

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: РОР-SOM-17957- LOCH-2/2018
Интерни број: 353-314/2018-V
Дана: 15.08.2018. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Јандрић Радојке из Сомбора, а у име инвеститора „Станковић“ 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, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), 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 за изградњу угоститељског објекта – GARNI HOTEL SA WELLNESS I SPA центром спратности По+П+3 и помоћног објекта надстрешнице за аутомобиле спратности П+0 у Сомбору, улица ЈНА бб, на катастарским парцелама број 7990/17, 7990/18 и 7991/3 К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 06/18 из маја 2018.године (потврђен под бројем 350-35/2018-V од 18.06.2018.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 УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА – GARNI HOTEL са WELLNESS I SPA центром спратности По+П+3 и помоћног објекта надстрешнице за аутомобиле спратности П+0 [REDACTED] на катастарској парцели број 7990/25 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 7990/25 К.О.Сомбор-1 је формирана грађевинска парцела површине 1478,00м², а површина је утврђена увидом у достављено Решење о спајању парцела издато од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-02-3-095-402/2018-1 од 08.08.2018. године, и на основу Пројекта парцелације и препарцелације катастарских парцела 7990/16, 7990/17, 7990/18 и 7991/3 К.О. Сомбор-1, израђен од стране Друштва за пројектовање, консалтинг и инжењеринг „URBAN PLANNING“ д.о.о. Апатин, број техничког дневника 22/18 од јула 2018.године, потврђен од стране Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, под бројем 350-55/2018-V од 01.08.2017. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу угоститељског објекта – GARNI HOTEL SA WELLNESS I SPA центром спратности По+П+3 и помоћног објекта – надстрешнице за аутомобиле спратности П+0 [REDACTED] на катастарској парцели број 7990/25 К.О. Сомбор-1, је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“ број 5/2007) и Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације, број урбанистичког пројекта 06/18 из маја 2018. године (потврђен под бројем 350-35/2018-V од 18.06.2018. године).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плану Града Сомбора парцела број 7990/25 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број 82. Блок је намењен вишепородичном становању. Обавезна је израда Урбанистичких пројеката за препарцелацију или евентуалну планирану изградњу објеката.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана изградња угоститељског објекта – GARNI HOTELA SA WELLNESS I SPA центром спратности По+П+3 и помоћног објекта – надстрешнице за аутомобиле спратности П+0.

Укупна бруто развијена грађевинска површина угоститељског објекта износи 2.227,40м² (подрум 289,87м², приземље 694,21м², 1. спрат 483,57м², 2. спрат 378,81м² и 3. спрат 380,94м²). Укупна бруто развијена грађевинска површина помоћног објекта - надстрешнице за аутомобиле износи 121,82м². Објекат је В категорије, са класификационим бројем за хотел 121112 и за надстрешницу за аутомобиле 1110111.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ1) је на северозападној страни предметне парцеле, према улици Милете Протића (катастарска парцела број 7991/1 К.О.Сомбор-1), а регулациона линија (РЛ2) је на источној страни предметне парцеле, према улици ЈНА (катастарска парцела број 7990/8 К.О.Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ1) планираног угоститељског објекта се поклапа са регулационом линијом (РЛ1), а грађевинска линија објекта (ГЛ2) је паралелно удаљена од регулационе линије (РЛ2) за 2,11м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА :

Врста и намена објеката

У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, пословног објекта као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. 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 зоне - становање.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање...

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта, једног пословног објекта. У оквиру ове зоне није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

Вишепородични стамбено-пословни објекат може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу...

Услови за образовање грађевинске парцеле

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

* за слободностојећи вишепородични стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 м;

* за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500м²;

Положај објеката на парцели

За вишепородичне стамбено-пословне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. Растојање грађевинске линије од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбено-пословне објекте је од 0,00 до 10,00м.

Растојање основног габарита (без испада) стамбеног односно, стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

- за слободностоједи објекат је минимално 2,5 м ...

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта је максимално 0,7 а индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 2,4 осим изузетно за парцеле на углу улица, где је индекс заузетости 0,8 а индекс изграђености 3,2...

