



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Град Сомбор

ГРАДСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,

УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО

Број: ROP-SOM-14625-LOC-1/2024

Дана: 03.06.2024.године

С о м б о р

Трг цара Уроша 1.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. а у вези са чл. 215. став 4. и 5. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/2023), 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 стамбено-пословног објекта П+2+Пк [REDACTED] број техничке документације УП-02/2024 из марта 2024.год. (потврђен под бр.001032394 2024 08873 004 001 350 064 од 17.04.2024.године), 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 СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА спратности П+2+Пк

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

[REDACTED] је већ формирана неизграђена грађевинска парцела површине 907,00m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија катастарског плана бр.952-04-095-9886/2024 од 17.05.2024.год.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+2+Пк, [REDACTED] 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 стамбено-пословног објекта П+2+Пк на кат.парц.бр.6061 К.О.Сомбор-1, број техничке документације УП-02/2024 из марта 2024.год. (потврђен под бр.001032394 2024 08873 004 001 350 064 од 17.04.2024.године).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације дела Града Сомбора предметна парцела се налази 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. Предметна парцела се налази у делу блока који је намењен мешовитом становању.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+2+Пк са отвореним паркинг простором и уређеним зеленилом. Вишепородични стамбено-пословни објекат садржи 16 стамбених јединица различитих структура, у приземљу објекта планиран је локал малопродаје (продавница мешовите робе) оријентисан ка улици Тозе Марковића. На слободном делу парцеле предвиђена је изградња паркинг простора на коме је предвиђено паркирање возила за сопствене потребе, на укупно 20 паркинг места.

Нето површина вишепородичног стамбено-пословног објекта је 1.123,04m² (приземље 269,81m², 1.спрат 278,97m², 2.спрат 278,97m², поткровље 279,00m²). Нето површина тавана је 16,29m². Нето површина пословног простора је 179,15m² (продавница мешовите робе).

Бруто површина вишепородичног стамбено-пословног објекта је 1.374,00m² (приземље 333,00m², 1.спрат 347,00m², 2.спрат 347,00m², поткровље 347,00m²).

Површина земљишта под објектом је 347,00m².

Објекат је категорије Б, класификациони број стамбеног дела објекта је 112221 – учешће у укупној површини објекта је 88,09%, класификациони број пословног дела је 123001– заступљеност у објекту је 11,91%.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија (РЛ) се налази на југоисточној страни [REDACTED], према улици Тозе Марковића (катастарској парцели број 10217 К.О. Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ) планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта се поклапа са регулационом линијом (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

На грађевинској парцели предвиђена је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+2+Пк са отвореним паркинг простором и уређеним зеленилом.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели и представља грађевинску линију планираног објекта. У односу на североистоћну и југозападну међну линију, објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, односно објекат се поставља на грађевинској парцели у непрекинутом н низу.

Оријентација објекта је северозапад-југоисток. Основни габарит објекта је максималних димензија ~17,30 m x 20,74 m. У приземљу објекта се налази један (1) локал и заједничке просторије – наткривени пролаз, хоризонталне и вертикалне комуникације и ветробрански простор. Структура спратних етажа (спратови 1-2) је иста и чине је: један (1) једноособан стан, два (2) једноипособна стана, један (1) двособан стан и један (1) двоипособан стан, уз заједнички простор – хоризонталне и вертикалне комуникација. Структуру поткровља чине једна (1) гарсоњера, два (2) једноособна стана, два (2) једноипособна стана и један (1) двособан стан, уз заједнички простор – хоризонталне и вертикалне комуникација. У таванском простору су пројектоване станарске оставе, 2 котларнице и подстаница за лифт.

Планирана спратност вишепородичног стамбено-пословног објекта је П+2+Пк, тако да максимална висина објекта износи 18,08m (106,18 m n.v.) у слемени, односно 11,24m (99,34 m n.v.) на венцу објекта. Кота пода приземља, односно пословног простора објекта подигнута је за

0,17 m у односу на место приступа објекту.

