



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Град Сомбор

ГРАДСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,

УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО

Број: ROP-SOM-5962-LOC-1/2024

Дана: 28.03.2024.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]

[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), Плана генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127 – ПГР5 ("Сл.лист града Сомбора", бр.6/2013, 2/2018 и 2/2021), Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса на кат.парц.бр.10418 и 9447/5 К.О.Сомбор-1, број техничке документације УП-08/2023 из септембра 2023.године (потврђен под бр.140-35-53/2023-01 од 24.11.2023.год.), 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 ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „БОЈА“ доо Сомбор

І, ІІ и ІІІ фаза

І. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

[REDACTED] је формирана неизграђена грађевинска парцела површине 6.842,00m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија катастарског плана бр.952-04-095-1974/2024 од 05.02.2024.год.

█ је већ формирана неизграђена грађевинска парцела површине 30.238,00m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија катастарског плана бр.952-04-095-1974/2024 од 05.02.2024.год.

На основу поврђеног урбанистичког пројекта од предметних парцела предвиђено је формирање две катастарске парцеле. Планирано је формирање грађевинске парцеле (парцела 1) која би настала спајањем парцеле 9447/5 К.О.Сомбор-1 и дела парцеле 10418 К.О.Сомбор-1. Ова парцела би имала површину 37.045,00m² и на овој парцели планирана је изградња пословног комплекса. Парцела 2 би се издвојила од парцеле 10418 К.О.Сомбор-1 за потребе изградње разводног постројења и била би површине 35,00m².

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу пословног комплекса „Боја“ доо Сомбор (I, II и III фаза), у Сомбору, Индустијска зона, на кат.парц.бр.9447/5 и 10418 К.О.Сомбор-1 су План генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127 – ПП5 ("Сл.лист града Сомбора", бр.6/2013, 2/2018 и 2/2021) и Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса на кат.парц.бр.10418 и 9447/5 К.О.Сомбор-1, број техничке документације УП-08/2023 из септембра 2023.године (потврђен под бр.140-35-53/2023-01 од 24.11.2023.год.).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127 – ПП5 ("Сл.лист града Сомбора", бр.6/2013, 2/2018 и 2/2021), предметна локација се налази у грађевинском реону града Сомбора, у блоку број XV. Блок XV је намењен радној зони-производњи.

Радна зона - производња -блокови VII, VIII, IX, X, XI, XII, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII и XXXI. У овој зони се предвиђају велики производни погони и капацитети, услужни и складишни објекти, који захтевају велики простор и знатни утрошак енергената, воде и сл., те се не могу сместити у оквиру простора у граду намењених радним зонама или услужно, пословно, производним зонама.

IV. НАМЕНА: На предметној локацији предвиђена је изградња пословног комплекса.

Нето површина објеката у оквиру комплекса је ~7.240,68m² (са радионицом што није предмет Идејног решења и Локацијских услова).

Бруто површина објеката у оквиру комплекса је ~7.530,00m² (са радионицом што није предмет Идејног решења и Локацијских услова).

Површина земљишта под објектима је 6.633,00m². Манипулативне површине је око 8.888,46m².

Комплекс је Г категорије.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Катастарска парцела број 10418 К.О.Сомбор-1 има излаз на три улице:

- С3 (са северозападне стране),
- С1 (са југозападне стране),
- П6 (са југоисточне стране),
- са североисточне стране парцела се граничи са мелиоративним каналом 452.

Парцела број 9447/5 К.О.Сомбор-1 има излаз на јавну површину – улици П6.

Регулациона линија **РЛ₁** је постављена на северозападној граници парцеле 10418 К.О.Сомбор-1 према улици С3.

Регулациона линија **РЛ₂** је постављена на југозападној граници парцеле 10418 К.О.Сомбор-1 према улици С1.

Регулациона линија **РЛ₃** је постављена на југоисточним границама парцела 10418 и 9447/5 К.О.Сомбор-1 према улици П6.