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност вишепородичног стамбено-пословног објекта је максимално П+4+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе... Укупна висина кровног венца вишепородичног стамбено-пословног објекта не може прећи 17,0 м.

Међусобна удалјеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих објеката је минимално 5,0м, а објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 м у односу на наспрамну границу парцеле...

Удаљеност вишепородичног стамбено-пословног објекта од другог објекта на истој парцели је минимално 4,0 м. Не могу се предвиђати отвори стамбених просторија ако је међусобна удаљеност објеката мања од половине висине вишег објекта. ...

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

- * на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта могу се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта-гараже.
- * 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,...
- * помоћни објекат – гаража се гради на минимално 4,0 м од главног објекта и на минимално 0,0 м од границе парцеле,
- * 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
- * изградња пословног објекта може се дозволити ако се могу испунити услови из овог Плана, с тим да је максимална спратност објекта П+0 и да објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију.

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 1,80 м. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,3 м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м. 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 2,0 м.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0м. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу: један стан - једно паркинг место.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у низу – односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м, онда се она поставља на грађевинску линију.

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

- * транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 м,
- * конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м. Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, узлазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију и то:
 - * на делу објекта према предњем дворишту: мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
 - * на делу објекта према бочном дворишту мање од 0,6 м, 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 5,0 м) мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља...

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 м и ако те степенице савлађују висину од 0,9 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 грађевинску односно 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.

Вишеспратни слободностоједи 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 међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 4,0 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња кота на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м (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

Фасаде објеката могу бити малтерисане у боји по жељи инвеститора или од фасадне опеке. Обавезна је израда косог крова. 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 мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Угоститељски објекат је пројектован као слободностојећи објекат који је према улици Милете Протића постављен на регулациону линију док је од регулационе линије према улици ЈНА померен 2,11м. Од суседне парцеле у улици ЈНА објекат је удаљен 2,89 м. Помоћни објекат се налази у дну парцеле и постављен је на међу. Помоћни објекат се налази на удаљености 12,53 м од главног објекта. Пројектом су планирана два колска улаза на парцелу, један из улице Милете Протића и користи се као колски улаз на паркинг простор за госте хотела, други је из улице ЈНА и користи се као доставни улаз. На парцели је обезбеђено 17 паркинг места, на отвореним и наткривеним паркинзима. Спратност пројектованог угоститељског објекта је По+П+3. Угоститељски објекат је функционално организован у две целине, једну целину чини хотел, а другу wellness и спа центар.

Глави улаз у објекат се налази са источне стране из улице ЈНА. У хотел се улази преко наткривеног улазног трема до којег је приступ обезбеђен са два степеника и рампом. Висинска разлика између нивоа приземља и терена је 0,3м. Хотел се састоји из фоајеа, у ком се налази рецепција и аперитив бар, магацина, тоалета за госте, хола са степеништем, лифта, машинске просторије лифта и оставе за кофере у приземљу. На првом спрату налазе се две собе, апартман, трпезарија, тоалети за госте хотела, кухињски блок, вешерница, тоалет и гардероба за запослене, оставе и канцеларије. На другом и трећем спрату налазе се хотелске собе. Хотел се састоји из двадесет соба и једног апартмана. Собе се састоје из предсобља, купатила и спаваћег дела. саставни део већег броја соба је и балкон. Апартман поред свега наведеног има и засебну просторију дневног боравка са кухињом. Вертикална комуникација у хотелу обезбеђена је централним, трокраким, армирано-бетонским степеништем и хидрауличним лифтом. Противпожарно степениште се налази на јужној страни главног објекта и противпожарним вратима је повезано са сваком етажом.

Wellness и спа центар обухвата подрумску и приземну етажу. У подруму се налази теретана, просторија са електроормарима, остава. Приступ теретани је обезбеђен једнокраким степеништем из ходника веллнесс центра. Евакуација подрумске етаже је омогућена и пожарним степеништем које је противпожарним вратима повезано са подрумским делом у којем се налази теретана. У делу подрума испод базена налази се простор базенске технике. У приземљу веллнесс центра налази се фитнес сала, простори за масажу, финска сауна, турско купатило, базен, мушке и женске свлачионице и тоалети, чајна кухиња и други пратећи простори. Wellness и спа центар је повезан са фоајеом и централним степеништем хотела, чиме је за госте хотела обезбеђена топла веза између хотела и веллнесс и спа центра. У нивоу приземља, у продужетку спа центра се налази и котларница у којој се налазе гасни котлови којима је обезбеђено загревање објекта централно грејање воде за потребе хотела, као и за потребе веллнесс и спа центра. Улаз у котларницу је из дворишта, са западне стране објекта.

