

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-11076- LOCH-4/2018
Интерни број: 353-202/2018-V
Дана: 29.06.2018. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Драгана Мудринић из Сомбора, која по пуномоћи заступа инвеститора Далибора Крекића [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, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Плана детаљне регулације дела блока 85 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", број 6/2013) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за ДОГРАДЊУ ЗГРАДЕ ПОСЛОВНИХ УСЛУГА спратности П+0, и ИЗГРАДЊУ
ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА – ГАРАЖЕ спратности П+0 [REDACTED]
[REDACTED] на катастарској парцели број 9100/3 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 9100/3 К.О.Сомбор-1 је већ формирана грађевинска парцела површине 3282,0м², што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана са подземним инсталацијама број 952-04-181/2018 од 22.05.2018. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу зграде пословних услуга спратности П+0, и изградња помоћног објекта – гараже спратности П+0 [REDACTED] на катастарској парцели број 9100/3 К.О. Сомбор-1, је План детаљне регулације дела блока 85 у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", број 6/2013).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према План детаљне регулације дела блока 85 у Сомбору, парцела број 9100/3 К.О.Сомбор-1 се налазе у блоку број X. Блок је намењен за пословно-стамбене функције и пословно-производно-услугне функције.

Предметна парцела се налази у делу блока намењеном за пословно-стамбене функције.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели планира се доградњу зграде пословних услуга спратности П+0, и изградња помоћног објекта – гараже спратности П+0. Укупна бруто површина под дограђеним делом објекта/заузетост износи 202,16м², док бруто површина објекта гараже износи 49,11м². Планирани објекти су Б категорије, са класификационим бројем 125101 за зграду пословних услуга – аутомеханичка радионица и 124220 за помоћни објекат – гаражу.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија РЛ је на североисточној страни предметне парцеле, према улици Вукице Митровић (катастарска парцела број 10290 К.О.Сомбор-1). Грађевинска линија ГЛ1 планираног објекта пословних услуга, је 25,01м удаљена од регулациона линија РЛ, док је грађевинска линија помоћног објекта – гараже ГЛ2, на растојању од 31,64м од регулационе линије.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОСЛОВНО-СТАМБЕНЕ ФУНКЦИЈЕ:

Грађевински елементи као еркери, докати, балкони, узлазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију на делу објекта према регулационој линији највише 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља, на висини од најмање 3,0 м.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 м 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 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,

* шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етаже, темељи не смеју угрозити суседне парцеле. Ваздушни простор суседне парцеле не сме бити нарушен изградњом крова и архитектонских елемената. Одвођење атмосферских вода са кровних равни решити у оквиру сопствене парцеле. Кровне равни не смеју да прелазе бочне границе парцеле.

Врста и намена објеката који се могу градити на простору

У овом простору је могуће подизање следећих типова објеката:

- СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТАТА (максимално 3 стамбене јединице у једном или два објекта)
- ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИХ (трговина, услужно и производно занатство, угоститељство, са мањим капацитетима, административних функција без негативних утицаја на околни простор и суседство).
- ПРАТЕЋИХ ОБЈЕКТАТА (пословни објекат као други објекат на парцели)
- ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТАТА (летња кухиња, гаража, остава, шупа, котларница и сл.)

У простору намењен пословно-стамбеним функцијама **није дозвољена** изградња :

- СКЛАДИШНИХ
- ПРОИЗВОДНИХ ОБЈЕКТАТА
- ДРУГИХ ОБЈЕКТАТА који у процесу рада буком, издувним гасовима, отпадним материјалима и другим штетним дејствима угрожавају животну средину и нарушавају услове рада планираних садржаја.

Пословни и услужни објекти се не могу градити без изградње стамбеног објекта на парцели.

Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Блок број X -у планираној улици С2 5,0 м, у планираној улици ПЗ 5,0 м, у улици Вукице Митровић (П5) 3,0 м и у планираној улици С.С. 10,0 м.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална величина парцеле за изградњу пословно-стамбених објеката у простору обраде је 600.0м². Мин. ширина уличног фронта је 15.0м. Свака парцела мора да има прикључак на градску водоводну мрежу, као и прикључак за струју и излаз на оформљену јавну површину. За потребе одвођења употребљених отпадних вода до изградње јавне фекалне канализације, дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама на минимално 3,00м од свих објеката и граница парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Критеријуми за одређивање дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености проистичу из планиране намене објеката за изградњу, а затим и обликом и величином грађевинске парцеле, уз обавезу рационалног и оптималног коришћења простора блока и поштовања његових посебности.

На парцелама где је заступљено и пословање и становање важе следећи урбанистички параметри:

Индекс изграђености ----- 2,1

Индекс заузетости ----- 60%

У опремању зеленило учествује са мин. 30% од укупне површине грађевинске парцеле.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Дозвољена спратност пословно-стамбених, стамбених и пратећих објеката је: П+0 до П+1+Пк (коси кров са могућим надзидком) или П+2 (плитки или равни кров), висина венца максимално 11 м од коте заштитног тротоара. Поткровље може имати надзидак максималне висине 1,6 м, док је максимална висина надзидка у тавану 1,0 м. Дозвољена спратност помоћних објеката је: П+0, висина венца је максимално 5 м од коте заштитног тротоара.

Дозвољена је изградња подземних просторија (подрума и сутерена) уколико нема ограничења геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за утврђивање коте приземља објеката

Кота приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта. Кота приземља објеката где постоји потреба за санитарним објектима треба да је виша од коте нивелете јавног пута за најмање 15,0цм. Кота пода приземља може бити највише 1,5м виша од нулте коте објекта.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У односу на регулацију, положај објекта је дефинисан грађевинском линијом која представља линију до које се објекат може градити. На свим парцелама пословно-стамбене функције дозвољена је изградња пратећих и помоћних објеката уз главни објекат.

У блоку број Х објекти морају бити оријентисани према саобраћајници С.С. и од ње удаљени 10,0м, док се њима приступа са новоформиране саобраћајнице ПЗ.

Пратећи и помоћни објекти се постављају на растојању од 0,0 - 1,0 м од бочне међе. Растојање од задње међе је минимум 0,0 м. Пратећи објекти и гараже се могу градити на грађевинској линији према регулацији, на 0,0 - 1,0 м од бочне границе парцеле, ако је ширина уличног фронта већа од 20,0 м. Растојање од главног објекта је најмање 3,0 м. Отварање прозора и вентилационих отвора према суседним парцелама није дозвољено. Одвођење атмосферских вода са кровних равни решити у оквиру сопствене парцеле.

Услови у погледу међусобног положаја објеката

Објекти на грађевинској парцели се могу градити као слободностојећи или у низу. Изградња објеката у низу може се дозволити ако су задовољени услови противпожарне заштите. Међусобни размак слободностојећих објеката је најмање 3,0м.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру овог блока мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је мин. ширине 3,0м са мин. унутрашњим радијусом кривине од 5,0м. У оквиру грађевинске парцеле манипулативне површине могу да се граде под следећим условима:

- * минимална ширина унутрашње саобраћајнице је 3м са унутрашњим радијусом кривине 5,0м, односно 7,0м и више тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних и других услова,

- * за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за путничка и теретна возила.

Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле. Паркирање решити изградњом једног (1) паркинг места за сваку стамбену јединицу и одговарајућег броја паркинг места:

- трговина, услужно и производно занатство на сваких 100,0м² пословног простора обезбедити једно место за паркирање

- угоститељство обезбедити једно (1) паркинг место на користан простор за 12 столица.

- административне функције на сваких 100,0м² пословног простора обезбедити једно место за паркирање.

Превозна средства и радне машине које су неопходне у процесу рада, паркирати у границама комплекса уз поштовање норми организације и уређења парцеле. Потребно је обезбедити најмање једно место на сваких 15 паркинг места за паркирање тешко покретних и непокретних лица димензија 330х500цм.

