

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: РОР-SOM-28594-ЛОСН-3/2020
Инт.број: 353-575/2020-V
Дана: 30.12.2020.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Селак Драгане из Сомбора а у име инвеститора Роца Марије из Новог Сада, [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, 37/2019-др.закон и 9/2020), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.68/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Плана детаљне регулације централне зоне – Венац у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", бр.3/2009), чл. 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016 и 25/2020) и по овлашћењу Начелника Градске управе Града Сомбора под бр.112-152/2019-VI/01 од 09.12.2019.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за РЕКОНСТРУКЦИЈУ, АДАПТАЦИЈУ, ПРЕНАМЕНУ И НАДГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋЕ Породичне стамбене згарде спратности П+0 (објекат број 2) и ПОСТОЈЕЋЕ Помоћне зграде спратности П+0 (објекат број 3) у стамбено-пословни објекат спратности П+2 у Сомбору, Венац војводе Радомира Путника број 37, на кат.парц.бр.3969 К.О.Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.3969 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 382,0m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија катастарског плана бр.952-04-095-20833/2020 од 03.12.2020.год.

На основу увида у електронску базу података и Решење о озакоњењу, на предметној парцели су изграђена три објекта: објекат бр.1 (стамбено-пословна зграда) површине 157,0m², објекат бр.2 (породична стамбена зграда) површине 104,0m² и објекат бр.3 (помоћни објекат) површине од 13,0m².

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију, адаптацију, пренамену и изградњу постојеће породичне стамбене зграде спратности П+0 (објекат број 2) и постојеће помоћне зграде спратности П+0 (објекат број 3) у стамбено-пословни објекат спратности П+2, у Сомбору, Венац војводе Радомира Путника број 37, на кат.парц.бр.3969 К.О.Сомбор-1 План детаљне регулације централне зоне – Венац у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", бр.3/2009).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану детаљне регулације централне зоне – Венац у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“, бр.3/2009) утврђено је да се предметна парцела, налази у грађевинском реону града Сомбора у блоку бр.XVIII. Блок је намењен мешовитом становању, мешовитим градским функцијама и верским функцијама.

Предметна парцела се налази у делу блока намењеном мешовитом становању.

Објекти на катастарској парцели број 3969 К.О.Сомбор-1, Венац војводе Радомира Путника број 37 и 37а у Сомбору, налазе се у оквиру просторне културно-историјске целине „Историјско језгро Сомбора-Венац“ („Службени гласник РС“ број 25/91), које је културно добро од великог значаја.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели је планирана реконструкција, адаптација, пренамена и наградња постојеће породичне стамбене зграде спратности П+0 и помоћне зграде спратности П+0 у стамбено-пословни објекат спратности П+2.

Нето површина стамбено-пословног објекта након планираних радова је ~292,16m² (приземље пословни 36,46m², приземље стамбени 67,95m², 1.спрат стамбени 96,91m², 2.спрат стамбени 90,84m²).

Бруто површина стамбено-пословног објекта након планираних радова је ~351,00m² (приземље пословни 44,00m², приземље стамбени 73,00m², 1.спрат стамбени 117,00m², 2.спрат стамбени 117,00m²).

Површина земљишта под објектом након предметних радова је 117,0m².

Објекат је категорије Б, класификациони број стамбеног дела објекта је 111011 – учешће у укупној површини објекта је 87,46%, класификациони број пословног дела је 123001– заступљеност у објекту је 12,54%.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија РЛ₁ је југоисточна граница предметне парцеле, према јавној површини – улица војводе Радомира Путника (парцела број 10171 К.О.Сомбор-1).

Постојећа регулациона линија РЛ₂ је западна граница предметне парцеле, према јавној површини – улица Светозара Милетића (парцела број 10167 К.О.Сомбор-1).

Грађевинска линија постојећег стамбеног објекта број 2 се поклапа са регулационом линијом (РЛ₁).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Зона мешовитог становања планира се у блоку I, II, III, IV, V, IX, XII, XIII, XVIII, XIX, XX, XXII, XXIII, XXV, XXVI, XXVII. Основна намена у оквиру зоне мешовитог становања је породично и вишепородично становање, ниже спратности до П+2, док би се на том простору као патећа функција могла додати и пословна делатност.

