

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-36501-LOC-1/2017
Интерни број: 353-382/2017-V
Дана: 15.12.2017. 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 катастарским парцелама број 9965 К.О. Сомбор-1 и 9966 К.О. Сомбор-1 за потребе изградње пословног објекта спратности П+0, број урбанистичког пројекта 66/17 из октобра 2017. године (потврђен под бројем 350-61/2017-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 ТРГОВУНСКОГ ОБЈЕКТА спратности П+0 [REDACTED]
[REDACTED] на катастарским парцелама број 9065 и 9066 КО Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 9065 К.О.Сомбор-1 (површине 332,00м²) и парцела број 9066 К.О.Сомбор-1 (површине 287,00м²) су формиране грађевинске парцеле, а површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијам број 952-04-454/2017 од 28.11.2017. године.

За изградњу предметног објекта потребно је извршити уклањање објекта (означеног бројем 1) на катастарској парцели број 9065 К.О. Сомбор-1.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу трговинског објекта спратности П+0 [REDACTED] на катастарским парцелама број 9065 и 9066 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 катастарским парцелама број 9965 К.О.Сомбор-1 и 9966 К.О. Сомбор-1 за потребе изградње пословног објекта спратности П+0, број урбанистичког пројекта 66/17 из октобра 2017. године (потврђен под бројем 350-61/2017-V од 14.11.2017. године)

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плану Града Сомбора предметне парцеле број 9065 и 9066 К.О. Сомбор-1 се налазе у блоку број 62. Блок је намењен породичном становању.

IV. НАМЕНА:

На предметним парцелама планирана је изградња трговинског објекта малопродаје спратности П+0. Укупна бруто изграђена површина планираног објекта износи 399,17 м². Планирани пословни објекат је Б категорије, и има класификациони број 123001 – трговачки центри, зграде са продавницама итд.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија РЛ1 се налази са северозападне стране предметне парцеле и поклапа се са грађевинском линијом ГЛ1, према улици Августа Шеное, катастарска парцела број 10284 К.О. Сомбор-1.

Регулациона линија РЛ2 се налази са источне стране предметне парцеле и поклапа се са грађевинском линијом ГЛ2, према Далматинској улици, катастарска парцела број 10283 К.О. Сомбор-1.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА:

Врста и намена објекта

У оквиру стамбеног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

У оквиру зоне породичног становања, а у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

- главни објекти (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, двојни објекат, објекат у прекинутом и непрекинутом низу као и атријуми.
- пратећи објекат-пословни објекат (ако је изграђен главни објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу.
- помоћни објекат (уз главни или пратећи објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже). Објекат може да се гради као слободностојећи или у низу са другим објектима.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Формирање грађевинских парцела намењених изградњи породичних стамбених објеката се врши под следећим условима:

Величина парцеле за слободностојеће објекте креће се од минимум 300 м² за двојне објекте мин. је 250 м², а за објекте у низу мин.површина парцеле: 200 м².

Ширина парцеле према улици код:

- слободностојећих објеката: мин. 10,0 м;
- двојних објеката: 9,0 м;
- код објеката у низу минимална ширина је 6,0 м за спратне објекте, а 8,0 м за приземне објекте;

Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле код слободностојећих објеката је 0,5 м.

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен прилаз на јавну саобраћајницу.

У деловима насеља где се не предвиђа детаљнија урбанистичка разрада препарцелација се може вршити на основу Плана, уз поштовање услова за тип изградње и густину насељености. Регулациона линија у изграђеном делу насеља се одређује према постојећим регулационим и нивелационим решењима.

Положај објекта на парцели

Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије 0,00, 5,00 и 10,00 м.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 0,5 м од границе парцеле уз коју се гради објекат,
- основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 2,5 м од наспрамне бочне границе парцеле,
- основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 2,5 м од бочне границе парцеле,
- основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле на којој се гради је 0,0 м, а од наспрамне бочне границе парцеле је 2,5 м.
- основни габарит главног објекта у непрекинутом низу додирује обе бочне границе грађевинске парцеле. Обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“), уколико гаража није на регулацији.

