

Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање, урбанизам  
и грађевинарство  
Број: ROP-SOM-38538-LOC-1/2018  
Интерни број: 353-504/2018-V  
Дана: 08.02.2019. година  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Радојке Јандрића из Сомбора, која по овлашћењу заступа инвеститора „Станковић“ д.о.о. Сомбор, [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, 145/14 и 83/2018), 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 планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+2+Пк и гараже спратности П+0 на катастарским парцелама број 7341/1, 7341/2 и 7342 К.О.Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 33/18 из новембра 2018.године (потврђен под бројем 350-94/2018-V од 17.12.2018. године), члана 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" број 27/2016) и по овлашћењу Начелника Градске управе Града Сомбора број 031-99/2017-VI/01 од 29.08.2017. године, издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за **ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА спратности П+2+Пк и ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА (гараже) спратности П+0** [REDACTED] на катастарским парцелама број 7341/1, 7341/2 и 7342 К.О.Сомбор-1

### I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле број 7341/1 К.О.Сомбор-1 (површине 1231,00м<sup>2</sup>) и 7341/2 К.О.Сомбор-1 (површине 171,00м<sup>2</sup>), су формиране изграђене грађевинске парцеле, док се парцела 7342 К.О.Сомбор-1 (површине 421,00м<sup>2</sup>) води као формирана неизграђена грађевинска парцела, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана са подземним инсталацијама број 952-04-095-401/2019 од 22.01.2019. године.

За изградњу предметних објеката потребно је извршити уклањање постојећих објеката.

### II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+2+Пк и помоћног објекта (гараже) П+0, у Сомбору, [REDACTED] на катастарским парцелама број 7341/1, 7341/2 и 7342 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 планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+2+Пк и гараже спратности П+0 на катастарским парцелама број 7341/1, 7341/2 и 7342 К.О. Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 33/18 из новембра 2018. године (потврђен под бројем 350-94/2018-V од 17.12.2018. године).

### III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плану Града Сомбора, парцеле број 7341/1, 7341/2 и 7342 К.О. Сомбор-1 се налазе у блоку број 4. Блок је намењен мешовитом и породичном становању а у рубном делу је намењен централним садржајима-мешовити градски центар.

Предметна парцела се налази у делу блока који је намењен мешовитом становању.

**IV. НАМЕНА:** На предметним парцелама се планира изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта са лифтом, спратности П+2+Пк и помоћног објекта – гараже спратности П+0, са отвореним паркинг простором (15 паркинг места) и уређеним зеленилом. Надземне етаже намењене су претежно становању, објекат садржи двадесет девет стамбених јединица различитих структура, у склопу објекта је један локал (продавница непрехрамбене робе) и четири гараже, а засебан помоћни објекат у дворишту садржи дванаест гаража. Пословање се одвија у оквиру дела приземља, док је на спратовима планирано становање.

Укупна бруто површина земљишта под стамбено-пословним објектом/заузетост износи 699,06м<sup>2</sup>, док укупна бруто развијена надземна површина објекта износи 2909,01м<sup>2</sup>. Укупна нето површина објекта износи 2376,22м<sup>2</sup>. Укупна бруто површина приземља помоћног објекта – гаража (укупно 12гаража), износи ~ 217,60м<sup>2</sup>.

Објекат је категорије В, класификациони број стамбеног дела објекта је 112222–учешће у укупној површини објекта је 92,90%, класификациони број пословног дела–продавница непрехрамбеном робом је 123001 – заступљеност у објекту је 7,10%.

#### **V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:**

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на југоисточној страни предметних парцела број 7341/1 и 7341/2 К.О. Сомбор-1, [REDACTED] (број катастарске парцеле број 10269 К.О.Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ) планираног објекта се поклапа са регулационом линијом (РЛ).

#### **VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА:**

**Врста и намена објекта:** У оквиру зоне мешовитог и вишепородичног 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.

У оквиру стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице. 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 следећи:

- за вишепородични стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу мин. ширина парцеле је 12,0 м;
- за вишепородични стамбено-пословни објекат у прекинутом низу мин. ширина парцеле је 15,0 м;
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 м<sup>2</sup>.

##### **Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:**

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

- за објекат у непрекинутом низу је 0,0м; обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“).
- за објекат у прекинутом низу је 3,0м од наспрамне бочне границе грађевинске парцеле.
- за објекат на углу је растојање објекта минимално 3,0 метра од бочне границе једног од суседа.

##### **Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске 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.

### **Највећа дозвољена спратност објеката:**

Спратност вишепородичног стамбено-пословног објекта у мешовитој зони је максимално П+2+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Изузетно за парцеле на углу улица дозвољена спратност је П+3+Пк.

### **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:**

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

- међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 м, у односу на наспрамну границу парцеле;
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија;
- 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.

Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објеката породичног типа је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 3,0 м, у односу на наспрамну границу парцеле.
- удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене на истој грађевинској парцели је минимално 4,0 м.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:**

На грађевинској парцели у зони мешовитог 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 свих власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта,
- на грађевинској парцели намењеној изградњи стамбено-пословног објекта породичног типа дозвољена је изградња помоћног објекта – гаража за гаражирање путничког возила за пословни објекат ако услови на парцели то омогућавају, као и изградња ограде,
- помоћни објекат – гаража се гради на минимално 4,0 м од главног објекта (ако није у склопу 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 Плана, с тим да је максимална спратност објекта П+О 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. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 м од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,0м.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:**

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 2,5 м. Испред пословних саджаја могућа је изградња проширених колских прилаза, ширине до 4,0 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу – један стан, једно паркинг место или гаража. Та обавеза не важи у пешачкој зони, где се тај проблем решава Општинском одлуком.

**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.

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

- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 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 регулационој линији мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља, а у улицама чија је регулација иста или ужа од 8м, грађевински елементи не смеју да пређу ширину тротоара.

- 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.

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.

Вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања. Отварање отвора на просторијама за становање и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња ката на коју се поставља 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:**

Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је обратити се за услове надлежној установи за заштиту споменика културе. Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Изузетак су кровне терасе и озелењени кровови.

Висина надзатка 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 успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и окружења.

**Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове:**

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода је обавезно затвореним канализационим системом којим је Венац у потпуности покривен.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. Извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина. У изузетним случајевима, озелењавање може да се изврши и на крову, ако за то не постоји могућност на парцели.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, код избора материјала, имати у виду специфичност функционалне намене објеката из аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара, као и уређаји и средстава за гашење пожара.

Вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

На парцели је предвиђена изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, са лифтом спратности П+2+Пк и помоћног објекта-гараже спратности П+0 са отвореним паркинг простором и уређеним зеленилом. У [REDACTED] грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели. Надземне етаже намењене су претежно становању, објекат садржи двадесет девет стамбених јединица различитих структура, у склопу објекта је један локал (продавница непрехрамбене робе) и четири гараже, а засебан помоћни објекат у дворишту садржи дванаест гаража. Станови су једнособни, двособни и трособни. Пословање се одвија у оквиру дела приземља, док је на спратовима планирано становање. Помоћни објекат је десном бочном страном постављен на међу са суседном парцелом број 7343.К.О. Сомбор-1. Од главног објекта је удаљен је минимално 14,85м, од задње међе 9,7м, а од леве међе минимално 3,03м. Паркирање је обезбеђено на парцели, на паркинзима и у гаражама. У дворишту је обезбеђено 15 паркинг места, 12 гаража у помоћном објекту и 4 гараже у приземљу зграде. Улаз у стамбени део објекта пројектован је из пасажа док је улаз у пословни простор са предње (уличне) стране објекта. У тавану је пројектован простор за котларницу и машинско постројење лифта. Вертикална комуникација у објекту остварена је преко једнокраког армиранобетонског степеништа и лифта. Планирани индекс заузетости парцела је 50,28%, а индекс изграђености је 1,72. Површина под зеленилом представља 39 % слободних површина.

## **VI. 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 јавну мрежу водовода и мрежу канализације отпадних вода, број 04-11/003-2019 од 31.01.2019.године, издата од ЈКП „Водоканал“ Сомбор;
- Техничка информација и услови за израду техничке документације, издата од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-1/2019/3-XVI од 07.02.2019. године;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 10269 К.О. Сомбор-1, издата од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 2052/2018 од 15.10.2018.године;
- Услови за пројектовање и прикључењ издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-29870/-19 од 01.02.2019. године;
- Техничка информација и услови о постојећим и планираним ТТ инсталацијама за пројектовање и прикључење будућег вишепородичног стамбено-пословног објекта, издати од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број 436417/2-2018 од 29.12.2018. године;
- Техничка информација и услови за прикључење будућег бјекта на СББ мрежу, издати од стране СББ Београд од 16.10.2018. године;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу, број 018/19 од 29.01.2019. године и Решења о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем природног гаса, број 004/19 од 29.01.2019. године издати од стране „Сомбор-гас“ а д.о.о. Сомбор;
- Техничке информације и услови прикључења на вреловодну мрежу, издати од ЈКП „Енергана“ Сомбор, бр.мз-52/18-ти од 19.10.2018. године.

**Објекат се прикључује на водовод и канализацију.** [REDACTED] постоји јавни водовод АЦ Ø80мм са непарне стране улице. Пројектовати нови прикључак за објекат на постојећу уличну линију, која се налази на дубини око 1,20м од нивоа терена. У улици постоји изграђена јавна канализација за отпадне воде. Прикључак на јавни водовод и на јавну канализацију извести према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/003-2019 од 31.01.2019. године.

Вредност уличног дела прикључка на водоводну мрежу, са уградњом два водомера, за радове које изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор, је око 237.318,80 динара без ПДВ. Вредност уличног дела прикључка на канализацију за отпадне воде, који изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор, је око 35.000,00 динара без ПДВ.

**Канализација за атмосферске воде:** Одвођење атмосферских вода решити унутар предметне парцеле, у складу са Техничком информацијом и условима за, издатим од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-1/2019/3-XVI од 07.02.2019. године.

**Електроинсталације:** Трофазно прикључење стамбено-пословне зграде и гаража извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина 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 обрачунатог ПДВ-а) 1.393.206,02 РСД.

**ТТ инсталације:** Прикључење новог вишепородичног стамбено-пословног објекта на ТТ мрежу извршити у свему према техничкој информацији и условима издатим од стране ИЈ Сомбор Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“.

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

**СББ:** Прикључење на коаксијална мрежа КДС-а, извршити у складу са условима, СББ Београд д.о.о. Београд од 16.10.2018. године;

**Гасне инсталације:** За потребе грејања објекат прикључити на гасну мрежу ниског притиска која пролази кроз улицу у близини објекта, а све према условима „Сомбор-гас“ д.о.о. Накнада за прикључење на дистрибутивну гасну мрежу ће се дефинисати Уговором о прикључењу.

**Вреловодна мрежа:** Према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Енергана“ Сомбор, у близини предметне парцеле не постоје изведене инсталације вреловода нити је у плану њихова изградња.

**Саобраћај:** Изградња колског прилаза на катастарској парцели број 10269 К.О. Сомбор-1, извршити у свему према условима за изградњу колског прилаза издатим од ЈКП „Простор“ Сомбор.

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

- Идејно решење (0 главна свеска и 1-пројекат архитектуре у.pdf и .dwg формату), урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД-32/18 из децембра 2018. године, главни пројектант Радојка Јандрић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 D776 06);
- Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+2+Пк и гараже спратности П+0 на катастарској парцели број 7341/1, 7341/2 и 7342 К.О.Сомбор-1, број урбанистичког пројекта 33/18 из новембра 2018.године (потврђен под бројем 350-94/2018-V од 17.12.2018. године);
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-401/2019 од 22.01.2019.године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-1513/19-1 од 06.02.2019. године;
- Техничка информација и услови за прикључење на јавну мрежу водовода и мрежу канализације отпадних вода, број 04-11/003-2019 од 31.01.2019.године, издата од ЈКП „Водоканал“ Сомбор;
- Техничка информација и услови за израду техничке документације, издата од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-1/2019/3-XVI од 07.02.2019. године;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 10269 К.О. Сомбор-1, издата од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 2052/2018 од 15.10.2018.године;
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-29870/-19 од 01.02.2019. године;
- Техничка информација и услови за прикључење будућег бјекта на СББ мрежу, издати од стране СББ Београд од 16.10.2018. године;

- Техничка информација и услови о постојећим и планираним ТТ инсталацијама за пројектовање и прикључење будућег вишепородичног стамбено-пословног објекта, издати од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број 436417/2-2018 од 29.12.2018. године;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу, број 018/19 од 29.01.2019. године и Решења о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем природног гаса, број 004/19 од 29.01.2019. године издати од стране „Сомбор-гас“ а.д.о.о. Сомбор;
- Техничке информације и услови прикључења на вреловодну мрежу, издати од ЈКП „Енергана“ Сомбор, број мз-52/18-ти од 19.10.2018. године.

### **VIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :**

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+2+Пк и помоћног објекта (гараже) те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-1513/19-1 од 06.02.2019. 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 и 96/16) и члана 33 став 1 тачка 13. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, број 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Приликом пројектовања и извођења предметног објекта обавеза је свих субјеката заштите од пожара да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објекта.

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.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза исходuje Сагласност за раскопавање и Уговор о враћању јавних површина у првобитно стање од ЈКП „Простор“ Сомбор.

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, 145/14 и 83/2018) и подзаконским прописима.

Пројекат обавезно садржи и изјаву главног пројектанта, одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат израђен у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018).

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

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.

У складу са чланом 53а став 2 Закона о планирању и изградњи, 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 утросак 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 две године 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);

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, 145/14 и 83/2018), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД-32/18 из децембра 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.

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.

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, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017, 113/2017, 3/2018, 50/2018 и 95/2018) у износу од 3.950,00 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
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
- СББ Београд
- Д.о.о.“Сомбор-гас“
- ЈКП „Енергана“ Сомбор

3. Архиви

**ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА:**

**Драгана Репар, дипл.инж.грађ.**