

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,  
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО  
Број: РОР-SOM-17460-ЛОСН-2/2018  
Инт.број: 353-237/2018-V  
Дана: 24.07.2018.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, овлашћеног лица ЈКП „Простор“ Сомбор, а у име инвеститора Града Сомбора, Сомбор, Трг Цара Уроша 1, 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“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Плана детаљне регулације централне зоне – Венац у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", бр.3/2009), чл. 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016) и по овлашћењу Начелника Градске управе Града Сомбора под бр.031-99/2017-VI/01 од 29.08.2017.год., издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**  
**за ДОГРАДЊУ СТАКЛЕНЕ БАШТЕ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И АДАПТАЦИЈУ**  
**ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА локала број 28 У ЗГРАДИ СТАРЕ ГРАДСКЕ КУЋЕ**  
**(ЗГРАДА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ)**  
**у Сомбору, Трг светог Ђорђа 1, на катастарској парцели бр.5879 К.О.Сомбор-1**

**I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**

Парцела бр.5879 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 3.227,0m<sup>2</sup> а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијама бр.952-04-248/2018 од 03.07.2018.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (зграда јединица локалне самоуправе) површине 2.275,0m<sup>2</sup> и објекат бр.2 (трафо станица) површине 8,0m<sup>2</sup>.

**II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :**

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу стаклене баште, реконструкцију и адаптацију пословног простора у згради јединица локалне самоуправе, у Сомбору, Трг светог Ђорђа 1, на кат.парц.бр.5879 К.О.Сомбор-1 је План детаљне регулације централне зоне – Венац у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", бр.3/2009).

**III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:**

Према Плану детаљне регулације централне зоне-Венац у Сомбору парцела бр.5879 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број XVII. Блок XVII је намењен мешовитим градским функцијама. Ова зона у подручју обухваћеном Планом, предвиђена је за све централне делатности : услужне, управне, пословне, трговинске, угоститељске, банкарске, занатске.

**IV. НАМЕНА:** На предметној парцели је предвиђена доградња, реконструкција и адаптација локала број 28 у оквиру Старе градске куће. Нето површина приземља локала након изведене адаптације и реконструкције је ~252,60m<sup>2</sup>.

Нето површина доградње (стаклена башта) је ~167,55m<sup>2</sup>.

Бруто површина доградње је ~173,20m<sup>2</sup>.

Постојеће стање подрума: нето је 250,56m<sup>2</sup> а бруто је 400,0m<sup>2</sup>.

Постојеће стање приземље: нето је 233,40m<sup>2</sup> а бруто је 328,75m<sup>2</sup>.

Новопроектвано стање подрума: нето је 214,05m<sup>2</sup> а бруто је 400,0m<sup>2</sup>.

Новопроектвано стање приземља: нето је 420,15m<sup>2</sup> а бруто је 502,0m<sup>2</sup>.

Површина земљишта под објектом је ~2.456,20m<sup>2</sup>

Објекат је В категорије и има класификациони број 121114 (ресторани, барови и сличне угоститељске зграде).

## **V. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:**

Постојећа регулациона линија (РЛ<sub>1</sub>) је на северозападној и југозападној страни предметне парцеле број 5879 К.О.Сомбор-1, према јавној површини Трг Светог Тројства (број катастарске парцеле 5877 К.О.Сомбор-1).

Постојећа регулациона линија (РЛ<sub>2</sub>) је на југоисточној страни предметне парцеле број 5879 К.О.Сомбор-1, према јавној површини ул.Лазе Костића (број катастарске парцеле 5880 К.О.Сомбор-1).

Постојећа регулациона линија (РЛ<sub>3</sub>) је на североисточној страни предметне парцеле број 5879 К.О.Сомбор-1, према јавној површини Трг Светог Ђорђа (број катастарске парцеле 5875 К.О.Сомбор-1).

Грађевинске линије постојећег објекта се поклапају са регулационим линијама.

## **VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

Објекат Старе градске куће се налази у оквиру просторне културно-историјске целине „Историјско језгро Сомбора-Венац” („Службени гласник РС” број 25/91), које је културно добро од великог значаја. Објекат Старе градске куће је и појединачно заштићен решењем број 919/48 од 11.06.1948.године а категоризован је као споменика културе од великог значаја („Службени лист АПВ” број 28/91).

Постојећи стамбено-пословни објекат је изграђен у непрекинутом низу. Положај и спољне димензије објекта остају исте. Локал који је предмет доградње, реконструкције и адаптације се налази у делу приземља објекта. Намена простора је Градска кафана, остаје непромењена, чим да ће се повећати капацитет простора.

