



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Град Сомбор

ГРАДСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,

УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО

Број: ROP-SOM-9621-LOC-3/2024

Дана: 22.05.2024.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), Плана генералне регулације дела Града Сомбора ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007 и „Сл.лист Града Сомбора", број 13/2019-испр.техн.гр., 26/2020-испр.техн.гр., 11/2021- испр.техн.гр., 6/2022-испр.техн.гр. и 15/2023-Одлука), Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пк на кат.парц.бр.6131 и 6132 К.О.Сомбор-1, број пројекта 22/2023 из септембра 2023.год. (потврђен под бр.350-6/2024-V од 11.03.2024.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 ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА спратности П+2+Пк

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

[REDACTED] је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 566,00m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија катастарског плана бр.952-04-095-9626/2024 од 15.05.2024.год. На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 115,0m², објекат бр.2 (породична стамбена зграда) површине 54,0m², објекат бр.3 (породична стамбена зграда) површине 52,0m² и објекат бр.4 (помоћна зграда-део) површине 35,0m².

█ је већ формирана неизграђена парцела површине 288,00m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија катастарског плана бр.952-04-095-9626/2024 од 15.05.2024.год.

За изградњу предметног објекта потребно је извршити уклањање постојећих објеката.

Терен на простору обухваћеном пројектом налази се на коти од 87,61m до 87,95m са падом од југозапада ка североистоку.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2+Пк, █ су План генералне регулације дела Града Сомбора ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007 и „Сл.лист Града Сомбора", број 13/2019-испр.техн.гр., 26/2020-испр.техн.гр., 11/2021- испр.техн.гр., 6/2022-испр.техн.гр. и 15/2023-Одлука) и Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пк на кат.парц.бр.6131 и 6132 К.О.Сомбор-1, број пројекта 22/2023 из септембра 2023.год. (потврђен под бр.350-6/2024-V од 11.03.2024.год.).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације дела Града Сомбора предметне парцеле се налазе у грађевинском реону града Сомбора, у блоку број 7. Блок је намењен породичном, мешовитом и вишепородичном становању, а у рубним деловима је намењен централним садржајима-мешовити градски центар под заштитом. Предметне парцеле су намењене мешовитом становању.

IV. НАМЕНА: На предметним парцела предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта П+2+Пк са отвореним паркинг простором и уређеним зеленилом. Вишепородични стамбени објекат садржи 22 стамбене јединице различитих структура. На парцели предвиђена је изградња паркинг простора на коме је предвиђено паркирање возила за сопствене потребе, на укупно 22 паркинг места.

Нето површина стамбеног објекта је 1.312,42m² (приземље 310,83m², 1.спрат 324,39m², 2.спрат 324,39m², поткровље 324,39m²). Нето површина тавана је 28,42m².

Бруто површина стамбеног објекта је 1.565,13m² (приземље 360,51m², 1.спрат 387,83m², 2.спрат 387,83m², поткровље 387,83m²). Бруто површина тавана је 41,13m².

Површина земљишта под објектом је 387,83m².

Објекат је Б категорије, класификациони број објекта је 112221 – учешће у укупној површини објекта је ~100,00%.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија (РЛ) се налази на југозападној страни кат.парц.бр.6131 К.О.Сомбор-1, према улици Матије Губца (катастарској парцели број 10142/2 К.О. Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ) планираног вишепородичног стамбеног објекта се поклапа са регулационом линијом (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Планирани вишепородични стамбени објекат је постављен на регулацији према улици Матије Губца. Оријентисан је у правцу југозапад-североисток. Објекат је на парцели постављен као објекат у непрекинутом низу, односно од суседних парцела 6130 и 6139 К.О.Сомбор-1 је удаљен 0,0 m.

Основни габарит објекта је максималних димензија ~18,84m x 21,43m. У приземљу поред главног улаза у зграду и помоћне просторије, налазе се и четири (4) стана. Спратови објекта (први и други) су типски и на њима се налази по шест стамбених јединица. Поткровље објекта такође, као и типске етажне има шест стамбених јединица. Тавански простор до кога се долази унутрашњим степеницама са поткровља у централном делу се састоји од две помоћне просторије у којима би се налазиле котларнице са по једним гасним котлом.

Остали део таванске етаже је неприступачан због лимитиране висине крова у том делу. Комуникација по етажама се врши преко унутрашњих једнокраких степеница и једног путничког лифта минималне носивости од 630kg.