Помоћни објекат – надстрешница за аутомобиле је простор у коме је обезбеђен паркинг за девет возила. Објекат је са задње и бочних страна затворен, а са предње (источне) стране је потпуно отворен како би се обезбедило несметано паркирање возила. Објекту се приступа из дворишта.

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 прикључење на атмосферску канализацију од Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-576/2018-XVI од 10.04.2018. године;
- Сагласност и саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза, издати од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 821/2018 од 23.04.2018. године;
- Техничка информација о постојећим и планираним ТТ инсталацијама за пројектовање и прикључење будућег угоститељског објекта издата од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број 169964/2-2018 од 07.05.2018.године;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење, број 0096/18 од 23.04.2018. године, издата од стране. „Сомбор-гас“ д.о.о. Сомбор;
- Техничка информација и могућност прикључења на вреловодну мрежу, издата од ЈКП „Енергана“ Сомбор, број .мз-26/18-ус од 03.05.2018.године;
- Техничке информације за инсталације КДС-а издата од стране СББ Београд д.о.о. ПЈ Сомбор, од дана 07.05.2018. године;
- Техничка информација и услови за изградње угоститељског објекта GARNI HOTELA са WELNNESS I SPA CENTROM, спратности По+П+3 и помоћног објекта – надстрешнице за аутомобиле спратности П+0, ██████████ издато од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/064-2018 од 05.07.2018.године;
- Услови за пројектовање и прикључење број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-194282/-18 од 09.07.2018. године, издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Услови у погледу мера заштите од пожара издати од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-9275/18-1 од 17.07.2018.године;

Прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода:

Прикључак на јавни водовод извести према техничкој информацији и условима за прикључење на јавну мрежу водовода, надлежног комуналног предузећа ЈКП “Водоканал” Сомбор, број 04-11/064-2018 од 05.07.2018. године. Израду новог прикључка планираног објекта на постојећу уличну линију водовода АЦ ДН 200 у улици Милете Протића за који је је потребно урадити прорачун на основу свих планираних садржаја и потреба објекта

У улици Милете Протића је изграђена канализација за отпадне воде магистрални колектор АЦ ДН 600, а у улици ЈНА је ПВЦ ДН 300. Постоји услов за израду канализационог прикључка за отпадне воде са прикључењем на постојећи шахт уличне канализације у улици ЈНА, дно шахта је на дубини око 2,1 м.

Вредност уличног дела прикључка на водоводну мрежу, који изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор је око 334.328,50 динара без ПДВ (рачунато са једним централним санитарним ултразвучним водомером ДН 50 и водомером ДН 100 за хидрантску мрежу). Вредност уличног дела прикључка на канализациону мрежу, који изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор је око 86.569,00 динара без ПДВ. Вредност геодетског снимања након изградње прикључака је око 10.000,00 динара без ПДВ.

Канализација за атмосферске воде: Прикључење атмосферске канализације предметног објекта извести према техничкој информацији и условима Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-576/2018-XVI од 10.04.2018. године. На предметној локацији у улици Милете Протића постоји зацељена атмосферска канализација. Прикључење атмосферске канализације предметног објекта на колектор атмосферске канализације извести искључиво подбушивањем трасе у зони тротоара и коловоза. Уколико подбушивање није технолошки изводљиво извршити раскопавање наведених површина. Атмосферска канализација не сме бити спојена са фекалном канализацијом.

Електроинсталације: Трофазно прикључење угоститељског објекта извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-194282/-18 од 09.07.2018.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) 418.197,38 РСД.

Телефонске инсталације: Прикључење будућег угоститељског објекта на претплатничку ТТ мрежу извести у свему према Техничкој информацији и условима издатим од „Телеком Србија“ број 169964/2-2018 од 07.05.2018. године.

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

Гасне инсталације: На поменутој локацији изграђен је полиетиленски дистрибутивни гасовод пречника цеви ДН 110мм. Прикључење планираног угоститељског објекта на дистрибутивну гасну мрежу извести у свему према Техничкој информацији и условима за прикључење издатим од д.о.о. „Сомбор-гас“ Сомбор, број 0096/18 од 23.04.2018. године.

Накнада за прикључење објекта ће се дефинисати Уговором о прикључењу.

Колски прилаз: Прикључак на јавну саобраћајницу у улици Милете Протића, извести у складу са Сагласности и техничким условима за изградњу колског прилаза, издатом од ЈКП „ПРОСТОР“, Сомбор, број 821/2018 од 23.04.2018. године.

КДС инсталације: Прикључење на коаксијалну мрежу КДС-а, извести према Техничкој информацији издатој од стране СББ Београд доо, ПЈ Сомбор, од 07.05.2018. године;

Вреловодне инсталације: Евентуално прикључење на топоводну мрежу, извршити према Техничкој информацији о могућности прикључења на вреловодну мрежу, издата од ЈКП „Енергана“ Сомбор, број .мз-26/18-ус од 03.05.2018.године;

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење – 0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре, урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, [REDACTED] број пројекта РД-14/18 од јуна 2018. године, главни пројектант Радојка Јандрић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 D776 06);
- Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу угоститељског објекта – GARNI HOTEL SA WELLNESS I SPA центром спратности По+П+3 и помоћног објекта надстрешнице за аутомобиле спратности П+0 [REDACTED] на катастарским парцелама број 7990/17, 7990/18 и 7991/3 К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 06/18 из маја 2018.године (потврђен под бројем 350-35/2018-V од 18.06.2018.године);
- Техничка информација и услови за изградње угоститељског објекта GARNI HOTELA са WELLNESS I SPA CENTROM, спратности По+П+3 и помоћног објекта – надстрешнице за аутомобиле спратности П+0, [REDACTED] издато од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/064-2018 од 05.07.2018.године;
- Услови за пројектовање и прикључење број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-194282/-18 од 09.07.2018. године, издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Услови у погледу мера заштите од пожара издати од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-9275/18-1 од 17.07.2018. године;
- Решење о спајању парцела издато од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-02-3-095-402/2018-1 од 08.08.2018. године;
- Пројекат парцелације и препарцелације катастарских парцела 7990/16, 7990/17, 7990/18 и 7991/3 К.О. Сомбор-1, израђен од стране Друштва за пројектовање, консалтинг и инжењеринг „URBAN PLANNING“ д.о.о. Апатин, број техничког дневника 22/18 од јула 2018.године, потврђеног од стране Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, под бројем 350-55/2018-V од 01.08.2017. године

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу угоститељских објекта те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

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.

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.

Обавеза је инвеститора извођења радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минеролошко–петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

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.

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара издатом од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-9275/18-1 од 17.07.2018. године. Сходно члану 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/15, 96/16 и 120/2017) и чланом 33 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 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).

Најкасније десет дана пре отпочињања радова у близини постојећих ТТ инсталација, инвеститор радова има обавезу да писменим путем обавести Телеком Србија Извршна јединица Сомбор, о датуму отпочињања радова, и подацима о руководиоцу градилишта и надзорном органу.

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“.

Попуњен и својеручно потписан Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, потребно је оверити електронским потписом и доставити надлежном органу који спроводи обједињену процедуру уз захтев за пријаву радова.

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, 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)

Катастарска парцела број 7990/25 К.О.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 Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД-14/18 од јуна 2018. године, главни пројектант Радојка Јандрић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 D776 06).

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", 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, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18 и 50/2018) 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 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, 45/2015,106/15 и 32/2016), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
 - Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
 - ЈКП „Простор“ Сомбор
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
 - Телеком Србија, ИЈ Сомбор
 - Д.о.о.“Сомбор-гас“
 - ЈКП „Енергана“ Сомбор
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

НАЧЕЛНИК

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.