Поред изградње колских прилаза и пешачких стаза, морају се обезбедити и приступи за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица. Прилазе објектима решити изградњом рампи минималне ширине 90цм и нагиба од 1:20 до 1:12, односно 5-8,3%, за кретање помоћних средстава инвалидних и лица са посебним потребама.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

Висина оградe којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,0м. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне оградe. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2м. а код комбинације зидани део оградe не може бити виши од 0,9м. Бочни и задњи део парцеле може да се ограђује транспарентном и зиданом оградом до висине, максимално 2,0м. Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Планирана доградња зграде пословних услуга, спратности П+0 аутомеханичарском радионицом је предвиђена уз југоисточну страну предметне парцеле. Иста је разутјене основе, габарита и максималних димензија 23,80м x 7,12м + 10,29м x 3,18м, односно бруто површине 202,16м² (заузетост парцеле доградњом), те са постојећим објектом чини грађевинску, функционалну и техничку целину. Планирани доградња је спратности П+0, састоји се само од етажe приземља. У приземљу предметног објекта се налазе следећи простори: аутомеханичарска радионица у два физички раздвојена простора, канцеларија, гардероба и санитарни чвор. Нето површина приземља објекта је 187,16м². Планирани помоћни објекат – гаража ће се налазити између постојеће пословне зграде и стамбене зграде на истој парцели. Предметна гаража је габарита и максималних димензија 6,8м x 7,2м. Бруто површина објекта је 49,11м², а нето површина је 43,65м. Објекат је спратности П+0. На предметној парцели је планирана изградња шест паркинг места. Индекс заузетости земљишта је 16,58%. Индекс изграђености је 0,20.

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:

- **Електроинсталације:** Трофазно прикључење дограђеног дела пословног и помоћног објекта на постојеће електрично мерење, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-166196-18 од 12.06.2018. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 0,00 РСД.

- **Водовод и канализација:** Прикључак дограђеног дела пословног објекта на јавни водовод и канализацију отпадних вода, пројектовати на постојеће прикључке на предметној парцели.

- **Колски прилаз:** Прилаз на јавну саобраћајницу преко постојећег колског улаза.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење – (0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре), урађено од стране Пројектног бироа „БДМ ПРОЈЕКТ ПЛУС“ Сомбор, Драгана Мудринић пр., број техничке документације ИДР - 03/18 од јуна 2018. године, одговорни пројектант Драгана Мудринић дипл.инж.арх.(лиценца број 300 Н830 09);

- Услови за пројектовање и прикључење број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-166196-18 од 12.06.2018.године, издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;

- Обавештење издато од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-7957/18-1 од 14.06.2018.године;

- Копија плана са подземним инсталацијама, издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-181/2018 од 22.05.2018. 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 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.

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.

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).

Уколико је део планираног објекта планиран за грејање, 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.

Сагласно члану 85. став 3. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“,број 18/2016), **инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари и обавезује се да их исплати, и то:**

- **износ од 4.892,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Прималац ОДС ЕД Сомбор, Позив на број предрачуна 538, Сврха уплате – Услови за пројектовање.

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, 96/2016 и 120/2017), 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, 96/2016 и 120/2017).

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, 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), урађено од стране Пројектног бироа „БДМ ПРОЈЕКТ ПЛУС“ Сомбор, Драгана Мудринић пр., број техничке документације ИДР -03/18 од јуна 2018. године, одговорни пројектант Драгана Мудринић дипл.инж.арх.(лиценца број 300 Н830 09).

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. и 171в. Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, бр.43/2003, 51/2003-испр.,61/2005,...45/2015-усклађени дин.изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени дин.изн. и 61/2017-усклађени дин.изн., 113/2017 и 3/2018-испр.) у износу од 3.010,00 динара прописно је наплаћена.

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције за издавање локацијских услова у складу са чл.27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 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
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

НАЧЕЛНИК

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.