни пројектант Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 F182 07).

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/2023) на локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу, у року од три дана од дана достављања односно од дана пријема локацијских услова.

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције за издавање локацијских услова у складу са чланом 27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/13, 138/14, 45/2015, 106/15, 32/16, 60/16, 75/18, 73/19, 15/20, 91/2020, 11/2021, 66/2021 и 131/2022), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

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

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору

2. Имаоцима јавних овлашћења:

- ЈКП „Водоканал“ Сомбор
- Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
- ЈКП „Простор“ Сомбор
- „Сомбор-гас“ д.о.о. Сомбор
- ЕД „Сомбор“ Сомбор
- 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