Планирана спратност вишепородичног стамбеног објекта је П+2+Пк, тако да максимална висина објекта прма улици Матије Гупца износи 16,37m (103,99 m n.v.) у слемеу, односно 11,44m (99,06 m n.v.) на венцу објекта. Кота пода приземља улазног простора у објекат подигнута је за 0,90m у односу на место приступа објекту. Релативној коти +0,10 пода приземља одговара апсолутна 88,52m n.v.

Ширина колског прилаза парцели је 3,00m, на приступу парцели упушта се ивичњак и ојачава тротоар, а радијус лезеа на месту прикључења је 3,00m.

Главни улаз је постављен ка улици Матије Гупца са приступом отвореним степеницама, док је помоћни улаз оријентисан ка дворишту са приступом отвореним степеницама и за особе са инвалидитетом косо подизном склопивоом платформом.

Паркирање возила је решено у оквиру граница грађевинске парцеле на 22 паркинг места. Обезбеђено је 18 паркинг места на отвореном паркинг простору у дворишту и четири паркинг места унутар објекта у приземљу (испод ајнфорта). Паркинг места су пројектована за управно и подужно паркирање; димензија за управно паркирање је 2,30 x 4,50m (дужина паркинг места је скраћена за 0,30m) а ширина комуникације за приступ до паркинг места је 5,40m; док димензија за паралелно паркирање је 2,00 x 5,50m, на почетку и крају простора за подужно паркирање дужина паркинг места је смањена на 4,50m, ширина комуникације за приступ је 3,50m. На парцели је предвиђено једно (1) паркинг место за инвалидна лица, димензија 3,7x4,8 m. Преко манипулативне површине у оквиру парцеле обезбеђује се прилаз и месту за контејнере. За евакуацију комуналног отпада из објекта, планирано је постављање два суда-контејнера запремине 1,100 l и габаритних димензија 1,36 x 1,08 x 1,47m, у оквиру границе парцеле, које ће празнити надлежно комунално предузеће, а све у складу са чл.9. Правилника о постављању посуда за привремено одлагање отпада („Сл. лист Града Сомбора“ бр. 17/2018). Површине планиране за паркинг треба извести од растер бехатон плоча са испуном од траве.

Површина под зеленилом је ~147,39m², што представља ~30,00% слободних површина. Све слободне површине парцеле које нису заузеле објектом, манипулативним површинама и паркинзима, планиране су као зелене површине. Простор зелених површина оплемениће се разним врстама садница и цветних површина. Парцела ће се затравити смешом трава отпорном на гажење. Све зелене површине потребно је озеленити у складу са техничким нормативима за пројектовање зеленила, усклађено са надземном и подземном инфраструктуром.

На неограђеном делу између суседних грађевинских парцела подиже се транспарентна ограда или зидана ограда, до видине максимално 2,00m. Ограда се поставља тако да су стубови ограде на грађевинској парцели која се ограђује. Колски прилаз са улице у двориште затвара се капијом. Врата капије не могу се отворити ван регулационе линије.

Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 0,70 а планирана ~0,45.

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,4 а планирана ~1,83.

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

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, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 2,5m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2m онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0m по целој ширини објекта са висином изнад 2,5m,
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 2,5m.

Грађевински елементи као еркери, докати, балкони, узлазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију и то:

- на делу објекта према предњем дворишту: мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту мање од 0,6m, 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 5,0m) мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0m и ако те степенице савлађују висину од 0,9m.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етажне могу прећи грађевинску односно регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m.

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 међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0m. Ако је међусобни размак од 0,0m до 4,0m дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња ката на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,8m.(парамет).

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: Фасаде објеката могу бити малтерисане у боји по жељи инвеститора или од фасадне опеке. Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Висина надзатка стамбене поткровне етажне износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови заштите животне средине, заштита од пожара, технички, хигијенски, безбедносни и други услови: На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонираниг простора за контејнере на парцели мора да буде такво да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

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 деградација животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекте са 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 вишеспратних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара као и уређаји и средства 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.

