

Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање, урбанизам  
и грађевинарство  
Број: ROP-SOM-32653- LOCH-2/2019  
Интерни број: 353-436/2019-V  
Дана: 13.11.2019. година  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Дарка Веселиновића из Новог Сада, који по овлашћењу заступа инвеститора "Геронтолошки центар", 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-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон), 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 68/2019), 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), 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 под бројем 031-99/2017-VI/01 од 29.08.2017.године, издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за санацију зграде за негу старих и болесних лица спратности П+2 у Сомбору, [REDACTED]  
[REDACTED] на катастарској парцели број 8915 К.О. Сомбор-1

### I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 8915 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 22.905,0м<sup>2</sup>, а површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана број 952-04-095-17388/2019 од 01.11.2019. године.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат број 1 (зграда за заштиту одраслих и старих лица) површине 850,0м<sup>2</sup>, објекат број 2 (зграда за заштиту одраслих и старих лица) површине 163,0м<sup>2</sup>, објекат број 3 (објекат за заштиту одраслих и старих лица) површине 246,0м<sup>2</sup>, објекат број 4 (трафо станица-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 11,0м<sup>2</sup>, објекат број 5 (објекат за заштиту одраслих и старих лица) површине 649,0м<sup>2</sup>, објекат број 6 (помоћна зграда-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 18,0м<sup>2</sup>, објекат број 7 (помоћна зграда-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 94,0м<sup>2</sup> и објекат број 8 (помоћна зграда-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 21,0м<sup>2</sup>.

### II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за санацију зграде за негу старих и болесних лица спратности П+2 у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 8915 К.О. Сомбор-1, је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“, бр.5/2007).

### III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плану Града Сомбора парцела број 8915 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број 87. Блок 87 је намењен услужно, производним и складишним функцијама.

### IV. НАМЕНА:

На катастарској парцели број 8915 К.О.Сомбор-1, предвиђена је санација дела зграде за негу старих и болесних лица спратности П+2 (објекат број 1 из копије плана). Санацијом је обухваћен стационарни блок који сачињавају ходник, купатило и три болесничке собе у приземљу објекта, а на спратовима се планира продужење ходника и прикључење још две собе. Бруто површина под објектом/заузетост износи 850,00м<sup>2</sup>.

Планирани објекат је В категорије и има класификациони број 126416.

## **V. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:**

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на југоисточној страни предметне парцеле, према улици Апатински пут (парцела број 10297/3 К.О. Сомбор-1-регионални пут).

## **VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

### **Врста и намена објекта**

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошких процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограда, евентуално као прелазно решење бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме итд.

### **Услови за образовање грађевинске парцеле**

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз обезбеђење дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости земљишта. Површина грађевинске парцеле износи минимално 500,0 м<sup>2</sup> са ширином уличног фронта минимално 20,0 м.

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

Максималан дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 0,7. Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,1.

### **Највећа дозвољена спратност објеката**

Објекти су спратности:

- пословни: максимално до П+2+Пк
- Изградња помоћног објекта-оставе - максималне спратности П+О.

### **Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин. Условљава се израда косог крова, а могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова и у складу са важећим стандардима. Фасаде објекта могу бити од материјала који задовољава важеће стандарде. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

### **Услови за реконструкцију објеката**

Реконструкција постојећих објеката може да се дозволи под следећим условима:

- \* замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;
- \* реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту испоштују услови дати овим Планом;
- \* ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

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

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне и складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађење или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 м од објеката и границе парцеле. Атмосферске воде са кровова објеката и условно чисте воде са манипулативних површина (без масноћа) се могу упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити изграђени, односно реконструисани у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При избору материјала за градњу објеката мора се имати у виду специфичност функционалне намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова и противпожарне заштите.

Пословни објекти 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.