Регулациона линија РЛ₄ је постављена на североисточној граници парцеле 10418 К.О.Сомбор-1 према мелиоративном каналу 452.

ГЛ₁ (грађевинска линија разводног постројења) је паралелно удаљена од РЛ₁ за ~18 m.

ГЛ₂ (грађевинска линија МБТС) је паралелно удаљена од РЛ₁ за ~19,4 m.

ГЛ₃ (грађевинска линија хале са управном зградом) је паралелно удаљена од РЛ₂ за ~7,7 m.

ГЛ₄ (грађевинска линија МБТС) је паралелно удаљена од РЛ₃ за ~58,6 m.

ГЛ₅ (грађевинска линија ограде) је паралелно удаљена од РЛ₄ за 5 m.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

На предметној локацији је предвиђена изградња хале и управне зграда П+2, радионице/складишта отпада П+0, гараже/перионице П+0, пумпе са точионим местом П+0, 3 портирнице П+0, две МБТС П+0 и разводног постројења П+0. Пословни комплекс је лоциран у северозападном делу парцеле и ограђен је жичаном оградом максималне висине 2 m. Главни улаз у комплекс постављен је према улици С1, улаз за раднике постављен је ка улици С3.

Планирана је изградња Пословно управног и производно складишног комплекса у три фазе:

- **прва фаза** обухвата изградњу хале и управне зграде, интерних саобраћајница и паркинга, разводног постројења и МБТС, портирница (2) и ограђивање комплекса жичаном оградом.
- **у другој фази** планирана је изградња радионице/складишта отпада, гараже/перионице и пумпе са точионим местом и портирницом.
- **у трећој фази** планирана је изградња МБТС према улици П6 и постављање соларних панела на кров објеката.

ПОЗИЦИЈА, СТРУКТУРА И ДИМЕНЗИЈЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

Хала са управном зградом – Фаза 1

Планирана хала са управном зградом, спратности П+2, је позиционирана у северозападном делу парцеле, према улици С1, постављена на грађевинску линију ГЛ₃ која је од регулације РЛ₂ удаљена 7,70m. У приземљу објекта издвојене су две функционалне целине: производни погон (смештен у делу хале спратности П+0), у чијем се саставу налазе: просторије за сито штампу, катере, сплитере, контролу и паковање; производњу и прање сита; погон за производњу регистарских таблица, просторије техничке припреме; простор за аплицирање фолије; простор за обраду лимова Ал профила и везаних елемената; простор за прање знакова; лабораторија и контрола квалитета; магацини; оставе и санитарни чвор. Другу функционалну целину чини административни део, смештен у делу објекта спратности П+2, у чијем приземљу се налазе: пријемни хол, канцеларија пословође, кухиња са трпезаријом за раднике и помоћним просторијама, санитарни чвор и хоризонталне и вертикалне комуникације.

На првом спрату административног дела налазе се: канцеларијски простор различитих служби, канцеларија директора, чајна кухиња, санитарни чвор, остава и хоризонталне и вертикалне комуникације. На другом спрату налазе се: канцеларијски простор различитих служби, канцеларија директора, чајна кухиња, санитарни чвор, остава и хоризонталне и вертикалне комуникације.

Објекат је у основи облика правоугаоника, димензија ~90,9x45,9 m.

Укупна НЕТО површина приземља је ~4.071,88 m².

Укупна БРУТО површина приземља је ~4.179 m².

Укупна НЕТО површина првог спрата је ~435,05 m².

Укупна БРУТО површина првог спрата је ~461,28 m².

Укупна НЕТО површина другог спрата је ~403,55 m².

Укупна БРУТО површина другог спрата је ~435,00 m².

Укупна развијена БРУТО површина хале са управном зградом је ~5.075,28 m².

Површина хоризонталне пројекције објекта је 4.179 m².