- помоћни објекат на парцели може да се гради на удаљености од 0,00 м од међа осим на регулационој линији, уз услов да се пад кровних равни усмери ка предметној парцели и да се не дозвољава отварање прозора према суседним парцелама.
- изузетно на РЛ може да се гради гаража уколико је она у склопу стамбеног објекта. Слободностојећи помоћни објекат не може да се постави испред главног објекта према РЛ.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

На грађевинској парцели градског типа (и на стамбеном делу грађевинске парцеле пољопривредног типа) индекс заузетости је максимално 0,6 а индекс изграђености 1,6 а изузетно на парцелама које се налазе на углу улица, индекс заузетости је 0,7. а индекс изграђености је 2,0.

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела већа од максималне величине грађевинске парцеле дате у Плану, индекс заузетости и индекс изграђености се рачуна у односу на максималну величину парцеле дату Планом.

Дозвољена спратност и висина објеката:

Спратност главног објекта за породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат је од П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне, ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе. Висина главног објекта је максимално 10,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 14,0 м. Изузетно за парцеле на углу улица дозвољена спратност је до П+2+Пк, а висина венца 11,0 м односно слеме 15,0 м.

Спратност пратећег објекта- пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етажне ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,5 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин је максималне спратности П+О а максималне висине до 5,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца. Помоћни објекат уз економски објекат је максималне спратности П+О, а максималне висине до 4,5 м од коте заштитног тротоара.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност слободностојећих главних објеката је мин. 2,5 м (основни габарит са испадом). Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између слободностојећег главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 2,5 м. Пратећи и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м ако пословни објекат има отворе са те стране.

Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Пословни објекат на парцели (као други објекат) може да се гради на истој грађевинској линији као и главни објекат, или повучен 5,0 м од грађевинске линије - ако се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом. Уколико се ради о пословном објекту где је потребно обезбедити колски прилаз или улаз са јавне површине или ако се планира коришћење простора испред објекта у пословне сврхе објекат мора бити удаљен минимум 5.0 м од регулационе линије.

Помоћни објекат уз главни објекат на парцели двојног објекта се гради на 0,0 м од заједничке границе парцеле.

Изградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат. Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,8 м у новим деловима насеља. У блоковима који су већим делом изграђени поштовати наслеђено стање, како у погледу материјала за изградњу, тако и у погледу висине ограде.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м. Капије на регулационој линији се не могу отворити на јавну површину. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Власнику грађевинске парцеле припада ограда и дужност за изградњу ограде у следећем редоследу: ограда на уличном фронту, на северно орјентисаној бочној међи у продужетку главног објекта и половина дужине ограде на задњој међи. Уважава се власништво постојеће ограде.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,00 м.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, одвајање стамбеног и економског дела парцела, стамбеног односно пословног-производног дела парцеле,

под условом да висина оградe не може бити већа од висине спољне оградe, уз задовољавање противпожарних услова.

Ако се грађевинска парцела намењује у зони становања за чисто пословање (производњу), обавезна је израда урбанистичког пројекта, под условом да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката примењују се по Плану за зону становања. Дозвољени индекс заузетости износи максимално 0,7, а индекс изграђености максимално 2,0. Грађевинска парцела може да се огради транспарентном оградом до висине максимално 2,0 м.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 м. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, по једном стану једно паркинг место.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката/простора обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 м² корисног простора;

- трговина на мало – једно ПМ на 100 м² корисног простора;

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у прекинутом низу се дозвољава под условом да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не смеју прелазити границу суседне парцеле. Исподи на објекту могу прелазити регулациону линију мах до 1,2 м на делу објекта изнад коте +3,0 м, рачунајући од коте тотоара.

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

- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже за мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 м;

- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини преко 3,0 м;

Грађевински елементи: улазне надстрешнице, балкони, дократи, еркери, без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода и то:

- на делу објекта према предњем дворишту за мање од 1,2 м, под условом да укупна површина грађевинских елемената не прелази 50% уличне фасаде изнад приземља;

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

- стопе темеља и подрумски зидови 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине 0,5 м;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара 1,0 м;

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак објекта од међе од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама под условом да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 м рачунајући од коте пода просторије објекта. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушни простор 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, од материјала који задовољавају постојеће стандарде. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције
- висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама треба тежити ка хармонизацији јединствене 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 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

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације. Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако 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 граница парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина у односу на неизграђене површине. Сви објекти морају бити изграђени односно реконструисани у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

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.