Санацијом је обухваћен стационарни блок који сачињавају ходник, купатило и три болесничке собе у приземљу објекта, а на спратовима се планира продужење ходника и прикључење још две собе стационарном блоку. Припремни радови у приземљу објекта предвиђају демонтажу спуштеног плафона, уклањање линолеума, демонтажу преградних зидова са прозорима и вратима између соба и ходника, демонтажа фиксних прозора између две собе, демонтажу спољних прозора, као и демонтажу спољних и унутрашњих двокрилних врата. Врата за улаз у купатило се демантирају и проширује се отвор. На I и II спрату објекта изводе се исти радови као и у приземљу и проширују се на још две собе на којима се демантирају врата и проширују отвори за уградњу нових улазних клизних врата док се између предсобља и собе обрађује и оставља само проширен отвор.

Санацијом објекта су предвиђени следећи послови:

- Између соба и ходника уграђују се портали од алуминијумских профила, у доњем делу испуњени панелом и застакљени прозорским стаклом у горњем делу. Портали су фиксни осим у деловима где се уграђују клизна врата што је приказано у шемама столарије. Улазна врата у купатило и две собе које се прикључују стационарном блоку на I и II спрату су од Ал-у профила, клизна са застакљењем у горњем делу.
- Део зида између собе и ходника израђује се од гипс картонских плоча на металној подконструкцији. Спуштени плафони су типа Армстронг и израђују се од гипс картонских плоча 60x60 на металној подконструкцији.
- Зидови у ходнику се облажу гипс картонским плочама на металној подконструкцији као и челични стубови. Између болесничких соба уместо демантираних фиксних прозора отвор се затвара гипс картонским плочама.
- Подови се облажу ПВЦ облогама или линолеумом предвиђеним за болничке услове на постојећу цементну кошуљицу претходно припремљену и поравнату. Облоге се лепе и израђују се холкери.
- Улазна двокрилна врата су од алуминијумских профила са прекидом термо моста, пластифицирана, испуна у доњем делу је од термо панела а застакљење у горњем делу је од термоизолационог стакла 4+16+4. Унутрашња двокрилна врата између стационарног блока и осталих соба су такође од алуминијумских профила али без прекида термо моста. Прозори на собама су од петокоморних ПВЦ профила, застакљени су прозорским стаклом 4+16+4 и опремљени су ПВЦ ролетнама и комарником.
- Зидови и плафони боје се полудисперзивним бојама уз претходну молерску припрему као и зидарску санацију оштећења.

## **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:

Предвиђени радовима на санацији објекта, не обухватају радове на електро инсталацијама, водоводу и канализацији, телекомуникационим инсталацијама и инсталацијама грејања.

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

– Идејно решење - (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре), урађено од стране Orbis company ДОО Нови Сад, [REDACTED] број техничке документације: Е-1278/19 из октобра 2019. године, одговорни пројектант Милан Попов дип.инж.арх. (лиценца број 300 6676 04);

– Копија плана издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-17388/2019 од 01.11.2019.године;

– Обавештење издато од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-17005/19-1 од 08.11.2019.године;

## **IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :**

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за санацију објеката, те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Локацијски услови представља основ за подношење захтева за издавање решења из члана 145. 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).

Идејни пројекат треба да буде у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019) и подзаконским прописима. Идејни пројекат обавезно садржи решење о одређивању одговорног пројектанта као и изјаву одговорног пројектанта, којом се потврђује усклађеност са прописима и правилима струке, као и да је израђен у складу са локацијским условима.

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара у складу са Обавештењем издатом од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-17005/19-1 од 08.11.2019. године.

Приликом пројектовања и извођења радова на санацији 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.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројектар уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

**Локацијски услови важе 2 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 Решења у складу са чланом 145 Закона** који се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чланом 3 и 28 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017 ) и то:

– Идејни пројекат у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", број 72/2018);

– Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију;

– Одговарајућа документација прописано чланом 28 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-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон), поднето је и Идејно решење (0 главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Orbis company ДОО Нови Сад, број техничке документације: Е-1278/19 из октобра 2019. године, одговорни пројектант Милан Попов дип.инж.арх. (лиценца број 300 6676 04).

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон) на локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу, у року од три дана од дана достављања односно од дана пријема локацијских услова.

Ослобођено плаћања административне републичке таксе по основу члана 18. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", број 43/03, 51/03-исправка, 53/04, 42/05, 61/05,... 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18 и 38/2019).

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 2. 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, 32/16, 60/16 и 75/2018), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
  - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

**ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА,**

**Драгана Репар, дип.инж.грађ.**