

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: ROP-SOM-32574-LOCH-2/2017
Инт. број: 353-37/2017-V
Дана: 07.03.2017.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Илије Бобића из Сомбора, овлашћеног лица Бироа за пројектовање, инжењеринг и градњу „Бобић-пројект“ пр. Илија Бобић предузетник из Сомбора, а у име инвеститора Лукић Драгана из Сомбора, [REDACTED], у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015 и 96/2016), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007) и чл. 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за
РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋЕГ ПРОСТОРА - ПРОМЕНА НАМЕНЕ ДЕЛА
СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА стан 1ђ У ПОСЛОВНИ ПРОСТОР – два локала за
административне послове, у приземљу вишепородичног стамбеног објекта По+П+1
у Сомбору, у ул.Јована Цвијића бр.2, на кат.парц.бр.7560/8 К.О.Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.7560/8 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 246,0м² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијама бр.952-04-42/2017 од 21.02.2017.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (стамбена зграда за колективно становање) површине 246,0м².

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за промену намене дела стамбеног простора (стан 1ђ) у пословни простор (два локала), у Сомбору, у ул.Јована Цвијића бр.2, на кат.парц.бр.7560/8 К.О.Сомбор-1 је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“ бр.5/2007).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плана Града Сомбора парцела бр.7560/8 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број 35. Блок 35 је намењен мешовитом становању.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели је планирана реконструкција постојећег простора (промена намена дела стамбеног простора у пословни простор – два локала за административне послове).

Нето површина пословног простора је ~50,76м² (локал₅ 32,0м² + локал₆ 18,76м²).

Нето површина преосталог стамбеног простора је ~38,0м².

Бруто површина приземља објекта је 246,0м², а укупна бруто површина надземних етажа 492,0м².

Планирани објекат је Б категорије, класификациони број стамбеног дела објекта је 112221 – учешће у укупној површини објекта је ~83,67%, класификациони број пословног дела је 123001 – заступљеност у објекту је ~16,24%.

V. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, пословног објекта као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. **Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне- становање.**

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију-становање.

Постојећи објекат се налази у отвореном блоку на катастарској парцели која обухвата само површину објекта.

Објекат се налази на углу улица Јована Цвијића и Стапарског пута. Улаз у зграду је из улице Јована Цвијића. Спратност објекта је По+П+1, с тим што је подрумска просторија само испод дела објекта.

Стамбени простор се налази у приземљу вишепородичног стамбеног објекта. Објекат се састоји од 4 стана (од чега су по два у приземљу, односно на првом спрату), са заједничким просторијама: улазом и ходником са степеништем, као и помоћним просторијама-оставама.

Бруто површина приземља објекта је 246,0м², а укупна бруто површина надземних етажа 492,0м².

Реконструкцију извршити у постојећем габариту, у приземљу предметног објекта, у стану број 1 (етажа Ђ). Нето површина стана је 90,0м². Састоји се од дневног боравка, купатила, кухиње, 3 собе и застакљене терасе. Улаз у стан је из заједничког ходника.

Предвиђено је претварање дела стамбеног простора у пословни простор и то отварањем улаза према Стапарском путу. Санитарни чворови су лоцирани у средишњем делу објекта и то за локал број 5 на месту садашњег купатила, са пробијањем отвора у зиду, као и зидањем потребних преградних зидова, а за локал број 6 зидањем преградних зидова. Преостали део стамбеног простора би се адаптирао у једноипособан стан, тако што је пројектовано купатило на месту садашње кухиње, а кухиња је пројектована у делу дневног боравка. Улаз у стан остаје на месту садашњег улаза.

Предвиђено је спуштање подова у просторијама локала за 30cm. Кота пода приземља стамбеног дела се задржава на +45cm од прилаза објекту, а кота пода приземља локала је пројектована на +15cm у односу на коту прилаза.

Положај и спољне димензије објекта остају исте.

Нето површина посебних делова објекта је:

- Стамбени простор (стан бр.1) је 38,0м².
- Пословни простор (локал бр.5) је 32,0м².
- Пословни простор (локал бр.6) је 18,76м².

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. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за обнову и реконструкцију објекта: Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих Планом
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих Планом.

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. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже

дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 м од објекта и границе парцеле.

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 вишепородичних 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.

VI. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

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

- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-43952/-17 од 24.02.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничке информације и услови прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, бр.04-18оп/009-2017 од 27.02.2017.год. од ЈКП „Водоканал“ Сомбор.

Електронсталације: Монофазно раздвајање ел.инсталације за прикључење два пословна простора-етажирање постојећег стамбеног простора извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 81.718,51 РСД.