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

Врста и намена објекта: У оквиру грађевинске парцеле у зони мешовитог становања дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног стамбеног објекта, вишепородичног стамбено-пословног објекта (с тим да је пословање у приземљу), породичног стамбеног објекта и чисто пословног објекта (који својом функцијом не урожава функцију становања).

У оквиру грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања дозвољена је изградња: стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, пословно-стамбених и чисто пословних објеката.

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

- за изградњу стамбеног, односно стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:
- за двојни стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 2x8,0 m (16,0 m), минимална површина парцеле је 300,0 m² (2x150,0 m²)
- за стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 250,0 m²
- за стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m²

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

За изграђене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од вредности датих у 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 породичног 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 2,5m,

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле: Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 0,6, а индекс изграђености је максимално 1,6. осим изузетно за парцеле на углу улица, где је индекс заузетости 0,7. а индекс изграђености 2,0.

Највећа дозвољена спратност објеката: Спратност породичног стамбено-пословног објекта је максимално П+1+М, а на углу улица П+2+М.

Кота пода приземља мора бити издигнута минимално 0,20 метара од коте тротоара на јавној површини.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката: Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

- међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 m, у односу на наспрамну границу парцеле.
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m 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 m.

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 m, у односу на наспрамну границу парцеле.
- удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене на истој грађевинској парцели је минимално 4,0 m.
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 2,5 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

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 m од главног објекта (ако није у склопу главног објекта) и на минимално 0,0 m 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 m.

Транспарентна ограда се поставља на позид висине максимално 0,3 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m 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 2,0m.

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 m. Испред пословних саджаја могућа је изградња проширених колских прилаза, ширине до 4,0 m.

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.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката (пословних објеката-простора) обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70m² корисног простора
- трговина на мало - једно ПМ на 100m² корисног простора

- угоститељски објекти - једно ПМ на користан простор за осам столица

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 m по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

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 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља, а у улицама чија је регулација иста или ужа од 8m, грађевински елементи не смеју да пређу ширину тротоара.
- на делу објекта према бочном дворишту мање од 0,6 m, 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 m) мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9 m 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 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

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 m. Ако је међусобни размак од 0,0 m до 2,5 m дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња ката на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,8 m.(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 m 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 Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих Планом
- 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 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.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је са аспекта изградње склоништа допунске заштите, поштовати услове надлежних институција.

На парцели су изграђена три објекта. Један стамбено-пословни објекат (објекат број 1) који се задржава и на коме се не изводе никакве интервенције и један стамбени (објекат број 2) и један помоћни објекат (објекат број 3) који су предмет захтева. Стамбени објекат на парцели је изграђен тако да додирује бочну линију грађевинске парцеле (према кат.парц.бр.3970 К.О.Сомбор-1) а помоћни објекат се налази у наставку предметног стамбеног објекта. Оријентација објекта је правца југоисток-северозапад. У приземљу ће се налазити пословни део са локалом, предпростором тоалета и тоалетом, док ће се у стамбеном делу налазити: две надкривене гараже, предсобље са степеништем, пролазни ајнфорт. На првом спрату ће се налазити следеће просторије: предсобље са степеништем, дегажман, вц, дневна соба са трпезаријом, кухиња, купатило, две собе, балкон и надкривена тераса. На другом спрату ће се налазити следеће просторије: предсобље, дегажман, вц, купатило, три собе, простор за рекреацију, балкон и надкривена тераса. Објекат број 2 и 3 је разуђеног габарита. Кота прилаза - терена (тротоара) објекту је 87.75mm ($\pm 0.00m$), кота пода приземља објекта у ајнфорту је 87.80mm (+0.05m), док је кота пода у локалу 87.95mm (+0.20m). Кота пода првог спрата је 91.53mm (+3.78m), док је кота пода на другом спрату 94.41mm (+6.66m). Постојећи проценат заузетости парцеле износи 71.73% што је већи од дозвољеног, а након планираних радова на објектима остаје исти. Планирани индекс изграђености парцеле је $\sim 1,33$.

Паркирање возила обезбеђено је у оквиру парцеле и то са две надкривених гаражних и две отворених паркинг места.

Површина зеленила на парцели је 32,50m², односно од укупне слободне површине грађевинске парцеле зеленило заузима $\sim 30,09,0\%$. Све слободне површине које нису заузете објектом, саобраћајницама и паркинзима, планиране су као зелене површине.