Предметна парцела има приступ јавној саобраћајној површини улици Тозе Марковића. На месту постојећег колског прилаза планиран је нов у ширини 3 m. Преко колског прилаза долази се до ајнфорта ширине 3,55 m, те се приступа двосмерној интерној саобраћајници ширине 5,4 m, која се протеже целом дужином парцеле и преко које се приступа паркингу. Са обе дуже стране интерне саобраћајнице је постављено по 10 паркинг места за путничке аутомобиле (укупно 20 ПМ), димензија 2,3m x 4,3m са препустом од 0,5m за предњи део возила изнад травнате површине у складу са СРПС У.С4.234:2020, од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом (димензије 3,7x4,8 m). Манипулативне колске површине и затитни тротоар предвиђени су од бетона. Предвиђено је да паркинг буде поплочан растер плочама.

Пешачки приступ објекту, улаз у локал предвиђен је директно са тротоара улице Тозе Марковића. Главни стамбени улаз предвиђен је из ајнфорта објекта.

Слободне површине парцеле које нису под објектом планиране су као манипулативне колске и пешачке површине, паркинг, површине под зеленилом, простор предвиђен за смештај контејнера и заштитни тротоар око објекта. Све зелене површине потребно је озеленити у складу са техничким нормативима за пројектовање зеленила, усклађено са надземном и подземном инфраструктуром. Код избора дендролошког материјала одредити се за аутохтоне врсте, саднице I класе минимум 4-5 година старости. Приликом садње дрвећа потребно је водити рачуна да исто буде засађено на растојању не мањем од 4,5 m од објекта. Око објекта је планирана изградња заштитног тротоара. Простор за контејнер је смештен уз интерну саобраћајницу. Предвиђено је постављање два контејнера запремине 1,1m³ које ће празнити надлежно комунално предузеће. Број контејнера је одређен према Правилнику о постављању посуда за привремено одлагање отпада („Сл.лист Града Сомбора“, број 17/2018). Парцела се ограђује жичаном оградом. Ограда се поставља тако да су стубови ограде на грађевинској парцели која се ограђује.

Површина под зеленилом је ~182,96 m², што представља 32,00% слободних површина. Све зелене површине потребно је озеленити у складу са техничким нормативима за пројектовање зеленила, усклађено са надземном и подземном инфраструктуром. Код избора дендролошког материјала одредити се за аутохтоне врсте, саднице I класе минимум 4-5 година старости. Приликом садње дрвећа потребно је водити рачуна да исто буде засађено на растојању не мањем од 4,5 m од објекта.

Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 0,70 а планирана ~0,3825 (~38,25%).

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,4 а планирана ~1,51.

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, дократи, 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.

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

Изградњом ступеница 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,
- шахови 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 kota на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,8m.(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: 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 надзетка 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 деградирање 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 вишеспородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара као и уређаји и средства за гашење пожара.

Вишеспородични 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 стамбено-пословног објекта спратности П+2+Пк, у улици Тозе Марковића број 8 у Сомбору, на катастарској парцели број 6061 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18/010-2024 од 29.02.2024.године;
- Допуна постојећих техничких информација и услова бр. 04-18/010-2024 од 29.02.2024. год. за изградњу будућег вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+2+Пк, у улици Тозе Марковића бр. 8 у Сомбору, на кат. парцели бр. 6061 К.О. Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/061-2024 од 22.05.2024.године;
- Техничка информација и услови за прикључење на атмосферску канализацију од стране Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Градска управа града Сомбора, бр.352-919/2024-XVI од 04.03.2024.године;
- Услови за потребе израде урбанистичког пројекта, бр.2541200-Д.07.07.-79625/-24 од 28.02.2024.год. и Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-Д.07.07.-240862/2-24 од 27.05.2024.год. од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење будућег вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+2+Пк, у улици Тозе Марковића бр.8, на катастарској парцели број 6061 К.О.Сомбор-1, на претплатничку ТТ мрежу од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, бр.D210-93452/2-2024 од 01.03.2024.год.;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+2+Пк, у улици Тозе Марковића број 8, на катастарској парцели 6061 К.О.Сомбор-1, број 044/24 од 26.02.2024.године издатог од „Сомбор-гас“ д.о.о.Сомбор;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 10217 К.О.Сомбор-1, улица Тозе Марковића бр.8, Сомбор од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 212/2024 од 26.02.2024.године;
- Техничке информације и могућност прикључења на топловодну мрежу од ЈКП „Енергана“ Сомбор, бр.мз-13/24-ти од 27.02.2024.год.;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-818/24-1 од 23.05.2024.год.