Портирница – Фаза 1

По једна портирница постављена је уз сваки улаз у ограђени део пословног комплекса. Портирница на главном улазу (према улици С1) постављена је на растојању од 5,0 m од регулационе линије. Портирница на улазу за раднике је постављена уз интерну саобраћајницу којом се предвиђа излаз теретних возила из комплекса, удаљена 24,3m од регулационе линије према улици С3.

Портирнице су типске, планиране као грађевински контејнери постављени на бетонску подлогу, димензија 3x2,4 m.

Укупна НЕТО површина једне портирнице је 6,77 m².

Укупна БРУТО површина једне портирнице је 7,20 m².

МБТС – Фаза 1

Објекат МБТС постављен је у северном делу парцеле, на грађевинској линији ГЛ₂ удаљеној 19,4 m од регулационе линије РЛ₁ (улица С3).

Објекат је типски, типа EV 41A, димензија 5,1x6,3 m.

Укупна БРУТО површина МБТС је 22 m².

Разводно постројење – Фаза 1

Објекат разводног постројења постављен је у северном делу парцеле, на грађевинској линији ГЛ₁ удаљеној 18,0 m од регулационе линије РЛ₁ (улица С3).

Објекат је типски, типа EV 21A, димензија 3,5x4,3 m.

Објекат је типски, предвиђен у потпуности према условима добијеним од Електродистрибуције Сомбор. За објекат је, обезбеђен грађевински простор 6,3x5,55 m.

Гаража/праоница – Фаза 2

Објекат гараже/праонице је постављен уз интерну саобраћајницу у североисточном делу комплекса. Од регулационе линије РЛ₄, односно канала 452, удаљен је 12,1 m, од објекта радионице/складишта отпада је удаљен 16,2 m. Објекат је спратности П+0.

У објекту гараже/праонице налазе се гаража за 5 камиона, праоница са санитарним чвором, магацин возног парка и канцеларија шефа возног парка.

Објекат је у основи облика обрнутог правоугаоника, димензија 13,9x33,9 m.

Укупна НЕТО површина приземља је ~451,84 m².

Укупна БРУТО површина приземља је ~470 m².

Површина хоризонталне пројекције објекта је ~470 m².

Пумпа са точионим местом – Фаза 2

Пумпа са точионим местом је постављена уз интерну саобраћајницу према мелиоративном каналу 452. Састоји се од подземних резервоара и надстрешнице, димензија 8x8 m, те је уз излаз са пумпе постављен објекат портирнице, грађевински контејнер димензија 3x2,4

m. Надстрешница пумпе је постављена на 7,4 m од регулације РЛ₄, односно 35 m од објекта гараже/праонице.

Укупна БРУТО површина портирнице је 7,20 m².

Површина хоризонталне пројекције надстрешнице је ~64,0 m².

Портирница – Фаза 2

По једна портирница постављена је уз сваки улаз у ограђени део пословног комплекса. Портирница је постављена на излазу са пумпе. Портирнице су типске, планиране као грађевински контејнери постављени на бетонску подлогу, димензија 3x2,4 m.

Укупна НЕТО површина једне портирнице је ~6,77 m².

Укупна БРУТО површина једне портирнице је ~7,20 m².

МБТС – Фаза 3

Објекат МБТС постављен је у југоисточном делу парцеле, на грађевинској линији ГЛ4 удаљеној 58,6 m од регулационе линије РЛ₃ (улица П6), уз интерну саобраћајницу.

Објекат је типски, типа EV 41A, димензија 5,1x6,3 m.

Укупна БРУТО површина МБТС је ~22 m².