Предвиђени су радови у приземљу и припадајућем делу подрума, ради побољшања хигијенских услова и функционалности.

Локал чини већи део за госте у приземљу, са шанком и простором за дистрибутивни део кухиње. Санитарни чворови за посетиоце, санитарни чворови и гардеробе за запослене, припремна кухиња и магацински простор смештени су у подруму. Из локала у приземљу остварена је веза са новом стакленом баштом у атријуму објекта. Доградња стаклене баште је димензија 7,0 x 27,0m, спратности П+0 и смештена је уз северну страну објекта. Улаз у локал задржава се постојећи, са Трга Светог Ђорђа, односно улице Краља Петра I, док је улаз у башту омогућен како из локала тако и из атријума Градске куће.

У складу са новим распоредом просторија и положајем шанка и кухиње, неки од постојећих отвора ће се проширити, а неки затворити. Један део таванице изнад подрума је претрпео значајна оштећења те ће бити замењен новом међуспратном таваницом. Такође, из приземља се формира отвор за позиционирање степеништа за просторије у подруму.

Облогу атике и профила портала усагласити са тоновима на фасадама објекта уз сагласност Завода за заштиту споменика културе.

Све инсталације у локалу биће замењене новим разводом, а биће потребно и повећање капацитета постојећих прикључака. Простор је опремљен инсталацијама воде, канализације, електроинсталацијама, гасним инсталацијама, а предвиђа се нови систем вентилације и климатизације простора.

У простору атријума, уз северни зид објекта, предвиђена је доградња стаклене баште. Улаз у башту је обезбеђен како из локала, тако и директно из атријума Градске куће. Доградња је приземна, димензија 7,00x27,00m.

Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 0,8, а планирана ~0,76 (~76,0%).

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 3,2 а планирана ~1,6.

## **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:

- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу стамбеног објекта у Сомбору, улица Трг Светог Ђорђа број 1, на катастарској парцели број 5879 К.О.Сомбор-1, број 0167/18 од 06.07.2018.године и Решења о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем природног гаса, број 028/18 од 06.07.2018.године издатог од „Сомбор-гас“ д.о.о.Сомбор;
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-194280/-18 од 09.07.2018.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електројовина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничка информација и услови за одвођење атмосферских вода од Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-4/2018/49-XVI од 10.07.2018.године;
- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за доградњу стаклене баште, реконструкцију и адаптацију пословног простора локала број 28 у згради јединица локалне самоуправе у Сомбору, Трг светог Ђорђа 1, на катастарској парцели број 5879 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/065-2018 од 16.07.2018.године.

**Електроинсталације:** Трофазно прикључење реконструисаног и адаптираног пословног простора и доградња стаклене баште извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електројовина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 202.925,75 РСД.

**Канализација за атмосферске воде:** На предметном простору постоји уређена – зацељена (затворена) атмосферска канализација. Средином „Атријума Градске куће“ пролази колектор фи 250, на који се у шахтовима, цевима фи 160, прикључује – „каче“ олучне вертикале.

У току израде техничке документације водити рачуна да се приликом извођења предметних радова **не угрози** постојећа атмосферска канализација и тиме поремети досадашње стање одвођења атмосферских вода.

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.

**Водовод и канализација:** Постојећи објекат Градске кафане има прикључак који је са нове линије на главној улици, пречник прикључка је РЕ 63 (ф 50mm), а водомер, који је био у подруму, је демонтиран. Уколико је пречник постојећег прикључка одговарајући, може се задржати постојећи прикључак и постоје услови за уградњу адекватних водомера на постојећем прикључку ф 50. Могуће је и пројектовати нови прикључак, што ће захтевати додатне трошкове и гашење постојећег прикључка. Прикључење новог је могуће предвидети на постојећу уличну линију ПЕ ф100, која се налази у улици која спаја Градску пијацу са Улицом Краља Петра 1 (испред бивше Робне куће, садашњи „Sport Vision“). Приликом пројектовања потребно је државати се Одлуке о припреми и дистрибуцији воде за пиће, одвођењу и пречишћавању употребљених вода и одвођењу атмосферских вода на подручју општине Сомбор, („Сл. лист општине Сомбор“ бр.7/2017 од 26.06.2017).

Постојећи објекат је био прикључен на уличну канализацију за отпадне воде преко шахтова унутар објекта. Уколико постојећи канализациони шахт у атријуму објекта не задовољава предвиђене потребе, потребно је изградити нови прикључак. Пројектовати нови канализациони прикључак за отпадне воде на један од два постојећа шахта уличне канализације за отпадне воде АЦ пречника 250 mm у улици која спаја Градску пијацу са Улицом Краља Петра 1 (испред бивше Робне куће, садашњи „Sport Vision“), дубина канализације је око 2,6m. Штостоје 2 шахта на које је могуће пројектовати прикључење, и зависно од пројекта унутрашњих инсталација, пројектант ће одредити се који је погоднији. Препоручујемо пројектанту гравитационо прикључење на градску канализацију.

## **VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:**

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране „ДОМУС“ Архитектонски атеље из Сомбора, улица Аврама Мразовића број 13, број техничке документације 472/2018 од јуна 2018. године, главни пројектант Ђорђе Мијић дипл.инж.арх. (лиценца број 300 1741 03);
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-248/2018 од 03.07.2018.год.;
- Катастарско-топографски план од стране Бироа за геодетске послове „ГЕОЦЕНТАР“ Сомбор, од 12.06.2018.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Милан Дракулић;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу стамбеног објекта у Сомбору, улица Трг Светог Ђорђа број 1, на катастарској парцели број 5879 К.О.Сомбор-1, број 0167/18 од 06.07.2018.године и Решења о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем природног гаса, број 028/18 од 06.07.2018.године издатог од „Сомбор-гас“ д.о.о.Сомбор;
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-194280/-18 од 09.07.2018.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електроовјодина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Техничка информација и услови за одвођење атмосферских вода од Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-4/2018/49-XVI од 10.07.2018.године;
- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за доградњу стаклене баште, реконструкцију и адаптацију пословног простора локала број 28 у згради јединица локалне самоуправе у Сомбору, Трг светог Ђорђа 1, на катастарској парцели број 5879 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/065-2018 од 16.07.2018.године.;
- Услови за предузимање мера техничке заштите у оквиру Локацијских услова за доградњу стаклене баште, реконструкцију и адаптацију пословног простора локала број 28 у згради јединица локалне самоуправе у Сомбору, Трг светог Ђорђа 1, катастарска парцела број 5879 К.О.Сомбор-1, издати од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-224/2-2018 од 23.07.2018.године.;
- Услови у погледу мера заштите од пожара од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-9277/18-1 од 17.07.2018.год.;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћења, дато од стране Градоначелника Града Сомбора под бр.06-324/2016-III од 21.11.2016.год.;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћења, дато од стране ЈКП „Простор“ Сомбор под бр.1/1-17 од 04.01.2017.год.

## **IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

Приликом израде техничке документације за доградњу, реконструкцију и адаптацију предметног објекта неопходно се придржавати свих законских прописа и стандарда за овакве врсте објеката.

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.

Техничку документацију извести у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара издатим од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-9277/18-1 од 17.07.2018.године. У складу са чланом 33 став 1 тачка 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.

**При пројектовању и извођењу радова, поштовати Услове за предузимање мера техничке заштите, издате од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-224/2-2018 од 23.07.2018.године.**

**Инвеститор је у обавези да обавести Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин седам дана пре почетка радова ради надзора над извођењем радова.**

Пројекте радити у складу са условима надлежних јавних предузећа.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одредбама 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) 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", 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).

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.**

Сагласно чл.85. став 3. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“,бр.18/2016), **инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари у укупном износу од 33.342,40 динара, и обавезује се да их најкасније до 27.07.2018.год. исплати, и то:**

- износ од **16.772,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Banca Intesa AD Beograd, Прималац ОДС ЕД Сомбор, Позив на број предрачуна 653, Сврха уплате – Трошкови издавања УПП.
- износ од **16.570,00 динара**, на рачун 840-742221843-57, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате – РАТ.

**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 чл.3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.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“, бр.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", 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) урађено од стране „ДОМУС“ Архитектонски атеље из Сомбора, улица Аврама Мразовића број 13, број техничке документације 472/2018 од јуна 2018. године, главни пројектант Ђорђе Мијић дипл.инж.арх. (лиценца број 300 1741 03).

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. и 171в. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", број 43/03, 51/03-исправка, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05-

др.закон, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/2013, 57/14, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени дин.износи, 61/2017-усклађени дин.износи, 113/2017 и 3/2018-испр.) у износу од 3.910,00 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 2. 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 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

**ДОСТАВИТИ:**

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
  - Сомбор-гас, Сомбор
  - ЕД „Сомбор“ Сомбор
  - Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
  - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
  - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
  - Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин
3. Архиви

**ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА,  
Драгана Репар, дипл.инж.грађ.**