Објекат се прикључује на водовод и канализацију. У улици Тозе Марковића, постоји изграђена водоводна линија PVC DN 80mm, као и канализација отпадних вода PVC DN 250mm.

Може се пројектовати нови прикључак за објекат на постојећу уличну линију, која се налази на дубини око 1,20m од нивоа терена. Максимални унутрашњи пречник прикључака може бити DN 50mm. Потребно је раздвојити пословну потрошњу (локали) од стамбене потрошње. Постојећи објекти на адреси Тозе Марковића бр.8 су прикључени на мрежу водовода. Постоји могућност коришћења постојећег прикључка за градилишни прикључак. Пре подношења захтева за изградњу новог прикључка потребно је подени захтев за гашење постојећег прикључка.

На адреси Тозе Марковића број 8 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 PVC DN 250mm у улици Тозе Марковића. 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 390.000,00 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 предметне парцеле. 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 саме парцеле на којој се планира изградња. Уколико су загађене лаким течностима исте се морају одвојити у сепаратору масти, уља и лакних нафтних деривата. Уграђени сепаратор треба да је водонепропусан, заштићен од корозије и постављен унутар границе грађевинске парцеле. Одржавање изведене атмосферске канализације је обавеза корисника објекта.

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 које се налазе са југозападне стране спаја на зацељену атмосферску канализацију у дворишту објекта са одговарајућим сливницима на завршетку олучних вертикала и усмерава у упојни бунар.

Електроинсталације: Трофазно прикључење стамбено-пословне 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) 1.266.953,18 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: 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 катастарске парцеле број 6061 К.О.Сомбор-1 не постоје изграђене инсталације топловода нити је у плану њихова изградња.

Саобраћај: Кат.парц.бр.6061 К.О.Сомбор-1 има постојећи колски прилаз на делу јавне површине, катастарска парцела број 10217 К.О.Сомбор-1, који је потребно поништити. Нови колски прилаз извести у ширини 3,0м. 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 и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Бироа за пројектовање, инжењеринг и грађења „БОБИЋ-ПРОЈЕКТ“ Илија Бобић пр., Сомбор, број техничке документације АГ-492/2024 из маја 2024.године, главни пројектант Бранка Радуловић, дипл.инг.арх.(лиценца број 300 G788 08);
- Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+2+Пк на кат.парц.бр.6061 К.О.Сомбор-1, број техничке документације УП-02/2024 из марта 2024.год.;
- Потврда од Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство, Градске управе Града Сомбора, број 001032394 2024 08873 004 001 350 064 од 17.04.2024.године;
- Катастарско-топографски план кат.парц.бр.6061 К.О.Сомбор-1 од стране „ГЕО-СЕВЕР“ д.о.о., од 02.06.2023.године;
- Копија катастарског плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-9886/2024 од 17.05.2024.год.;
- Допуна постојећих техничких информација и услова бр. 04-18/010-2024 од 29.02.2024. год. за изградњу будућег вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+2+Пк, у улици Тозе Марковића бр. 8 у Сомбору, на кат. парцели бр. 6061 К.О. Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/061-2024 од 22.05.2024.године;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-818/24-1 од 23.05.2024.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-Д.07.07.-240862/2-24 од 27.05.2024.год. од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора од 10.05.2024.године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

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

Приликом пројектовања и извођења предметног објекта обавеза је свих субјеката заштите од пожара да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара и експлозија предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

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.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза исходује Сагласност за раскопавање и Уговор о враћању јавних површина у првобитно стање од ЈКП „Простор“ Сомбор. Инвеститор је у обавези да исходује сву неопходну документацију за издавање Решења о раскопавању јавне површине од стране Одељења за комуналне делатности и имовинско-правне и стамбене послове, Градске управе Града Сомбора.

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 одрабама 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.

X. 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 исходвани 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 Бироа за пројектовање, инжењеринг и грађења „БОБИЋ-ПРОЈЕКТ“ Илија Бобић пр., Сомбор, број техничке документације АГ-492/2024 из маја 2024.године, главни пројектант Бранка Радуловић, дипл.инг.арх.(лиценца број 300 G788 08).

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
- „Сомбор-гас“ д.о.о.Сомбор
- ЈКП „Простор“ Сомбор
- ЈКП „Енергана“ Сомбор
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору

3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА,

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник