

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-29128- LOCH-2/2020
Интерни број: 353-547/2020-V
Дана: 07.12.2020. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Кронић Слађане из Сомбора, а у име инвеститора Града Сомбора, [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 детаљне регулације централне зоне-Венац у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“ број 3/2009), 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 112-152/2019-VI/01 од 09.12.2019.године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу дела објекта “Грашалковићева палата“ спратности По+П+1, [REDACTED] у Сомбору, на катастарским парцелима број 3919/1 и 3919/2 К.О Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 3919/1 К.О. Сомбор-1 (површине 1262,00м²) и 3919/2 К.О. Сомбор-1 (површине 1174,00м²) су већ формиране грађевинске парцеле, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу копије катастарског плана број 952-04-095-19775/2020 од 19.11.2020. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу дела објекта “Грашалковићева палата“ спратности По+П+1, улица [REDACTED] у Сомбору, на катастарским парцелама број 3919/1 и 3919/2 К.О Сомбор-1, је План детаљне регулације централне зоне-Венац у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“ број 3/2009).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Увидом у План детаљне регулације централне зоне – Венац у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“, број 3/2009) утврђено је да се предметна парцела, налази у грађевинском реону, у блоку број XI. Блок XI је намењен мешовитим градским функцијама и школству. Предметна парцела се налази у делу блока намењеном мешовитим градским функцијама.

IV. НАМЕНА:

На предметним парцелама је планирана реконструкција и доградња дела објекта “Грашалковићева палата“ спратности По+П+1, и то у следећим фазама: фаза 1 предвиђа радове на спрату објекта према Тргу Светог Тројства са оригиналним делом Грашајковићеве палате. Фаза 2 обухвата радове на приземљу објекта према Тргу Светог Тројства са оригиналним делом Грашајковићеве палате. Фаза 4 предвиђа радове на крилу зграде према Змај Јовиној улици на приземљу и на спрату, са доградњом анексног простора (лифт, рампа и улазни хол) у дворишту објекта површине 21,5м². Укупна бруто површина земљишта под објектом са доградњом/заузетост износи 1192,50м², док укупна површина доградње објекта износи 21,50м². Укупна нето површина објекта обухваћених I, II и IV фазом износи 1450,26 м². Укупна бруто површина приземља и спрата објекта износи 1959,15м².

Објекат који је предвиђен за реконструкцију, адаптацију и доградњу је В категорије, са класификационим бројем 126201.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на североисточној страни предметне парцеле, према јавној површини [REDACTED] (број катастарске парцеле 5878 К.О.Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ) постојећег објекта се поклапа са регулационе линије (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ФУНКЦИЈА:

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.

Врста и намена објеката

У оквиру зоне мешовитих градских функција дозвољена је изградња главног објекта: пословног објекта, административног објекта, објеката у функцији туризма, објеката 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.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу стамбеног, односно стамбено-пословног објекта породичног типа и чисто пословног објекта у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

* за двојни стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 2x8,0 м (16,0 м), минимална површина парцеле је 300,0 м² (2x150,0 м²)

* за стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 250,0 м²

* за стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 8,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м²

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 0,0 м; обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“).

* за објекат у прекинутом низу је 2,5 м од наспрамне бочне међе.

За изграђене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану приликом дефинисања услова за реконструкцију не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. За стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте породичног типа свих врста, растојање између грађевинске и регулационе линије је у свему идентично као и код типа вишепородичног становања.

Објекат се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

* основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 2,5 м,

* основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле уз коју се гради објекат је 0,0 м, а од наспрамне оријентације је 2,5 м.

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.

Наткривени пасажи (транспарентним кровним покривачима као што су лексан, армирано стакло и сл.) не улазе у индекс заузетости парцеле.

Дозвољена спратност и висина објеката

Нове зграде висоном везивати са постојеће суседне зграде. Максимална спратност нових зграда је приземље, три спрата и мансарда. Изузетно, када је нова зграда између две више зграде, може се дозволити П+4. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

На постојећим вишепородичним стамбеним и пословним зградама, са равним крововима, ради санације истих или проширењем, могућа је надоградња до задате спратности по Плану детаљне регулације.

Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су:

- кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити претежно бибер цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова,
- финалну обраду фасада надоградње ускладити са постојећом фасадом.

Укупна висина кровног венца вешипородичног стамбено-пословног објекта не може прећи 17,0 м. Висина стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално П+2+Пк.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

- * за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 2,5 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија

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 у зони мешовитих градских функција дозвољена је изградња још једног објекта: помоћног објекта (гараже и ограде), односно пословног објекта.

- * на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за паркирање односно гаражирање према условима из овог плана.

* 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,

- * 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,

- * 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,

- * 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. Могућа је изградња кровне баште.

Капије на регулационој линији се не могу отворати 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.

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:

- * степениште у пешачкој зони (осим на Главној улици), може да прелази регулациону линију, уз услов да је паралелно са фасадом, ограђено у свему према условима надлежне установе за заштиту споменика. На јавној површини мора да остане слободан простор од минимум 3,0м за пролаз возила хитне помоћи, полиције и ватрогасних возила.
- * 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 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.

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 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 овим Планом;
- * ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- * замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом
- * адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим 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 бетонираниог 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 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. При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је са аспекта изградње склоништа допунске заштите, поштовати услове надлежних институција.

На предметним парцелама је планирана реконструкција и доградња дела објекта “Грашалковићева палата“ спратности По+П+1, и то у фазама 1, 2 и 4.

У фази 1 се не предвиђају никакве промене на габариту објекта нити промене на уличним фасадама. Предвиђа се промена функције објекта и промена плана спајања и подела постојећих просторија. Планира се пробијање одређених отвора у зидовима, преграђивање просторија, промена столарије, санирање пукотина на зидовима, малтеризација зидова, опуштање плафона, скидање постојећих и израда нових подова. Предвиђа се израда нових инсталација водовода и канализације, противпожарних инсталација и хидрантских мрежа. Планирају се нове електроинсталације, осветљење, телекомуникационе инсталације и видео надзор. Планира се израда нове инсталације грејања и хлађења уз повећање енергетске ефикасности објекта колико је могуће у оваквим објектима.

У фази 2 се не предвиђају никакве промене на габариту објекта нити промене на уличним фасадама. Предвиђа се промена функције објекта и промена плана спајања и подела постојећих просторија. Планира се пробијање одређених отвора у зидовима, преграђивање просторија, промена столарије, санирање пукотина на зидовима и сводовима малтеризације зидова, скидање постојећих и израда нових подова. Предвиђа се израда нових инсталација водовода и канализације, противпожарних инсталација и хидрантских мрежа. У делу објекта према Змај Јовиној улици пенетрирањем би се уклонила влага у зидовима, а уз консултације са стручњацима завода, могуће је да ће бити потребе за изоловањем целог приземља. Планирају се нове електроинсталације, осветљење, телекомуникационе инсталације и видео надзор. Планира се израда нове инсталације грејања и хлађења уз повећање енергетске ефикасности објекта колико је могуће у оваквим објектима.

У фази 4 се предвиђа доградња анекса у дворишту површине 21,5м². Са уличне стране предвиђене су пробијања 7 врата на местима прозора. 6 врата су у изложбеним просторима и 7 на средини објекта су директан пролаз ка степеништу, лифту и узлазу у дворишту. Предвиђа се промена функције објекта и спајање простора на спрату где се рушењем зидова или делова зидова праве две велике мултифункционалне продаје .. Радови предвиђају доградњу анекса са лифтом и комуникацијама, промену столарије, санирање пукотина на зидовима и сводовима малтеризације зидова, израду нових санитарних чворова, скидање постојећих и израда нових подова. Предвиђа се израда нових инсталација водовода и канализације, противпожарних инсталација и хидрантских мрежа. У делу објекта према Змај Јовиној улици пенетрирањем би се проширило даље продирање влаге у зидове. Планирају се нове електроинсталације, осветљење, телекомуникационе инсталације и видео надзор. Планира се израда нове инсталације грејања и хлађења уз повећање енергетске ефикасности објекта колико је могуће у оваквим објектима.