Пристап парцели и саобраћајно решење

Предметне парцеле имају пристап јавним саобраћајним површинама – улици С3, улици С1 и улици П6. Предвиђена су два улаза у ограђени део пословног комплекса. Главни улаз лоциран је према улици С1, на приближно 152 m од раскрснице улица С1 и С3. Колски прилаз је ширине 8 m. Овај улаз представља улаз за теретна возила која даље настављају интерном саобраћајницом ширине 7 m према дворишном делу. Овде је такође предвиђен улаз/излаз за путничка возила пословних партнера фирме и директора, за које је паркинг лоциран северозападно од улаза, а испред главног улаза у управни део хале са управном зградом. Други колски улаз је постављен према улици С3, ширине 9,7 m који се налази на 55,2 m од раскрсница улица С3 и С1. Овај колски улаз служи као улаз/излаз за путничка возила радника, чији је паркинг лоциран у појасу између улице С3 и жичане ограде пословног комплекса, као прилаз разводном постројењу и као излаз из комплекса за теретна возила.

Саобраћај техничких возила је организован од главног улаза из улице С1 до излаза у улицу С3 преко интерних саобраћајница, које су ширине у највећем делу 7 m и које воде до свих објеката и паркинг простора за теретна возила у комплексу. Паркинг за теретна возила са приколицом лоциран је у средишњем делу комплекса, југозападно од објеката гараже/праонице и бензинске пумпе. Паркинг је постављен под углом од 45° и око њега је постављена интерна саобраћајница са кружним током саобраћаја. Свако паркинг место је димензија 3,5x25,5 m. Предвиђено је 20 паркинг за теретна возила са приколицом.

Паркинг за теретна возила без приколице предвиђен је у продужетку интерне саобраћајнице постављене југозападно од објеката радионице/складишта отпада, гараже/праонице и бензинске пумпе. Предвиђено је управно паркирање возила, на 12 паркинг места димензија 3,5x8 m. Такође је предвиђено 5 паркинг места у објекту гаража/праоница за камионе.

Саобраћај путничких возила – аутомобила је организован са оба улаза. Са главног улаза путничка возила скрећу лево ка паркингу који се налази испред улаза у административни део хале са управном зградом. Овде је део интерне саобраћајнице проширен на 6m, како би се омогућио двосмерни саобраћај путничких возила и улаз/излаз са паркинга. Предвиђено је управно паркирање возила, 8 паркинг места од тога 7 димензија 2,5x5 m и 1 паркинг место за слабо покретна лица димензија 3,8x5 m. Путничка возила која улазе са улаза из улице С3 имају пристап паркизима са леве и десне стране улаза. У северозападном делу комплекса – према углу улица С1 и С3 постављена су два низа паркинг места уз интерну саобраћајницу ширине 6 m, која је паралелна са улицом С3. Сваки низ паркинга има 19 паркинг места за управно паркирање аутомобила, димензија 2,5x5 m. У североисточном делу комплекса налази се паркинг са 5 паркинг места за управно паркирање аутомобила, од тога 4 паркинга димензија 2,5x5 m и 1 паркинг место за слабо покретна лица димензија 3,7x5 m. Паркинг се налази са југоисточне стране интерне саобраћајнице ширине 6 m. Са северозападне стране интерне саобраћајнице је предвиђен паркинг за бицикле.

Колске прилазе је потребно изградити са тврдим коловозним застором, са конструкцијом која се димензионише према меродавном саобраћајном оптерећењу и важећим стандардима.

Слободне површине парцеле које нису под објектом планиране су као манипулативне колске и пешачке површине, паркинг, површине под зеленилом и заштитни тротоар око објекта. Налвећи део зелених површина налази се у јужном делу комплекса. Површина под зеленилом је око 20.903,83m².

Апсолутна кота манипулативне површине уличне парцеле (улица С1) је +87,10 (±0,00).

Планирана кота манипулативне површине је +0,00.

Планирана кота зелених површина је -0,05.

Планирана кота паркинг простора је +0,05.

Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 0,70 са манипулативним површинама а планирана ~0,42.

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 1,6 а планирана ~0,44.

Подручје града Сомбора спада у зону са могућим померањем тла до 8°MCS.