Водовод и канализација за отпадне воде. Постојећи објекат на поменутој адреси је прикључен на мрежу водовода и постоји водомер. Уколико постојећи прикључак одговара будућим потребама за планиране објекте, потребно је приликом пројектовања извршити раздвајање и предвидети још 2 посебна водомера за пословне просторе. Уколико пројектант сматра да је потребно пројектовати нови прикључак, постоје услови за израду новог прикључка на постојећу уличну линију ЛИВ Ø80.

Постоји канализациони прикључак за отпадне воде на датој адреси, али је потребно извршити евиденцију.

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

Вредност раздвајања потрошње воде са уградњом 2 нова водомера, за радове које изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор, је око 25.000,00 динара без ПДВ.

Евидентирање потрошача на канализациону мрежу за отпадне воде на датој адреси 4150,00 динара без ПДВ.

Канализација за атмосферске воде: Систем канализације у Сомбору 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.

VII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (у .dwg и .pdf формату) урађено од стране Бироа за пројектовање инжењеринг и грађење „Бобић-пројект“ пр Сомбор, број техничке документације АГ-219/2016 од новембра 2016.године, главни пројектант Илија Бобић, дипл.инж.грађ.(лиценца број 311 G750 08);

- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-42/2017 од 21.02.2017.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-43952/-17 од 24.02.2017.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничке информације и услови прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, бр.04-18оп/009-2017 од 27.02.2017.год. од ЈКП „Водоканал“ Сомбор.
- Уговор о закупу гараже закључен дана 01.02.2017.године у Сомбору између Прокић Тинде из Сомбора (закуподавац) и Лукић Драган из Сомбора (закупопримац);
- Сагласност од октобра 2016.године, да након адаптације стамбеног у пословни простор на фасадном зиду стана број 1 у приземљу објекта отвори врата и излог локала, на месту садашњих прозора, на кат.парц.бр.7560/8 К.О.Сомбор-1. Сагласност су дали: Мерли Ладислав, Мерли Светлана, Ивков Љубица, Мацура Душко и Маленица Ана;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћење, дато од стране инвеститора дана 21.11.2016.године, потписано квалификованим електронским потписом овлашћеног лица Илије Бобић.

VIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за промену намене дела стамбеног простора (стан 1ђ) у пословни простор (два локала) те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара.

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.

Локацијски услови (за реконструкцију постојећег простора - промена намене дела стамбеног простора (стан 1ђ) у пословни простор (два локала)) представља основ за подношење захтева за издавање решења из члана 145. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14).

Идејни пројекат треба да буде у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/14) и подзаконским прописима.

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 идејни пројекат 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 идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важе 12 месеци 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.104. став 1. у вези са чл. 107. Закона о општем управном поступку ("Сл.лист СРЈ", бр.33/97 и 31/01 и „Сл.гласник РС“,бр.30/2010), **инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари у укупном износу од 10.092,60 динара, и обавезује се да их најкасније до 10.03.2017.год. исплати, и то:**

- **износ од 723,00 динара**, на жиро рачун 840-742323843-92, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац РГЗ СКН Сомбор, Сврха уплате - такса за пружање услуга РГЗ (952-04-42/2017).
- **износ од 300,00 динара**, жиро рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ (952-04-42/2017).

- **износ од 6.309,60 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Позив на број предрачуна 101, Прималац ЕПС Дистрибуција д.о.о., Органак Сомбор, Сврха уплате – Трошкови УПП.
- **износ од 2.760,00 динара**, на жиро рачун 310-9509-10, Позив на број 04-18оп/009-2017, Прималац ЈКП Водоканал Сомбор, Сврха уплате – Уплата за техничку информацију.

IX. Уз захтев за издавање РЕШЕЊА, а који захтев се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чл.3 и 28 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015), и то:

- Идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију;
- И одговарајућа документација прописано чланом 28 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015).

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), поднето је и Идејно решење (у .dwg и .pdf формату) урађено од стране Бироа за пројектовање инжењеринг и грађење „Бобић-пројект“ пр Сомбор, број техничке документације АГ-219/2016 од новембра 2016.године, главни пројектант Илија Бобић, дипл.инж.грађ.(лиценца број 311 G750 08).

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) 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.Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", број 43/03,...54/09, 50/11, 70/11- усклађени дин. износи, 55/12- усклађени дин.износи, 93/12, 47/13, 57/14, , 45/15, 83/15, 112/15 и 50/2016) у износу од 300,00 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", бр.119/13, 138/14, 45/15,106/15 и 32/16), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
 - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
3. Архиви

**НАЧЕЛНИК,
Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.**