

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-36485- LOC-1/2017
Интерни број: 353-381/2017-V
Дана: 18.12.2017. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Бајић Жељка из Суботице, овлашћено лице GeoEXPERT“ д.о.о. Суботица, а у име инвеститора „Синагога“ д.о.о. [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 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“, број 35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007), Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарској парцели број 5973 К.О. Сомбор-1 за потребе изградње стамбено-пословног објекта спратности П+4/П+0, број урбанистичког пројекта 37/17 из октобра 2017. године (потврђен под бројем 350-57/2017-V од 14.11.2017. године) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА спратности По+П+4 са
подземном гаражом [REDACTED] на катастарској
парцели број 5973 КО Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 5973 К.О.Сомбор-1 (површине 1.978,00м²) је формирана грађевинска парцела, а површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијам број 952-04-453/2017 од 28.11.2017. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+4/По+П [REDACTED] на катастарској парцели број 5973 КО Сомбор-1, је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007) и Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарској парцели број 5973 К.О. Сомбор-1 за потребе изградње стамбено-пословног објекта спратности П+4/П+0, број урбанистичког пројекта 37/17 из октобра 2017. године (потврђен под бројем 350-57/2017-V од 14.11.2017. године).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плану Града Сомбора предметна парцела број 5973 К.О.Сомбор-1, налазе се у блоку број 3. Намена блока је за потребе централних садржаја – мешовитог градског центра. За појединачне мешовите садржаје радити по потреби Урбанистички пројекат.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели планирана је изградња стамбено-пословног објекта спратности П+4/П+0 са лифтом и подземном гаражом. У просторном погледу објекат се састоји од три просторне целине. Просторна целина „1 ” спратности Р+4 са лифтом, на којој су планирана на приземној етажи два пословна простора, а на спратовима је планирано 36 стамбених јединица.

Просторна целина „2” је спратности Р+0, и намењена је за пословни простор превиђен за малопродају. Просторна целина „3” спратности По+0, представља подземну етажу и предвиђена је за паркирање возила станара зграде (23 ПМ) и путем вертикалне комуникације повезана је са свим етажама.

Површина земљишта под објектом/заузетост износи 1151,51м². Укупна бруто развијена надземна површина објекта износи 4766,46м², а укупна бруто изграђена површина планираног објекта износи 5525,24м². Стамбено-пословни објекат је В категорије. Стамбени део објекта по класификацији објеката има класификациони број 112222 са укупним учешћу од 83,61 %, док пословни део објекта има класификациони број 123002 са укупном учећшћу од 16,39 %.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија РЛ се налази са југозападне стране предметне парцеле, према улици Арсенија Чарнојевића, катастарска парцела број 10228 К.О. Сомбор-1.

Грађевинска линија ГЛ се налази са југозападне стране објекта и поклапа се са регулационом линијом РЛ.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА:

Врста и намена објеката

У оквиру зоне мешовитог градског центра дозвољена је изградња главног објекта: пословног објекта, административног објекта, вишепородичног стамбеног односно стамбено-пословног објекта, стамбеног односно стамбено-пословног објекта породичног типа, као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. 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 мешовитог градског центра.

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте. Уколико се ради о стамбено-пословном објекту на грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта (стамбени) и једног пословног објекта. Главни објекат на парцели (стамбени, стамбено-пословни, пословни односно административни објекат) може да се гради у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

За изградњу вишепородичног стамбеног, односно стамбено-пословног објекта, у зависности од врсте, услови за формирање грађевинске парцеле су следећи:

- * за вишепородични стамбени, односно стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0м
- * за вишепородични стамбени, односно стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 18,0 м
- * за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 м².

Положај објеката на парцели

За стамбене, стамбено-пословне, пословне и административне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

- * за објекат у непрекинутом низу је 0,0м; обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“).
- * за објекат у прекинутом низу је 2,5м од наспрамне бочне међе.

За изграђене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од вредности, приликом дефинисања услова за реконструкцију не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. За стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте породичног типа свих врста, растојање између грађевинске и регулационе линије је у свему идентично као и код типа породичног становања. Објекат се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- * основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 2,5м,
- * основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле уз коју се гради објекат је 0,0 м, а од наспрамне оријентације је 2,5м .

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта је максимално 0,7. Индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 2,4. Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцеле мања од минималне величине грађевинске парцеле дате Генералним планом, изградња се може дозволити уз услов да је индекс заузетости грађевинске парцеле максимално 0,8 а индекс изграђености максимално 2,4.

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност вишепородичног стамбено-пословног објекта је максимално П+4+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су:

- кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова,
- финалну обраду фасада надоградње ускладити са постојећом фасадом.

Укупна висина кровног венца вишепородичног стамбено-пословног објекта не може прећи 17,0м.

Међусобна удаљеност објекта

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објекта је:

- * за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 2,5 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија, Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објекта породичног типа је:

- * удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене на истој парцели је минимално 4,0 м, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садржи отворе на просторијама за становање, односно на 0,0 м уколико се граде у низу.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у зони мешовитог градског центра дозвољена је изградња помоћног објекта: гараже и ограде, односно пословног објекта.

- * на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за паркирање односно гаражирање према условима из Генералног плана.

- * изградња пословног објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено –пословног објекта се може дозволити ако су обезбеђени просторни услови наведени у претходним ставкама уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта,

- * на грађевинској парцели намењеној изградњи стамбено-пословног објекта породичног типа дозвољена је изградња помоћног објекта – гаража за гаражирање путничког возила пословног објекта ако услови на парцели то омогућавају као и изградња ограде,

- * у оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу

- * помоћни објекат-гаража је максималне спратности П+О. Обавезна је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат,

- * обавезна је изградња косог крова . Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,0м.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 2,5м. Испред пословних саджаја могућа је изградња проширених колских прилаза, ширине до 4,0м. сходно условима који ће се дефинисати плановима нижег реда. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу – један стан једно паркинг место.

Заштита суседних објекта

Изградња објеката у низу—односно у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

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

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

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9м улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етаже, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

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

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 међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5м. Ако је међусобни размак од 0,0м до 2,5м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња kota на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,8м.(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

Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је водити рачуна о очувању традиционалних вредности амбијента објекта. Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и окружења.

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 овим Планом;
- * ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- * замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих предметним Планом детаљне регулације;
- * адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих Генералним планом;

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе. Одвођење фекалних вода је обавезно затвореним канализационим системом којим је Венац у потпуности покривен.

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 Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, код избора материјала, имати у виду специфичност функционалне намене објеката из 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 средстава 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.

Објекат је подељен на три функционалне целине: становање (примарна функција објекта), пословање и паркирање возила. Функционалне целине (становање и пословање) се даље развијају на мање функционалне јединице, док је паркирање возила у функцији становања. Становање поседује улаз из пасажа, као и са паркинга у дворишном делу парцеле, док пословни простори поседују главне улазе са јавне површине (тротоара). Планирани објекат је спратности По+П+4. У хоризонталном погледу објекат је у приземној етажи „1” облика у основи, у подрумској етажи је неправилног облика у основи, док је на преосталим надземним етажама правоугаоног облика у основи. У просторном погледу објекат се састоји од три просторне целине које не прате у потпуности функционалну поделу објекта. Просторна целина „1” и спратности П+4, просторна целина „2” спратности П+0 и просторна целина „3” спратности По+0. Просторне целине један и два су повезане само у конструктивном смислу, док су просторне целине један и три повезане у функционалном смислу, а у конструктивном су засебне две целине одвојене дилатацијом. Пословни простори планирани су у оквиру просторне целине „1” на приземној етажи (два пословна простора недефинисаног садржаја – локали за издавање) и у оквиру просторне целине „2” (пословни простор превиђен за малопродају). Прилаз у пословне просторе на приземној етажи је са јавне површине (тротоара). Становање је предвиђено у оквиру просторне целине „1” на 1, 2, 3 и 4 етажи, а за вертикалну комуникацију предвиђен је и лифт. Планиране су 32 стамбене јединице, од тога 12 двособних и 20 трособних станова. Објекат садржи 3 пословна простора укупне површине 769,89м² и 32 стана укупне површине 2 824,52 м². Објекат има директан приступ јавној градској саобраћајници - улици Арсенија Чарнојевића. У оквиру предметне парцеле је пројектован паркинг са интерним саобраћајницама за путничка возила и подземна гаража са два надкривена улаза (једним колским и једним пешачким). За потребе паркирања путничких возила планиран је паркинг простор од 46 ПМ. Од тога, 1 ПМ предвиђено је за особе са инвалидитетом. Пешачки прилаз објекту планиран је преко постојећег тротоара.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

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

- Сагласност и саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 10228 К.О. Сомбор-1, издати од ЈКП „ПРОСТОР“ Сомбор, број 1101/2017 од 01.08.2017. године;
- Техничка информација и услови за одвођење атмосферских вода, издата од стране Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, број 35-153/2017-XVI од 28.07.2017. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара издати од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-16507/17-1 од 11.12.2017. године;
- Техничка информација о постојећим и планираним ТТ инсталацијама, издата од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број 250407/2-2017 од 20.07.2017. године;

– Техничка информација и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу стамбено пословног објекта спратности По+П+4 а у Сомбору, на катастарској парцели број 5973 КО Сомбор-1, издата од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18оп/077-2017 од 05.12.2017. године;

– Техничка информација и услови издата од стране д.о.о. „Сомбор-гас“ Сомбор, број 0208/17 од 13.07.2017. године;

– Техничка информација за инсталације КДС-а, издата од стране СББ Београд доо, ПЈ Сомбор, од 07.07.2017.године;

Електроинсталације: Трофазно прикључење стамбено-пословне зграде, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-316028/-17 од 04.12.2017. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак. Трошкови накнаде за прикључење износе укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 2.015.059,41 РСД.