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 вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пк, у улици Матије Гупца бр.38 у Сомбору, на катастарским парцелама број 6131 и 6132 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18/038-2023 од 25.09.2023.године;
- Допуна постојећих техничких информација и услова бр.04-18/036-2023 од 07.09.2023.год. за изградњу будућег вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пк, у улици Матије Гупца бр.38 у Сомбору, на катастарским парцелама бр.6131 и 6132 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/058-2024 од 16.05.2024.године;
- Техничка информација и услови за прикључење будућег објекта на атмосферску канализацију од стране Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Градска управа града Сомбора, бр.352-1389/2023-XVI од 27.09.2023.године;
- Услови за потребе израде урбанистичког пројекта, бр.2540400-Д.07.07.-418027/4-23 од 13.10.2023.год. и Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-Д.07.07.-228546/2-24 од 21.05.2024.год. од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење будућег вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пк, у улици Матије Гупца 38, на катастарским парцелама број 6131 и 6132 К.О.Сомбор-1, на претплатничку ТТ мрежу од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, бр.D210-411109/2-2023 од 29.09.2023.год.;
- Издавање техничке информације и услова за прикључење на СББ мрежу, вишепородичног стамбеног објекта П+2+Пк на катастарској парцели 6132 К.О.Сомбор-1 у улици Матије Гупца 38 у Сомбору од СББ доо Београд, број 22/2023 од 29.09.2023.године;
- Техничка информација и услови за прикључење на дистрибутивну гасну мрежу будућег вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пк, у Сомбору, у улици Матије Гупца број 38, на катастарским парцелама број 6131 и 6132 К.О.Сомбор-1, број 530/23 од 25.09.2023.године издатог од „Сомбор-гас“ д.о.о.Сомбор;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на кат.парц.бр.10142 К.О.Сомбор-1, улица Матије Губца бр.38, Сомбор од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 1297/2023 од 25.09.2023.године;
- Давање мишљења и утврђивање техничких података пута, од „Војпут“ доо Суботица, број 2-6384/144 од 15.11.2023.године;
- Услови за урбанистички пројекат од ЈП „Путеви Србије“ Београд, број 953-24336/23-1 од 22.12.2023.године;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 10142 К.О.Сомбор-1, улица Матије Губца бр.38, Сомбор од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 1782/2023 од 27.12.2023.године;
- Техничке информације и могућност прикључења на топлводну мрежу од ЈКП „Енергана“ Сомбор, бр.мз-58/23-ти од 02.10.2023.год.;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-785/24-1 од 16.05.2024.год.

Објекат се прикључује на водовод и канализацију. У улици Матије Гупца постоји изграђена водоводна линија АС DN 100mm, као и канализација отпадних вода АС DN 400mm.

Може се пројектовати нови прикључак за објекат на постојећу уличну линију, која се налази на дубини од 1,20m од нивоа терена. Максимална унутрашњи пречник може бити DN 50mm. Постојећи објекти на адреси Матеије Гупца бр.38 је прикључен на мрежу водовода. Потребно је у наредном периоду поднети захтев за промену власника постојећег прикључка (власник парцеле је и власник прикључка), уз могућност коришћења постојећег прикључка на градилишни прикључак преко једног водомера. Пре подношења захтева за изградњу новог прикључка потребно је поднети захтев за гашење постојећег прикључка.

На адреси Матије Гупца број 38 постоји канализациони прикључак. Уколико његов положај одговара може се задржати. Уколико то није могуће може се пројектовати нов канализациони прикључак на уличну канализацију за отпадне воде АС DN 400mm у улици Матије Гупца. Пречник прикључка на канализацију је DN 160mm.

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 50 mm на водоводну мрежу са арматуром и водомерима за санитарну потрошњу, износи око 350.000,00 динара без ПДВ.

Вредност радова на изградњи новог прикључка на канализациону мрежу са материјалом износи око 80.000,00 динара без ПДВ.

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

Канализација за атмосферске воде: Одвођење атмосферских вода решити унутар предметних парцела. Атмосферска канализација не сме бити спојена са фекалном канализацијом. Ако се атмосферске воде прикупљају у упојне јаме исте је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима као и објеката унутар самих парцела на којима се планира изградња. Одржавање изведене атмосферске канализације је обавеза корисника објекта.

Све чисте атмосферске воде, које се прикупљају са кровних површина и других уређених површина, сабирају се на сопственој парцели и одводе директно у упојни бунар унутар парцеле. Предвиђено је да се атмосферске воде са саобраћјних површин у партеру, загађене лаким течностима, пречисте преко сепаратора масти, уља и лакних нафтних деривата пре упуштања у упојни бунар. Уграђени сепаратор треба бити водонепопустан и заштићен од корозије.