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 реконструисаног и дограђеног дела- четврте фазе објекта “Грашалковидева палата“ у Сомбору, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од стране надлежног јавног предузећа ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-348743/-20 од 27.11.2020. године. Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 146.541,05 РСД.

Трофазно прикључење реконструисаног дела прве и друге фазе објекта “Грашалковидева палата“ у Сомбору, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од стране надлежног јавног предузећа ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-345742/-20 од 26.11.2020. године. Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 1.366.568,96 РСД.

Гасне инсталације: Прикључење на дистрибутивну гасну мрежу извести у складу са Техничком информацијом и условима за прикључење објекта “Грашалковидева палата“, број 435/20 од 23.11.2020. године, издатом од стране д.о.о. „Сомбор-гас“ Сомбор;

Водоводе и канализационе инсталације: Према Техничкој информацији и условима прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода, издатим под бројем 04-11/113-2020 од 23.11.2020. године, издатој од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, на предметној парцели постоје водоводни и канализациони прикључак. Уколико ће се користити постојећи прикључци, инвеститор нема трошкова око прикључења.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

– Идејно решење (0 главна свеска и 1 пројекат архитектуре) урађено од стране Архитектонског студија „Ренова“ Јован Ђерић пр. Нови Сад, број техничке документације 10/20 из септембра 2020. године, главни пројектант Јован Ђерић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 J195 10);

– Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-348743/-20 од 27.11.2020. године;

– Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-345742/-20 од 26.11.2020. године;

– Техничка информација и услови за прикључење на дистрибутивну гасну мрежу, број 435/20 од 23.11.2020. године издата од стране д.о.о. „Сомбор-гас“ Сомбор;

– Техничка информација и услова за прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, под бројем 04-11/113-2020 од 23.11.2020. године;

– Копија катастарског плана, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-19775/20120 од 19.11.2020. године;

– Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-17215/20-1 од 25.11.2020. године;

– Услови за предузимање мера техничке заштите у оквиру Локацијских услова за реконструкцију и доградњу дела објекта „Грашалковићева палата“ у Сомбору, Трг цара Лазара 1, катастарске парцеле број 3919/1 и 3919/2 К.О. Сомбор-1, издати од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-359/2-2020 од 23.11.2020. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде идејног пројекта (за прву и другу фазу) неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу ове врсте 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, 37/19 и 9/2020)).

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, 37/19 и 9/2020) 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.

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.

Пројекат и документација морају бити израђени на основу издатих Улова за предузимање мера техничке заштите, издатих од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-359/2-2020 од 23.11.2020. године.

Инвеститор је у обавези да обавести Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин седам дана пре почетка радова ради надзора над извођењем радова.

У оквиру своје надлежности, Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин оствариваће увид у спровођење мера техничке заштите током извођења радова на објекту.

Приликом пројектовања и извођења радова на реконструкцији и доградњи 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.

За потребе извођења радова на реконструкцији објекта, израђује се Пројекат за извођење у складу са чланом 62. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, број 73/2019).

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу за **четврту фазу** изградње, неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу оверсте објекта, те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одрадбама 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, 83/18, 31/19, 37/19 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, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14,83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020).

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.**

Уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се и елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда за планирани део доградње објекта. Елаборат не подлеже техничкој контроли, већ техничка контрола само проверава примену мера предвиђених елаборатима у пројектима.

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 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 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 68/2019) 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 73/2019);

– 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);

XI. 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, 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 Архитектонског студија „Ренова“ Јован Ђерић пр. Нови Сад, број техничке документације 10/20 из септембра 2020. године, главни пројектант Јован Ђерић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 J195 10).

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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 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.

Ослобођено плаћања административне републичке таксе по основу члана 18. Закона о републичким административним таксам ("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, 95/2018, 38/2019, 86/19 и 98/2020).

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, 32/16, 60/16, 75/18, 73/19 и 15/2020), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

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

ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА:

Миљана Божичковић, дипл.инж.грађ