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 прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода будућег пословног комплекса у индустријској зони у Сомбору, на катастарским парцелама број 10418 и 9447/5 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18/022-2023 од 24.05.2023.године;
- Допуна постојећих техничких информација и услова бр.04-18/022-2023 од 24.05.2023. год. за изградњу пословног комплекса спратности „Боја“ доо Сомбор I, II и III фаза, у Индустријској зони у Сомбору, на катастарским парцелама бр.9447/5 и 10418 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/007-2024 од 09.02.2024.године;
- Услови за потребе израде урбанистичког пројекта, бр.2540400-Д.07.07.-287560/3-23 од 10.07.2023.год. и Услови за пројектовање и прикључење, број 2541200-Д 07.07.-58038/-24 од 19.02.2024.године од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“;
- Техничка информација и услови за прикључење на претплатничку ТТ мрежу будућег пословног комплекса на катастарским парцелама број 10418 и 9447/5 К.О.Сомбор-1 од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, бр.D210-282200/2-2023 од 03.07.2023.год.;
- Издавање техничке информације и услова за прикључење на СББ мрежу, пословног комплекса на катастарским парцелама 10418 и 9447/5 К.О.Сомбор-1 од СББ доо Београд, број LU-99/2023 од 06.06.2023.године;
- Техничка информација и услови за потребе прикључења грађевинске парцеле на дистрибутивну гасну мрежу, број 657/23 од 10.11.2023.године издатог од „Сомбор-гас“ д.о.о.Сомбор;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу два колска прилаза на кат.парц.бр.10419, 9446/3, 9447/3 К.О.Сомбор-1 и 9453/3, 9453/7 и 10419 К.О.Сомбор-1, у индустријској зони, у Сомбору од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 716/2023 од 19.05.2023.године;
- Услови за изградњу пословног комплекса на кат.парц.бр. 10418 и 9447/5 К.О.Сомбор-1 од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 02-211/2-2023 од 09.06.2023.године;
- Водни услови издати од стране Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад, бр.П-292/7-24 од 22.03.2024.год.;
- Услови за пројектовање и изградњу пословног комплекса „Боја“ доо Сомбор, I, II и III фаза у Сомбору, Индустријска зона бб, на катастарским парцелама број 9447/5 и 10418 К.О.Сомбор-1 од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 02-111/2-2024 од 14.02.2024.године;
- Условe у погледу мера заштите од пожара од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-189/24-2 од 13.02.2024.год.;

- Услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-190/24-2 од 13.02.2024.год;
- Одговор од стране Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора, број 501-205/2023-XI од 20.10.2023.године.

Објекат се прикључује на водовод и канализацију. У непосредном окружењу предметних парцела постоје изграђене магистрална водоводна линија С DN 400mm и уличне водоводне линије PE DN 100mm и PE DN 250mm, као и магистралне канализације отпадних вода PVC DN 600mm и PVC DN 1000mm и улична канализација отпадних вода PVC DN 400mm. На магистрални водовод је забрањено прикључење.

Може се пројектовати нови прикључак за пословни комплекс на постојећу уличну линију PE DN 100 mm, која се налази на дубини око 1,20 м од нивоа терена. Максимални унутрашњи пречник прикључка може бити DN 63 мм.

Могуће је пројектовати нов канализациони прикључак на уличну канализацију за отпадне воде PVC DN 400 mm.

Систем канализације у Сомбору је сепаратни, атмосферске воде се не смеју испуштати у канализацију за отпадне воде, већ у мрежу атмосферске канализације или у отворене атмосферске канале. Не дозвољава се упуштање непречишћених отпадних вода у атмосферску канализацију или отворене атмосферске канале.

Прикључак на јавни водовод и на јавну канализацију извести према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор.

Вредност радова на изградњи прикључка унутрашњег пречника DN 63 mm на водоводну мрежу са арматуром и водомерима за хидрантску мрежу и санитарну потрошњу, износи око 350.000,00 динара без ПДВ.

Вредност радова на изградњи новог прикључка на канализациону мрежу са материјалом износи око 90.000,00 динара без ПДВ.