Електронисталације: Трофазно прикључење стамбене зграде 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.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 2.226.957,03 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. Потребно је да се инвеститор благовремено (најмање 10 дана пре почетка извођења радова на рушењу постојећег објекта), обрати наслову: „Телеком-у“, да би се извршило измештање постојећег кабловског извода.

ЈДС мрежа: Према условима СББ Београд д.о.о. на предметној локацији СББ д.о.о. нема изграђене инфраструктурне објекте па самим тим нема ни формалних услова.

Гасне инсталације: На поменутој локацији изграђен је полиетиленски дистрибутивни гасовод ради снабдевања потрошача природним гасом. Пројектом је предвиђено прикључење објекта на градски дистрибутивни гасовод, а све према условима „Сомбор-гас“ д.о.о. Накнада за прикључење на дистрибутивну гасну мрежу ће се дефинисати Уговором о прикључењу.

Вреловодне инсталације: У близини предметних парцела не постоје изграђене инсталације топловода нити је у плану њихова изградња.

Саобраћај: Приступ претметне парцеле на јавни пут на катастарској парцели број 10142 К.О.Сомбор-1, остварује се на основу услова ЈП „Путеви Србије“. Новоформирана грађевинска парцела има три постојећа колкса прилаза на јавни пут, улицу Матије Гупца, на катастарској парцели број 10142 К.О.Сомбор-1, на државни пут IV реда број 12. Предвиђено је укидање два колкса прилаза и измештање постојећег на нову локацију на стационажи km 56+125,84 (лева страна у смеру раста стационаже). Нови колски прилаз извести у ширини од 3,00m, са тврдим коловозним застором.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење – 0 главна свеска оверен од стране главног пројектанта Дејан Миленковић, дипл.инж.арх. (број лиценце 300 7470 04), број техничке документације 10/24 из марта 2024.године;

- Идејно решење – 1 пројекат архитектуре изграђеног од стране „БЕО ПРОЈЕКТАНТИ“ доо Београд, број техничке документације 10-1/24 из марта 2024.године, одговорни пројектант Дејан Миленковић, дипл.инж.арх. (број лиценце 300 7470 04);
- Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пк на кат.парц.бр.6131 и 6132 К.О.Сомбор-1, број пројекта 22/2023 из септембра 2023.год. (потврђен под бр.350-6/2024-V од 11.03.2024.год.);
- Потврда од Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство, Градске управе Града Сомбора, број 350-6/2024-V од 11.03.2024.године;
- Катастарско-топографски план кат.парц.бр.6131 и 6132 К.О.Сомбор-1 од стране „ГЕО-СЕВЕР“ д.о.о., од 05.05.2023.године;
- Копија катастарског плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-9626/2024 од 15.05.2024.год.;
- Допуна постојећих техничких информација и услова бр.04-18/036-2023 од 07.09.2023.год. за изградњу будућег вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пк, у улици Матије Гупца бр.38 у Сомбору, на катастарским парцелама бр.6131 и 6132 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/058-2024 од 16.05.2024.године;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-785/24-1 од 16.05.2024.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-Д.07.07.-228546/2-24 од 21.05.2024.год. од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћења, дато од стране инвеститора.

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.

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

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 поступи према Условима за урбанистички пројекат од ЈП „Путеви Србије“ Београд, број 953-24336/23-1 од 22.12.2023.године и Саобраћајно-техничким условима од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 1782/2023 од 27.12.2023.године.

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.закон, 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).

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.

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 покретање 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 и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране „БЕО ПРОЈЕКТАНТИ“ доо Београд, број техничке документације за главне свеске 10/24 и за пројекат архитектуре 10-1/24 из марта 2024.године, главни пројектант Дејан Миленковић, дипл.инж.арх. (број лиценце 300 7470 04).

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.из., 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 регистре („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
- Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
- ЕД „Сомбор“ Сомбор
- Телеком Србија, ИЈ Сомбор
- СББ Београд
- „Сомбор-гас“ д.о.о.Сомбор
- ЈКП „Простор“ Сомбор
- ЈП „Путеви Србије“ Београд
- ЈКП „Енергана“ Сомбор
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору

3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА,

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник