

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-25986- LOC-1/2020
Интерни број: 353-436/2020-V
Дана: 06.10.2020. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Илије Бобића из Сомбора, овлашћеног лица Бироа за пројектовање, инжењеринг и градњу „Бобић-пројект“ пр. Илија Бобић предузетник из Сомбора, које по пуномоћи заступа инвеститора „АМС ОСИГУРАЊЕ“ а.д.о. Београд, [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, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон и 9/2020), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 115/2020), 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 генералне регулације на простору Индустијске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127 – ПГР05 ("Сл.лист Града Сомбора“, број 06/2013), Одлуке о доношењу Плана детаљне регулације јужне главне примарне градске саобраћајнице ("Сл.лист Града Сомбора", број 16/2019) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за РЕКОНСТРУКЦИЈУ, АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ пословног објекта за технички преглед возила спратности П+0 у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 9327/10 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 9327/10 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 3588,00м², што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије катастарског плана водова, број 952-04-095-15683/2020 од 22.08.2020. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за адаптацију, реконструкцију и доградњу пословног објекта за технички преглед возила спратности П+0 у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 9327/10 К.О. Сомбор-1, су План генералне регулације на простору Индустијске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127 – ПГР05 ("Сл.лист Града Сомбора“, број 06/2013) и Плана детаљне регулације јужне главне примарне градске саобраћајнице ("Сл.лист Града Сомбора", број 16/2019) .

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације на простору Индустијске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127 – ПГР05, парцела број 7955/6 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број II. Блок II је намењен за услужно, сервисну зону.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана адаптација, реконструкција и доградњу пословног објекта за технички преглед возила спратности П+0. Доградња објекта је предвиђена на месту улаза на технолошку линију. Излаз са технолошке линије је предвиђен на северној страни објекта.Укупна бруто површина земљишта под објектом са доградњом/заузетост износи 300м². Бруто површина доградње објекта износи 28,00м². Нето површина објекта са доградњом износи 268,20м². Индекс заузетости парцела је 14,21%, а индекс изграђености је 0,14.

Објекат је Б категорије и има класификациони број 123001 – сервисна станица за моторна возила.

V. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:

Постојеће регулационе линије (РЛ1) се налазе на северозападној страни катастарске парцеле број 7955/6 К.О.Сомбор-1, према планираној сервисној саобраћајници СС1. Постојеће регулационе линије (РЛ2) се налазе на североисточној страни предметне парцеле, према планираној сабирној саобраћајници С1.

Грађевинска линија (ГЛ1) постојећег пословног објекта је удаљена од регулационе линије (РЛ1) за 5м, док је грађевинска линија (ГЛ2) удаљена од регулационе линије (РЛ2) за 6,90м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Плана генералне регулације на простору Индустијске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127 – ПГР05

Правила за изградњу објеката у услужно, сервисној зони

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у услужно сервисној зони дозвољена је изградња: услужних, сервисних и складишних објеката и паркинга, Уз то, у оквиру грађевинске парцеле дозвољена је изградња пратећег објекта-портирнице са свим пратећим просторијама за портира(домара). Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошких процеса производње уз задовољавање прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: гаража за путничка односно теретна возила, остава, котларница, бицикларника, типских трансформаторских станица, ограда, евентуално као прелазно решење бунара, водонепропусних бетонских септичких јама, уређаја за пречишћавање отпадних вода и свих објеката који служе технолошком процесу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Независно од намене, први услов за формирање грађевинске парцеле је да има приступ са јавног пута, да јој облик буде правилан и оптимално прилагођен потребама процеса рада. Затечена парцелација блокова у обухвату плана је у већини случајева неправилног облика, због тога се предлаже урбана комасација, чиме ће се добити парцеле оптималне величине, облика и површина за изградњу објеката.

Евентуална деоба или спајање парцела ће се вршити Пројектом парцелације и препарцелације, а у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних овим Планом. Површина грађевинске парцеле износи минимално 500,0 м² са ширином уличног фронта минимално 20,0 м.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса грађевинска линија је одмакнута за минимално 5,0 м или више од регулационе линије.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Максималан дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели у радној зони је **0,7**. Минимална површина под зеленилом је 30% површине парцеле.