Коначна вредност радова ће бити наведена приликом закључивања уговора са инвеститором.

Спољна хидрантска мрежа предвиђена је да се изведе од ХДПЕ цеви ПН10 ДН110 са довољним бројем спољних хидраната да се покрије површина објекта. Хидранти су пречника ДН80, са сандуком, 2 црева и млазницом. Испред спољних хидраната се монтира пљоснати зарварач са телескопском гарнитуром и округлом капом. На свим рачвањима и скретањима трасе је обавезна уградња бетонских анкерних блокова.

Канализација за атмосферске воде: Одвођење атмосферске канализације је решено унутар парцеле. Атмосферска канализација не сме бити спојена са фекалном канализацијом. Атмосферска вода са паркинга и манипулативних површина се преко риголе прикупља и одводи у зацељену атмосферску канализацију те усмерава преко сепаратора масти и уља у упојни бунар. Одвођење атмосферских вода са кровних површина се преко олучних цеви спаја на зацељену атмосферску канализацију у дворишту објекта са одговарајућим сливницима на завршетку олучних вертикала и усмерава у упојни бунар. Условно чиста атмосферска вода са пешачких стаза испред улаза у пословне просторе и из олучних цеви на североисточној страни парцеле се разливају у зелену површину. Предвиђено је постављање три упојна бунара на површини комплекса.

Електроинсталације: Трофазно прикључење пословног објекта извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

За напајање ел.енергијом пословно-производног објекта са одобреном максималном снагом од 650 kW, потребно је изградити ново РП 20kV „Боја“ са могућношћу доградње даљинске станице и даљинског управљања на предметној парцели према приложеној скици. Минимално потребан простор за смештај грађевинског дела објекта са уземљивачем је 6,3 x 5,5m. Комплетно разводно постројење РП 20kV „Боја“ са СН опремом је у власништву Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Сомбор.Ново прикључно разводно постројење је потребно тако поставити да врата буду окрнута према уличној страни односно према паркинг простору и да буде у равни да оградом да се има несмета прилаз истом и да се врши несметана манипулација ЕЕО објекта.

Обавеза странке је да о свом трошку испројектује и изгради грађевински објекат трафостанице МБТС 20/0,4 kV „Боја“, 2x1000 kVA где ће се уградити средњенапонски блок са две водне и са трафо хелијом, набавља и угрђује опрему у ТС, енергетски трансформатор преносног

односа 20/0,42kV, снаге од 1000 kVA, СН блок, НН блок, кабловску везу између прекидачке ћелије прикључног разводног постројења и водне ћелије СН блока, НН расплет са изводима и НН каблове одговарајућег типа и пресека за прикључење новог дела објекта.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 13.903.516,62 РСД.

ТТ инсталације: Прикључење на ТТ мрежу извршити у свему према техничким условима издатим од стране ИЈ Сомбор Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“. Прикључење предметног објекта на претплатничку ТТ мрежу ради „Телеком“ о свом трошку.

Гасне инсталације: У близини предметне парцеле је изведен полиетиленски гасовод пречника DN 90 mm, под притиском 2 бара, а од предметне парцеле је удаљен око 20 m.

Гасификација предметне парцеле је могућа, тако што би се будући прикључак на полиетиленску гасоводну мрежу као и комунална мерно-регулативна станица предвидео на самој регулационој линији предметних парцела.