Пословни објекат је планиран као слободностојећи објекат. Објекат је у основи правоугаоног облика, димензија 22,23 м x 17,90 м. Укупна нето површина објекта је цца 385,04 м². Максимална висина венца објекта је 5,94 м. Постоје три надстешнице од којих су две на висини од 2.42 м и једна на висини од 3,05 м. Планирана кота манипулативне површине на планираном колском улазу на парцелу је +0.00м. Планирана кота зелених површина је -0,10 м. Планирана кота пода приземља стамбено-пословног објекта је +0,15 м. Објекат има директан приступ јавној градској саобраћајници - Далматинска улица и улици Августа Шеное. У оквиру предметне парцеле је пројектован паркинг са интерним саобраћајницама за путничка возила. За потребе паркирања путничких возила планиран је паркинг простор од 4 ПМ. Од тога, 1 ПМ предвиђено је за особе са инвалидитетом.

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 10283 К.О. Сомбор-1, издати од ЈКП „ПРОСТОР“, Сомбор, број 1554/2017 од 19.09.2017. године;
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-315601-17 од 29.11.2017. године;
- Техничка информација издата од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, број 35-228/2017-XVI од 25.09.2017. године;
- Техничка информација и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу трговинског објекта спратности П+0 [REDACTED] на катастарским парцелама број 9065 и 9066 КО Сомбор-1, издата од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18оп/076-2017 од 05.12.2017. године;

- Техничка информација о постојећим и планираним ТТ инсталацијама, издата од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број 350460/2-2017 од 28.09.2017. године;
- Техничка информација и услови издата од стране д.о.о. „Сомбор-гас“ Сомбор, број 0287/17 од 18.09.2017. године;

Електроинсталације: Трофазно прикључење пословног објекта, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-315601-17 од 29.11.2017. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 68.470,52 РСД.

Водовод и канализација: Нови прикључак на јавни водовод, пројектовати на постојећу уличну линију ЛИВ Ø 80, а прикључак на уличну канализацију за отпадне воде пројектовати на уличну канализацију ПВЦ Ø 250 мм све из улице Далматинска. Прикључак на јавни водовод и канализацију извести према техничкој информацији надлежног комуналног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број: 04-18оп/076-2017 од 05.12.2017. године.

Вредност уличног дела прикључка на водоводну мрежу, са уградњом потрбних водомера за хидрантски вод Ø 80 и за санитарни вод пречника 1", за радове који изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор, је око 153.738,60 динара без ПДВ. Вредност уличног дела прикључка на канализацију за отпадне воде који изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор, је око 94.183,00 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 35-228/2017-ХVI од 25.09.2017. године.

Телефонске инсталације: Прикључење пословног објекта на претплатничку ТТ мрежу извести у свему према Техничкој информацији издатој од стране „Телеком Србија“ а.д, ИЈ Сомбор, број 350460/2-2017 од 28.09.2017. године.

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

Гасне инсталације: На поменутој локацији изграђен је полиетиленски дистрибутивни гасовод пречника цеви ДН 90мм и 110мм. 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 0287/17 од 18.09.2017. године. Накнада за прикључење објекта ће се дефинисати Уговором о прикључењу.

Колски прилаз: Изградњу колских прилаза на катастарској парцели број 10283 К.О. Сомбор-1 у улици Далматинска, извести у складу са Сагласности и саобраћајно техничким условима за изградњу колског прилаза, издатом од ЈКП „ПРОСТОР“, Сомбор, број 1554/2017 од 19.09.2017. 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-25/2017 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 952-04-454/2017 од 28.11.2017. године;
- Обавештење издато од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-15606/17-1 од 11.12.2017. године;
- Техничка информација и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу трговинског објекта спратности П+0 [REDACTED] на катастарским парцелама број 9065 и 9066 КО Сомбор-1, издата од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18оп/076-2017 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.-315601-17 од 29.11.2017. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општинских 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.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одрадбама 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 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, 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.

Најкасније десет дана пре отпочињања радова на изградњи пословног објекта, инвеститор радова има обавезу да писменим путем обавести „Телеком Србија“ а.д, ИЈ Сомбор, о датуму отпочињања радова, како би ово јавно предузеће могло благовремено одредити свој стручни надзор ради контроле радова.

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“.

У складу са чланом 53а став 2 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), локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, **уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом.**

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 9065 и 9066 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-25/2017 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 1. 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 1.000,00 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.