Водовод и канализација: Прикључак на јавни водовод, пројектовати на постојећу уличну линију ПВЦ Ø 100, а прикључак на уличну канализацију за отпадне воде пројектовати на уличну канализацију ПВЦ Ø 250мм, у улици Арсенија Чарнојевића. Прикључак на јавни водовод и канализацију извести према техничкој информацији надлежног комуналног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број: 04-18оп/077-2017 од 05.12.2017. године.

Вредност уличног дела прикључка на водоводну мрежу, са уградњом потрбних водомера за хидрантски вод Ø 80, за стамбени део Ø 50 и пословни део три водомера пречника 3/4", за све радове који изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор, је око 325.707,60 динара без ПДВ. Вредност уличног дела прикључка на канализацију за отпадне воде који изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор, је око 48.782,00 динара без ПДВ. Вредност геодетског снимања након изградње прикључака је око 10.1000,00 динара без ПДВ.

Атмосферска канализација: Одвођење атмосферских вода извести према Техничкој информацији издатој од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, број 35-153/2017-XVI од 28.07.2017. године.

Телефонске инсталације: Прикључење стамбено-пословног објекта на претплатничку ТТ мрежу извести у свему према Техничкој информацији издатој од стране „Телеком Србија“ а.д, ИЈ Сомбор, број 250407/2-2017 од 20.07.2017. године.

Прикључење на претплатничку ТТ мрежу ради „Телеком“ о свом трошку.

Гасне инсталације: На поменутој локацији изграђен је полиетиленски дистрибутивни гасовод. Прикључење планираног пословног објекта на дистрибутивну гасну мрежу извести у свему према Техничкој информацији и условима издатим од стране д.о.о. „Сомбор-гас“ Сомбор, број 0208/17 од 13.07.2017. године. Накнада за прикључење објекта ће се дефинисати Уговором о прикључењу.

Колски прилаз: Изградњу колских прилаза на катастарској парцели број 10228 К.О. Сомбор-1 у улици Арсенија Чарнојевића у Сомбору, извести у складу са Сагласности и саобраћајно техничким условима за изградњу колског прилаза, издатом од ЈКП „ПРОСТОР“, Сомбор, број 1101/2017 од 01.08.2017. године.

КДС инсталације: Прикључење на коаксијалну мрежу КДС-а, извести према Техничкој информацији издатој од стране СББ Београд доо, ПЈ Сомбор, од 07.07.2017.године;

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

– Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Друштва за пројектовање, надзор, инжењеринг и геотехнику „GeoEXPERT“ д.о.о. Суботица, број техничке документације Е-16/2017 од новембра 2017. године, одговорни пројектант Оршоља Алаћан маст. инж.арх.(лиценца број 300 О889 16);

– Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-453/2017 од 28.11.2017. године;

– Услови у погледу мера заштите од пожара издати од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-16507/17-1 од 11.12.2017. године;

– Техничка информација и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу стамбено пословног објекта спратности По+П+4 [REDACTED] на катастарској парцели број 5973 КО Сомбор-1, издата од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18оп/077-2017 од 05.12.2017. године;

– Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-316028/-17 од 04.12.2017. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу пословних објеката 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 („Сл. гласник РС“, број 111/09 и 20/15) и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

Сходно члану 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15 и 96/16) и члана 33 став 1 тч. 1 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, број 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 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) и подзаконским прописима.

Пројекат обавезно садржи и изјаву главног 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, 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 основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/11 и 99/11), 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.

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

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“.

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 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.

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 чланом 3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016), и то:

– Извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

– Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

– Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију;

– И одговарајућа документација прописано чланом 16 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016);

Катастарске парцеле број 5973 КО Сомбор-1, испуњавају услове за грађевинску парцелу.

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012,... 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) урађено од стране Друштва за пројектовање, надзор, инжењеринг и геотехнику „GeoEXPERT“ д.о.о. Суботица , број техничке документације Е-16/2017 од новембра 2017. године, одговорни пројектант Оршоља Алаћан маст. инж.арх.(лиценца број 300 О889 16).

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 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, 50/2016 и 61/2017) у износу од 310,00 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 чланом 27а. тачка 2. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/13, 138/14, 45/2015 и 106/15), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору

2. Имаоцима јавних овлашћења:

- ЕД „Сомбор“ Сомбор
- ЈКП „Водоканал“Сомбор
- ЈКП „Простор“ Сомбор
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
- Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора
- Телеком Србија, ИЈ Сомбор
- Д.о.о. „Сомбор-гас“ Сомбор

3. Архиви

НАЧЕЛНИК,

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.