У објекту се планира постављање нових електро инсталација, као и инсталација водовода и канализације, а све према условима надлежних институција. У објекту је предвиђено централно грејање, постоји један димноводна канала од опеке и префабрикованих елемената. Одвод атмосферских вода је решен на сопственој парцели. Колски прилаз објекту је планиран преко постојећег улаза из улице Венац Радомира Путника, као и преко планираног новог колског прилаза из улице Светозара Милетића.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ ОД ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

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:

- Техничке информације и услови за пројектовање и прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, за реконструкцију, адаптацију, пренамену и надградњу постојеће породичне стамбене зграде спратности П+О (објекат број 2) и постојеће помоћне зграде спратности П+О (објекат број 3), у стамбено-пословни објекат, спратности П+2, у Сомбору, у улици Венац војводе Радомира Путника број 37, на катастарској парцели број 3969 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/120-2020 од 11.12.2020.године;
- Техничка информација и услови за изградњу НН кабловског прикључног вода у Сомбору од Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-1/2020/79-XVI од 14.12.2020.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-366519/-20 од 14.12.2020.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;

– Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на кат.парц.бр.10167 К.О.Сомбор-1, ул.Светозара Милетића, Сомбор од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 1975/2020 од 10.12.2020.године.

Водоводна и канализациона инфраструктура: У улици Светозара Милетића, где је могуће прикључење планираних објеката, постоји изграђена водоводна линија LIV DN 100 mm, као и канализација отпадних вода PVC DN 250 mm.

Постојећи објекти на адреси Венац војводе Радомира Путника бр. 37 су прикључени на мрежу водовода и имају изграђен водоводни прикључак са два водомера пречника ДН 20 mm. Пошто на једној парцели може да буде само један прикључак, уколико се тражи прикључак већег пречника од постојећег, постоје услови за изградњу новог прикључка на постојећу уличну линију LIV DN 100 mm, у улици Светозара Милетића, уз подношење захтева за гашење старог прикључка и демонтажу водомера. Водоводна линија је на дубини око 1,20 m од нивоа терена. Приликом прикључивања објекта на јавни водовод неопходно је разграничење потрошње воде стамбеног од пословног дела, због различите цене коштања утрошене воде.

На парцели 3969 К.О.Сомбор-1 постоји прикључак на канализацију отпадних вода. Све планиране објекте на парцели је потребно прикључити на постојећи прикључак.

Прикључак на јавни водовод и на јавну канализацију извести према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Вопдоканал“ Сомбор.

Вредност радова на изградњи новог водоводног прикључка износи око 80.000,00 динара. Коначна вредност радова ће бити наведена приликом закључивања уговора са инвеститором.

Канализација за атмосферске воде: Одвођење атмосферских вода решити унутар предметне парцеле. Ако се атмосферске воде прикупљају у упојну јаму исту је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима као и објеката унутар саме парцеле на којој се планира изградња. Одржавање изведене атмосферске канализације је обавеза корисника објекта.

Систем канализације у Сомбору је сепаратни, атмосферске воде се не смеју испуштати у канализацију за отпадне воде. Не дозвољава се упуштање непречишћених отпадних вода у атмосферску канализацију или отворене атмосферске канале.

Електроинсталације: Трофазно прикључење објекта који се реконструише, адаптира и надграђује у стамбено-пословни објекат извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, 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) 84.513,93 РСД.

Саобраћај: Изградња колског прилаза извршити у свему према условима за изградњу колског прилаза на делу јавне површине од ЈКП „Простор“ Сомбор. Евентуално уклањање стабала при изградњи колског улаза може се извести само уз претходно прибављање сагласности надлежних служби Градске управе.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

– Идејног решења – 0 главна свеска урађено од стране Бироа за пројектовање, надзор, технички преглед и вештачење „НБ ПРОЈЕКТ“ Будимир Настасић предузетник Сомбор, број пројекта за главну свеску 22а/20-ИДР-А од новембра 2020.године, главни пројектант Нада Сладаковић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 3948 03);

– Идејног решења - 1 пројекат архитектуре урађено од стране Бироа за пројектовање, надзор, технички преглед и вештачење „НБ ПРОЈЕКТ“ Будимир Настасић предузетник Сомбор, број пројекта за пројекат архитектуре 22а/20-ИДР-А од новембра 2020.године, главни пројектант Нада Сладаковић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 3948 03);