Саобраћај: Колски прилаз на делу јавне површине на катастарским парцелама број 10419, 9446/3 и 9447/3 К.О.Сомбор-1 изградити у ширини од 10,5m, а колски прилаз на делу јавне површине на катастарским парцелама број 10419, 9453/3 и 9453/7 К.О.Сомбор-1 изградити у ширини од 8,0m. Изградња колског прилаза извршити у свему према условима за изградњу колског прилаза на делу јавне површине од ЈКП „Простор“ Сомбор. Евентуално уклањање стабала при изградњи колског улаза може се извести само уз претходно прибављање сагласности надлежних служби Градске управе.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење – 0 главна свеска (у .pdf и .dwg формату) урађено од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „СТУДИО МС“ доо Сомбор, број техничке документације 711-23 из новембра 2023.године, главни пројектант Милан Стојков, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 0839 03);
- Идејно решење – 1 пројекат архитектуре (у .pdf и .dwg формату) урађено од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „СТУДИО МС“ доо Сомбор, број техничке документације 711-23-1 из новембра 2023.године, главни пројектант Милан Стојков, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 0839 03);
- Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса на кат.парц.бр.10418 и 9447/5 К.О.Сомбор-1, број техничке документације УП-08/2023 из септембра 2023.године;
- Потврда од стране Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине, АПВ број 140-35-53/2023-01 од 24.11.2023.године;
- Прилог 11 - идејно решење за објекте са запаљивим и горивим течностима, запаљивим гасовима и експлозивним материјама за које је прописана обавеза издавања одобрења за безбедно постављање у складу са законом којим се уређује заштита од пожара и експлозија урађено од стране одговорни пројектанта Павел Булик, дипл.маш.инж. (лиценца број 330 А456 04);
- Прилог 10 – посебан садржај идејног решења за објекте за које се прибављају водни услови урађено од стране одговорног пројектанта Милан Стојков, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 0839 03);
- Катастарско-топографски план за парцеле број 10418 и 9447/5 К.О.Сомбор-1 од стране „ГЕОПЛУС“ Сомбор од марта 2023.године;
- Информација о локацији издата од стране Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство, Градске управе Града Сомбора, Број:ROP-SOM-5962-LOC-1/2024 од 07.03.2024.године;
- Копија катастарског плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-1974/2024 од 05.02.2024.год.;
- Копије катастарског плана водова од РГЗ-Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр.956-302-2561/2024 од 06.02.2024.године;
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „Електродистрибуција Србија“ д.о.о.Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор, број 2541200-Д 07.07.-58038/-24 од 19.02.2024.године;
- Водни услови издати од стране Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад, бр.П-292/7-24 од 22.03.2024.год.;

- Услови за пројектовање и изградњу пословног комплекса „Боја“ доо Сомбор, I, II и III фаза у Сомбору, Индустриска зона бб, на катастарским парцелама број 9447/5 и 10418 К.О.Сомбор-1 од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 02-111/2-2024 од 14.02.2024.године;
- Допуна постојећих техничких информација и услова бр.04-18/022-2023 од 24.05.2023. год. за изградњу пословног комплекса спратности „Боја“ доо Сомбор I, II и III фаза, у Индустриској зони у Сомбору, на катастарским парцелама бр.9447/5 и 10418 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/007-2024 од 09.02.2024.године;
- Услове у погледу мера заштите од пожара од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-189/24-2 од 13.02.2024.год.;
- Услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-190/24-2 од 13.02.2024.год.;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћења, дато од стране инвеститора, број 23-02ДП-1204-1 од 04.12.2023.године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

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

Приликом пројектовања и извођења предметних објеката 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.

Инвеститор је обавезан да пројектним решењем предвиди несметан прилаз и употребу објекта особама са инвалидитетом, деци и старим особама, у складу са чланом 5. Закона о планирању и изградњи.

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

У складу са чланом 53а став 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), 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.**

Потребно је да инвеститор у целости поступи према Водним условима бр.П-292/7-24 од 22.03.2024.год., које је издао Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад. Обавеза инвеститора је да писменим путем обавести ЈВП Воде Војводине Нови Сад о почетку извођења радова, ради праћења утицаја радова на водне објекте и водни режим. Инвеститор је у обавези, према члану 122. Закона о водама, да након изградње предметног објекта, од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад прибави водну дозволу којом се утврђују начин, услови и обим коришћења вода, начин, услови и обим испуштања отпадних вода, складиштење и испуштање хазардних и других супстанци које могу загадити воду, као и услови за друге радове којима се утиче на водни режим.