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је **2,1**.

Највећа дозвољена спратност објеката

Објекти су спратности:

Услужно-сервисни-складишни, управне зграде: до П+2. Изградња помоћног објекта: котларнице, гараже, остава, бицикларник, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл. - максималне спратности П+О.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу. Изградња објеката у низу може се дозволити ако су задовољени услови противпожарне заштите. Међусобни размак слободностојећих главних објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 5,0м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у услужно сервисној зони, поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња пратећег објекта (портирнице). Висина ограде којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,0м. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани део ограде не може бити виши од 0,9 м. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5м са унутрашњим радијусом кривине 5,0м, односно са радијусом кривине од 7,0м тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова,

- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за путничка, односно теретна возила.

Број паркинг места треба да износи минимално половину броја запослених радника у првој смени. Ако тај број не може да се задовољи, могуће је „закупити“ број паркинга који недостаје на комерцијалним паркинзима на јавном или осталом земљишту у оквиру индустријског парка.

- уколико постоји продајни простор у оквиру производног комплекса, потребно је обезбедити 1 паркинг место на 70м² продајног простора.

- Превозна средства и радне машине које су неопходне у процесу рада, паркирати у границама комплекса уз поштовање норми организације и уређења парцеле.

- Потребно је обезбедити најмање једно место за паркирање тешко покретних и непокретних лица димензија 350х500цм. Ако је дупло паркинг место, димензије су 590х500, са међупростором ширине мин. 150цм.

- Паркинг за бицикле организовати унутар парцеле. Потребно је обезбедити довољну површину за смештај бицикала једнак броју запослених у првој смени.

- Поред изградње колских прилаза и пешачких стаза, морају се побезбедити и приступи за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица. Прилазе објектима решити изградњом рампи минималне ширине 90цм и нагиба од 1:20 до 1:10, односно 8-10%, за кретање помоћних средстава инвалидних и лица са посебним потребама.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Изградњом објекта уз бочне стране парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, концентрацији и карактеру штетних материја, односно њиховим еколошким функционалним и декоративним својствима.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који задовољава важеће прописе и стандарде, на традиционалан или савременији начин.

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 прописе и 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 и замена постојећих објеката новим објектом може да се дозволи под следећим условима:- 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.

Плана детаљне регулације јужне главне примарне градске саобраћајнице

Правила грађења других намена у обухвату Плана

За све парцеле у обухвату овог Плана које нису планиране као јавне површине, важе правила грађења дата плановима којима оне припадају и који их третирају и уређују.

Пројектом реконструкције и адаптације објекта за технички преглед возила у Сомбору, предвиђени су радови на реконструкцији линије техничког прегледа и адаптацији дела административних просторија у функцији техничког прегледа.

Реконструкција линије техничког прегледа

Овом интервенцијом прилагођава се постојећа линија за технички преглед возила преко 3.5t новом правилнику, пошто поједини постојећи елементи за технички преглед не задовољавају прописане димензије, и где је опрема за вршење техничког прегледа неправилно позиционирана. Предвиђено је следеће :

- о Уклањање комплетне постојеће опреме за технички преглед.
- о Уклањање комплетне постојеће подне облоге – од терацо плоча заједно са подлогом од цементног малтера – укупна дебљина завршног слоја пода 7cm
- о Продужење постојећег канала за технички преглед са 11.50м на 21.00м, са просецањем темељне греде. Наставак постојећег канала је предвиђен да буде идентичан постојећем, исте дубине и геометрије, са нишама за осветљење и прикључке.

Постојећи подни сливник у каналу се задржава на истом месту, а нови део канала се изводи са подом у паду ка сливнику. На улазном делу се задржава полукружно уздигнуће на почетку канала, а уздигнуће на крају постојећег канала се уклања.