– Решење о озакоњењу број 351-2/2017-8636/V од 27.08.2020.године од стране Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе града Сомбора;

– Изјава од стране Сенте Душанке из септембра 2020.године;

– Катастарско-топографски план од стране Бироа за геодетске послове „ГЕОЦЕНТАР“ Предраг Дракулић пр., од 04.02.2020.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Предраг Дракулић;

– Копија катастарског плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-20833/2020 од 03.12.2020.год.;

– Услови за предузимање мера техничке заштите у оквиру Локацијских услова за реконструкцију, адаптацију, пренамену и надградњу постојеће породичне стамбене зграде и постојеће помоћне зграде у стамбено-пословни објекат спратности П+2 у Сомбору, Венац војводе Радомира Путника број 37, катастарска парцела број 3969 К.О.Сомбор-1, издати од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-372/2-2020 од 23.12.2020.године;

– Техничке информације и услови за пројектовање и прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, за реконструкцију, адаптацију, пренамену и надградњу постојеће породичне стамбене зграде спратности П+О (објекат број 2) и постојеће помоћне зграде спратности П+О (објекат број 3), у стамбено-пословни објекат, спратности П+2, у Сомбору, у улици Венац војводе Радомира Путника број 37, на

катастарској парцели број 3969 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/120-2020 од 11.12.2020.године;

- Техничка информација и услови за изградњу НН кабловског прикључног вода у Сомбору од Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-1/2020/79-XVI од 14.12.2020.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-366519/-20 од 14.12.2020.год. од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на кат.парц.бр.10167 К.О.Сомбор-1, ул.Светозара Милетића, Сомбор од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 1975/2020 од 10.12.2020.године;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-17965/20-1 од 10.12.2020.год.;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора из септембра 2020.године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

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

Приликом пројектовања и извођења предметних објеката 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.

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.

При пројектовању и извођењу радова, поштовати Услове за предузимање мера техничке заштите, издате од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-372/2-2020 од 23.12.2020. 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.

Реконструкцију, адаптацију, пренамену и надградњу планирати у складу са правилима струке тако да се обезбеди статичка стабилност предметног објекта и објеката на суседним парцелама. Забатни зид објекта који је оријентисан према западу пројектовати без фасадних отвора.

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

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара.

Пројекат обавезно садржи и изјаву главог 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-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, 37/2019-др.закон и 9/2020).

Пројекат обавезно садржи и изјаву главог 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-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, 37/2019-др.закон и 9/2020).

Зграда која за своје функционисање подразумева утрошак 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 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 чл.85. став 3. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, број 18/2016 и 95/2018-аутентично тумачење), инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари, и то:

- **износ од 22.320,00 динара**, број рачуна 165-0007006295821-96, Позив на број 1975/2020, Шифра плаћања 221, Модел 97, Прималац-ЈКП „Простор“ Сомбор, Сврха уплате – Саобраћајно технички услови.

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 чл.3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.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“, бр.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, 37/2019-др.закон и 9/2020), поднето је и Идејног решења – 0 главна свеска урађено од стране Бироа за пројектовање, надзор, технички преглед и вештачење „НБ ПРОЈЕКТ“ Будимир Настасић предузетник Сомбор, број пројекта за главну свеску 22а/20-ИДР-А и за пројекат архитектуре 22а/20-ИДР-А од новембра 2020.године, главни пројектант Нада Сладаковић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 3948 03).

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, 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.

Републичка административна такса по тарифном броју 1. и 171в. Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, бр.43/2003, 51/2003-испр.,61/2005, 101/2005-др.закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин.из., 55/2012-усклађени дин.изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин.изн., 65/2013-др.закон, 57/2014-усклађени дин.изн., 45/2015-усклађени дин.изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени дин.изн. и 61/2017-усклађени дин.изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин.изн., 95/2018, 38/2019-усклађени дин.изн., 86/2019, 90/2019-испр. и 98/2020-усклађени дин.изн.) у износу од 3.150,00 динара прописно је наплаћена.

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 119/13, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019 и 15/2020), у износу од 1.000,00 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
- ЈКП „Водоканал“ Сомбор
- Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове
- ЕД „Сомбор“ Сомбор
- ЈКП „Простор“ Сомбор

3. Архиви

**ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА,
Миљана Божичковић, дипл.инж.грађ.**