

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: ROP-SOM-1745-LOC-2/2017
Инт.број: 353-133/2017-V
Дана: 15.05.2017.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Настасић Будимира из Сомбора, [REDACTED], а у име инвеститора ВДП „Западна Бачка“ д.о.о., Сомбор, [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 и АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У
ПОСЛОВНО СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ, спратност П+0
у Сомбору, у ул.Апатински пут бб, на кат.парц.бр.23708 К.О.Сомбор-2

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.23708 К.О.Сомбор-2 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 22.246,0m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана бр.952-04-128/2017 од 25.04.2017.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (пословна зграда за коју није утврђена делатност) површине 231,0m², објекат бр.2 (пословна зграда за коју није утврђена делатност) површине 141,0m², објекат бр.3 (помоћна зграда) површине 578,0m², објекат бр.4 (зграда водопривреде) површине 124,0m², објекат бр.5 (помоћна зграда) површине 277,0m², објекат бр.6 (зграда водопривреде) површине 202,0m², објекат бр.7 (зграда водопривреде) површине 467,0m² и објекат бр.8 (помоћна зграда) површине 24,0m².

Предметни објекат који се реконструише и адаптира у пословно складишни објекат на Копији плана се води под бројем б.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију и адаптацију постојећег пословног објекта, у Сомбору, у ул.Апатински пут бб, на кат.парц.бр.23708 К.О.Сомбор-2 је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“, бр.5/2007).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плану Града Сомбора парцела бр.23708 К.О.Сомбор-2 се налази у блоку број 108. Блок 108 је намењен услужно, производним и складишним функцијама. Изградњу и уређење постојећих комплекса вршити на основу услова из Плана, по потреби радити урбанистичке пројекте.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели планира се реконструкција и адаптација постојећег пословног објекта (намена објекта је магацински простор водопривреде), спратности П+0. Објекат се налази уз саму обалу Великог канала са оријентисаним улазом окренутим према самој обали канала у који се улази директно са унутрашње дворишне саобраћајнице.

Нето површина објекта је ~181,38m².

Површина земљишта под објектом је ~202,0m².

Бруто површина предметног објекта је ~202,0m².

Планирани објекат је Б категорије.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ₁) је на северозападној страни предметне парцеле, према државном путу ПА реда (бр.кат.парц.24771 К.О.Сомбор-2).

Постојећа регулациона линија (РЛ₂) је на североисточној страни предметне парцеле, према насипу (бр.кат.парц.10327/1 К.О.Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ₁) постојећег објекта је на 101,85m од регулационе линије (РЛ₁).

Грађевинска линија (ГЛ₂) постојећег објекта је на 5,74m од регулационе линије (РЛ₂).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Врста и намена објеката: У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошких процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограда, евентуално као прелазно решење бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме итд.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле: Максималан дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 0,7. Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,1.

Највећа дозвољена спратност објеката: Објекти су спратности:

- Пословни: максимално до П+2+Пк
- Производни: максимално до П+2+Пк
- Складишни: П+0 евентуално П+1
- Изградња помоћног објекта – оставе – максималне спратности П+0.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката: Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу.

Изградња објеката у низу може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 5,0 м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: Висина ограде којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,0 м. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани део ограде не може бити виши од 0,9 м.

Бочни и задњи део ограде може да се ограђује транспарентном и зиданом оградом до висине максимално 1,8 м.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта: Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин.

Условљава се израда косог крова, а могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова и у складу са важећим стандардима.

Фасаде објекта могу бити од материјала који задовољава важеће стандарде.

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

Услови за реконструкцију објекта: Реконструкција постојећих објеката може да се дозволи под следећим условима:

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

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове: Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Изградња објекта, извођење радова, односно обављање производне и складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађење или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонизованог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ.

Одвођење фекалних вода мора се 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.

Отпадне воде настале у технолошком процесу производње, пре упуштања у насељску канализацију, пречистити на сепаратору уља и масти.

Атмосферске воде са кровова објекта и условно чисте воде са манипулативних површина (без масноћа) се могу упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити изграђени, односно реконструисани у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При избору материјала за градњу објекта мора се имати у виду специфичност функционалне намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова и противпожарне заштите.

Пословни објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Планирана реконструкција и адаптација је предвиђена у затвореном делу постојећег објекта. Део постојећег пословног објекта, који се адаптира и реконструира у пословни објекат-складиште је правоугаоног облика. Бруто површине 202,0m². Нето површине 181,38m².