- о Пробијање нових отвора у постојећој плочи;
- о На спољним приступним деловима (улаз и излаз) линије техничког прегледа скида се слој асфалта и руши део бетонске подлоге и прави нови завршни слој од армираног бетона у равни унутрашњег пода са прописаним падом ка споља
- о Машинско и ручно прање и чишћење свих зидних керамичких плочица, и бојење зидова до плафона дисперзивном бојом. Плафон се чисти, поправља (глетује) и боји полудисперзијом.
- о Замена постојећих „хармоника“ гаражних браварских врата новим роло гаражним вратима од термоизолованих челичних ламела (пуњене полиуретаном) у рал-у попут постојеће боје врата. Замена врата је предвиђена на улазу и излазу просторије за технички преглед, као и на улазу и излазу из радионице.

Адаптација дела административних просторија у функцији техничког прегледа

Овом интервенцијом формира се нова канцеларија за правника као и већа шалтер сала у оквиру које је и чекаоница са мониторима за праћење процеса техничког прегледа возила – све у оквиру административног дела. Од радова је предвиђено следеће :

- о Рушење преградног зида између садашње канцеларије и ходника и формирање на том месту канцеларије за правника површине од ~12,00м². Између нове канцеларије правника и шалтер сале, пробијањем зида формира се нови шалтер ка канцеларији правника.
- о Премештањем канцеларије правника на нову позицију добија се већа шалтер сала у којој је поред шалтера који се задржавају, планирана и чекаоница са мониторима за праћење процеса техничког прегледа возила.
- о Од делова три постојеће просторије рушењем преградних зидова од цигле и извођењем новог гипскартонског зида, формира се нова просторија за чување и евиденцију печата, која је директно повезана са линијом техничког прегледа.
- о Пројектом су предвиђене и интервенције у области електроенергетских, телекомуникационих/ сигналних и машинских инсталација;

У целом административном делу је предвиђена и санација свих оштећења у подовима и зидовима као и поравка истих након спровођења нових електро и машинских инсталација.

- о На фасади се предвиђа санација оштећених делова, санација делова који ће бити оштећени приликом уградње нових роло врата на линији техничког прегледа као и у радионици.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Прикључење објекта 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: Трофазно прикључење пословног објекта за технички преглед возила **који се** реконструише, адаптира и дограђује, без повећања максималне одобрене снаге, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-277530/-20 од 29.09.2020. године, издатим од стране надлежног јавног предузећа ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“.

Трошкови накнаде за прикључење износе 0,00 РСД.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење – (0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре) урађено од стране Бироа за пројектовање инжењеринг и грађење „Бобић-пројект“ пр Сомбор, број техничке документације АГ-373/2020 из августа 2020. године, главни пројектант Илија Бобић, дипл.инг.грађ. (лиценца број 311 G750 08);
- Копије катастарског плана водова, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-15683/2020 од 22.08.2020. године.
- Услови за пројектовање и прикључење, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-277530/-20 од 29.09.2020. године, издати од стране надлежног јавног предузећа ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“;
- Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/28 број 217-14113/20-1 од 29.09.2020. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

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

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 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.

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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон и 9/2020) 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 и 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон и 9/2020).

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 и 95/18), инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари, и то:

- износ од 760,00 динара, жиро рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 382324060016899072, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ 952-04-095-15683/2020;
- износ од 4.892,40 динара, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Позив на број 136990, Прималац ЕПС, Сврха уплате – услови за пројектовање;

X. 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 68/2019), 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 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, 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, 37/2019-др.закон и 9/2020), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре), урађено од стране Бироа за пројектовање инжењеринг и грађење „Бобић-пројект“ пр Сомбор, број техничке документације АГ-373/2020 из августа 2020. године, главни пројектант Илија Бобић, дипл.инж.грађ. (лиценца број 311 G750 08).

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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон и 9/2020), 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 2. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/13, 138/14, 45/15,106/15, 32/16, 60/16 и 75/2018), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

Републичка административна такса по тарифном броју 1. и 171в. Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 51/2003-испр.,61/2005,... 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19-усклађени дин.изн, 86/19 и 90/2019) у износу од 3.150,00 динара прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

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

НАЧЕЛНИК:

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.