Потребно је да инвеститор поступи према Условима од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 02-111/2-2024 од 14.02.2024.године. Увидом у документацију Завода за заштиту споменика културе констатовано је да се предметне парцеле налазе у оквиру археолошке зоне. Као услов за извођење било каквих земљаних радова на предметним парцелама неопходно је извршити археолошку контролу земљаних радова, ову меру заштите спроводи Покрајински завод за заштиту споменика културе, што подразумева да исти треба благовремено, писмено обавестити о почетку земљаних радова. У случају да се, приликом земљаних радова открију до сада нерестровани непокретни и покретни археолошки налази, инвеститор је у обавези (Закон о културним добрима , Службени гласник РС,бр.71/1994, чланови 109 и 110) да заустави радове и предузме мере заштите према посебним условима које ће издати Покрајински завод за заштиту споменика културе и да омогући стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима. У оквиру своје надлежности, Покрајински завод за заштиту споменика културе оствариваће увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара, 07.28 број 217-28-189/24-2 од 13.02.2024.године од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору. Сходно чл.123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15 и 96/16) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“,

бр. 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.

У складу са Одговором издатим од стране Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора, број 501-205/2023-XI од 20.10.2023.године, потребно да инвеститор поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

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 одрадбама 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).

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.).

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.

Сагласно чл.85. став 3. Закона о општем управном поступку ("Сл.гласник РС", бр.18/2016, 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари, и то:

- износ од **3.350,00 динара**, на рачун број 840-742221843-57, Позив на број 97 81-232 (за физичка лица) или 97 КБ-232-ПИБ (за правна лица), Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате – Републичка административна такса за информацију о локацији

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;
- уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, ако је то услов за издавање грађевинске дозволе предвиђен локацијским условима, односно у случају да су радови на изградњи недостајуће инфраструктуре завршени, али нису уписани у регистар о евиденцији непокретности и/или инфраструктуре потврда или уверење управљача да је недостајућа инфраструктура изграђена, односно да нема услова за закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре;
- извештај ревизионе комисије, за објекте из члана 133. Закона. Изузетно, уколико је реч о подношењу захтева за издавање грађевинске дозволе из члана 52. став 2. овог правилника, а локацијски услови су исходовани пред надлежним органом јединице локалне самоуправе, као и у случају из члана 53. овог правилника не доставља се извештај ревизионе комисије;
- енергетску дозволу, издату у складу са посебним законом, за изградњу енергетских објеката за које постоји обавеза прибављања енергетске дозволе;
- услове за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, као и на дистрибутивни, односно систем за транспорт природног гаса, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима;
- доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта, у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе;
- студију о процени утицаја на животну средину, сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, односно одлука да није потребно покрећање поступка процене утицаја пројекта на животну средину, издата у складу са законом о процени утицаја на животну средину, уз изјаву инвеститора и одговорног пројектанта, којом потврђују да је приложена документација усаглашена са мерама и условима заштите животне средине.

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 и Идејно решење (0-главна свеска, 1-пројекат архитектуре, Прилог 11 и Прилог 10) урађено од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „СТУДИО МС“ доо Сомбор, број техничке документације за главне свеке 711-23 и за пројекат архитектуре 711-23-1 из новембра 2023.године, главни пројектант Милан Стојков, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 0839 03).

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 4.850,00 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 2. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција

за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 131/2022), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору

2. Имаоцима јавних овлашћења:

- ЈКП „Водоканал“ Сомбор
- ЕД „Сомбор“ Сомбор
- Телеком Србија, ИЈ Сомбор
- СББ Београд
- „Сомбор-гас“ д.о.о.Сомбор
- ЈКП „Простор“ Сомбор
- ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
- Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
- Одељење за пољопривреду и заштиту животне средине, Градске управе Града Сомбора

3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА,

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник