

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-37239- LOC-1/2019
Интерни број: 353-481/2019-V
Дана: 24.12.2019. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Слађане Кронић из Сомбора, а у име инвеститора Града Сомбора, улица Трг цара Уроша број 1, 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 Плана детаљне регулације централне зоне – Венац у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", број 3/2009) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за санацију, рестаурацију, конзервацију, адаптацију и инвестиционо одржавање фасада објекта Градске управе града Сомбора - (зграде Жупаније) уличне и дворишне фасаде у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 5858 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 5858 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 12877,00м², што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, и на основу Копија плана са подземним инсталацијама број 952-04-095-19357/2019 од 10.12.2019. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за санацију, рестаурацију, конзервацију, адаптацију и инвестиционо одржавање фасада објекта Градске управе града Сомбора - (зграде Жупаније) уличне и дворишне фасаде у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 5858 К.О. Сомбор-1, је План детаљне регулације централне зоне – Венац у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", број 3/2009).

Простор Венац је евидентиран као просторно културно-историјска целина „Историјско језгро Сомбора-Венац“, проглашена је културним добром од великог значаја (Сл. Лист АПВ 25/91), а у оквиру наведене целине посебно је између осталих заштићен и предметни објекат - зграда Бачко-бодрошке жупаније.

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану детаљне регулације централне зоне-Венац у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", број 3/2009), предметна парцела се налази у блоку у блоку број XXI. Блок XXI је намењен мешовитим градским функцијама, верским функцијама, образовању и парку.

Предметна парцела је намењена мешовитим градским функцијама.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели планирана је санација, рестаурација, конзервација, адаптација и инвестиционо одржавање фасада објекта Градске управе града Сомбора - (зграде Жупаније) уличне и дворишне фасаде објекта спратности По+П+2. Укупна надземна бруто развијена грађевинска површина објекта износи 3288,00м².

Планирани објекат је В категорије и има класификациони број 122012.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија РЛ1 је југозападна граница предметне парцеле према јавној површини – Улици Стапарски пут (парцела број 10253 К.О. Сомбор-1). Постојеће регулационе линије РЛ2 и РЛ3 су северозападна, односно североисточна граница предметне парцеле, према јавној површини – јавном парку (парцела број 5859/1 К.О. Сомбор-1).

Грађевинска линија ГЛ постојећег објекта зграде Жупаније, се поклапа са регулационим линијама.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Зона мешовитих градских функција се налази на Главној улици (Краља Петра I), Париској, Доситејевој, Лазе Костића, Змај Јовиној, Николе Вукићевића, Мирној, првом делу Трга Цара Лазар и на деловима Венаца, где се поред услова грађења из Плана обавезно исходују и услови надлежне установе за заштиту споменика културе.

У оквиру зоне мешовитих градских функција дозвољена је изградња главног објекта: пословног објекта, административног објекта, објекта у функцији туризма, објекта културе, вишепородичног стамбеног односно стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, подземне и надземне гараже, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију мешовитог градског центра.

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

Уколико се ради о стамбено-пословном објекту, на грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта (стамбени) и једног пословног објекта или два пословна објекта.

Главни објекат на парцели (стамбени, стамбено-пословни, пословни односно административни објекат) може да се гради у непрекинутом низу и у прекинутом низу. Главни објекат не може да се гради као слободностојећи.

Положај објеката на парцели: За стамбене, стамбено-пословне, пословне и административне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се обавезно поклапа са регулационом линијом. Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног 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 2,5 м од наспрамне бочне међе.

Објекат се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле; Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 0,7, а индекс изграђености је максимално 2,4 а за парцеле на углу улица индекс заузетости је макс. 0,8 а индекс изграђености 3,2.

Дозвољена спратност и висина објеката Висина стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално П+2+Пк.

Међусобна удаљеност објеката; Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објеката породичног типа је:

- удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене на истој парцели је минимално 4,0 м, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садржи отворе на просторијама за становање, односно на 0,0 м уколико се граде у низу.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

На грађевинској парцели намењеној изградњи стамбено-пословног објекта породичног типа дозвољена је изградња помоћног објекта – гаража за гаражирање путничког возила и возила из пословног објекта ако услови на парцели то омогућавају као и изградња ограде.

Капије на регулационој линији се не могу отворити 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 2,0м.

Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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.

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 кота 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.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и окружења.

Услови за обнову и реконструкцију објекта: Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих Планом.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове: На свакој грађевинској парцели или у објекту, мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонираних 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.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима 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 обе фасаде које су предмет пројекта предузеће се радови на санацији, конзервацији и рестаурацији. Сагледавањем затеченог стања, радови ће обухватити: санацију фасадних платана којима ће се планирати обијање дерутног и дотрајалог малтерског слоја, демонтажа комплетне лимарије олучних хоризонтала и вертикала и свих опшава венаца и испуста и демонтажа комплетне столарије прозора и врата спратне етаже (врата на ајнфорт капији и двоје једнокрилних у зони улаза ће се рестаурирати и санирати).

За објекат ће се изградити нова столарија у свему према постојећој, малтерисање и санација орнаменталне пластике и сва нова опшивања бакарним лимом уз рестаурацију и конзервацију браварије на објекту. Предмет пројекта ће бити и третман грба на уличној фасади и рестаурација и конзервација скулптура у зони атике дворишне фасаде.

Декоративно осветљење фасада повезује се на постојећу инсталацију у оквиру објекта. Инсталација ће се полагати у зид испод малтера новопроектване фасаде. Прикључење инсталација се изводи на постојеће разводне ормане који се налазе у објекту. Све пројектоване светилке су ЛЕД технологије. Укупна инсталисана снага за светилке монтиране на фасади ка Тргу износи 5,0kW, а инсталисана снага за светилке монтиране на фасади ка паркингу износи 2,5 kW. Видео надзор – новопроектване IP камере намењену су за снимање прилаза објекту и повезују се на постојећи NVR уређај.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Прикључења објекте на објекте инфраструктуре пројектовати и изводити у складу са законским прописима који регулишу ову материју и условима за пројектовање добијених од надлежних јавних предузећа:

Електроинсталације: Адаптацију, санацију и декоративну расвету објекта Жупаније, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење, издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-395217/-19 од 12.12.2019. године.

Трошкови накнаде за прикључење износе 0,00 РСД.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

– Идејно решење санације, рестаурације, конзервације, адаптације и инвестиционог одржавања фасада објекта Градске управе града Сомбора - (зграде Жупаније) уличне и дворишне фасаде у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 5858 К.О. Сомбор-1, кога чине:

* Главна свеска, урађена од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин, број 03-350/2-2019 из новембра 2019. године, главни пројектант Јелена Филиповић дипл.инж.арх. (лиценца број 300 4117 03);

* Пројекат архитектуре, урађен од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин, број пројекта 03-350/3-2019 из новембра 2019. године, одговорни пројектант Јелена Филиповић дипл.инж.арх. (лиценца број 300 4117 03);

* Пројекат електроенергетских инсталација, урађен од стране Студија Д'АРТ д.о.о. из Новог Сада, број пројекта 333/19 из новембра 2019. године, одговорни пројектант Жарко Поповић дипл.инж.ел. (лиценца број 350 I885 10);

– Обавештење издато од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-18913/19-1 од 12.12.2019. године;

– Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-395217/-19 од 12.12.2019. године;

– Услови за предузимање мера техничке заштите, издати од Републичког завода за заштиту споменика културе, Београд, број 0101 бр. 1-2349/2019-1 од 23.12.2019. године;

– Копија плана са подземним инсталацијама издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-19357/2019 од 10.12.2019. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за санацију, рестаурацију, конзервацију, адаптацију и инвестиционо одржавање објекта, 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон).

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, 132/2014, 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.

Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих Услови за предузимање мера техничке заштите, издатих од стране Републичког завода за заштиту споменика културе, Београд, број 0101 бр. 1-2349/2019-1 од 23.12.2019. године.

Приликом пројектовања и извођења радова на објекту, 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 пројекат 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.

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

- износ од **16.772,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Позив на број прерачуна 129637, Прималац ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд - Органак Електродистрибуција Сомбор, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.

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 68/2019);

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 Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин, број пројекта 03-350/3-2019 из новембра 2019. године, одговорни пројектант Јелена Филиповић дипл.инж.арх. (лиценца број 300 4117 03) и Пројекат електроенергетских инсталација, урађен од стране Студиа Д'АРТ д.о.о. из Новог Сада, број пројекта 333/19 из новембра 2019. године, одговорни пројектант Жарко Поповић дипл.инж.ел. (лиценца број 350 1885 10).

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, 38/19 и 86/2019).

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције за издавање локацијских услова у складу са чл.27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења
 - Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
3. Архиви

НАЧЕЛНИК:

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.