Унутрашњост објекта је без преградних зидова, а фасадни зидови су ојачани стубовима дим.45x45cm.

Максимална висина објекта мерено од терена износи +6,0m (92.44) у слемени, односно максимално +3,50m (89.94) на венцу објекта.

Катастарска парцела број 23708 К.О.Сомбор-2 има директан приступ јавној површини (ул.Буковац насеље, кат.парц.бр.23716 К.О.Сомбор-2).

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

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

- Техничке информације и услови за прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18оп/023-2017 од 04.05.2017.године;
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-111085-17 од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор.

Водовод и канализација: Постојећи објекат на предметној парцели је прикључен на мрежу водовода и постоји водомер пречника 6/4“. Планиране инсталације за пословно складишни објекат на парцели је могуће прикључити на постојећи прикључак и водомер, уколико се у пројекту на основу хидрауличног прорачуна докаже да постојећи прикључак задовољава услове за прикључење и свих досада изграђених и свих планираних објеката. Уколико је пројектант сматра да је потребно пројектовати нови прикључак, постоје услови за израду новог прикључка на постојећу уличну линију.

Не постоји канализациони прикључак за отпадне воде на датој адреси и не постоје услови за прикључење на мрежу канализације за отпадне воде. Инсталације канализације треба спојити на постојећу водонепропусну септичку јаму.

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

Уколико ће се користити постојећи водоводни прикључак и водомер, инвеститор нема трошкова око прикључења.

Уколико пројектант захтева изградњу новог прикључка и уградњу нових водомера, вредност радова ће се одредити на основу стварних количина и цена извођења радова.

Електроинсталације: Трофазно прикључење адаптираног и реконструисаног дела пословног објекта на постојеће мерење 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 прикључења на дистрибутивни електроенергетски систем износи 0,00 РСД.

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. Одвођење атмосферских вода решити унутар предметне парцеле.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење - 0 главна свеска (у .pdf формату) урађено од стране Бироа за пројектовање, надзор, технички преглед и вештачење „НБ ПРОЈЕКТ“ Сомбор, број пројекта 05-1/17-ИДР-0 од фебруара 2017.године, главни пројектант Будимир Настасић, дипл.инж.грађ.(лиценца број 310 В339 05);
- Идејно решење – 1 пројекат архитектуре (у .pdf формату и графички део у .dwg формату) урађено од стране Бироа за пројектовање, надзор, технички преглед и вештачење „НБ ПРОЈЕКТ“ Сомбор, број пројекта 05-1/17-ИДР-А од фебруара 2017.године, одговорни пројектант Будимир Настасић, дипл.инж.грађ.(лиценца број 310 В339 05);
- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-128/2017 од 25.04.2017.год.;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-128/2017 од 25.04.2017.год.;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-5898/17 од 03.05.2017.год.;
- Техничке информације и услови за прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18оп/023-2017 од 04.05.2017.године;
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-111085-17 од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;

– Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора дана 27.01.2016.године, потписано квалификованим електронским потписом овлашћеног лица Будимир Настасић.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за реконструкцију и адаптацију постојећег пословног објекта те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара у складу са Обавештењем издатом од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-5898/17 од 03.05.2017.год.

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

Локацијски услови (за реконструкцију постојећег стамбеног објекта) 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

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 9.398,40 динара, и обавезује се да их најкасније до 19.05.2017.год. исплати, и то:**

- **износ од 1.446,00 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 - 952-04-128/2017.
- **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 (952-04-128/2017).
- **износ од 4.892,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Прималац ОДС ЕД Сомбор, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.
- **износ од 2.760,00 динара**, на жиро рачун 310-9509-10, Позив на број 04-18оп/023-2017, Прималац ЈКП Водоканал Сомбор, Сврха уплате – Техничка информација.

X. 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).

Катастарска парцела бр.23708 К.О.Сомбор-2 испуњава услове за грађевинску парцелу.

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 - 0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре (у .pdf формату и графички део у .dwg формату) урађено од стране Бироа за пројектовање, надзор, технички преглед и вештачење „НБ ПРОЈЕКТ“ Сомбор, број пројекта 05-1/17-ИДР-0 од фебруара 2017.године, главни пројектант Будимир Настасић, дипл.инж.грађ.(лиценца број 310 В339 05).

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:
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
 - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
3. Архиви

НАЧЕЛНИК,
Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.