



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам

и грађевинарство

Број: РОР-SOM-41237-LOC-1/2024

Дана: 03.01.2025. година

С о м б о р

Трг цара Уроша 1.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Катарине Мацан-Сабо из Сомбора, која по пуномоћи заступа инвеститора Град Сомбор, Сомбор, [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Плана детаљне регулације централне зоне-Венац у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“ број 3/2009 и 6/2022) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016, 25/2020 и 6/2022), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за извођење радова на адаптацији објекта - унутрашњи радови који су предвиђени да се изводе на згради културе (објекат 1), спратности П+0 у Сомбору, у [REDACTED] на катастарској парцели број 3920/1 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 3920/1 К.О. Сомбор-1 (површине 998,00м²), је формирана изграђена грађевинска парцела, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије катастарског плана број 952-04-095-26215/2024 од 17.12.2024. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за извођење радова на адаптацији објекта - унутрашњи радови који су предвиђени да се изводе на згради културе (објекат 1), спратности П+0 у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 3920/1 К.О. Сомбор-1, је План детаљне регулације централне зоне-Венац у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“ број 3/2009 и 6/2022).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану детаљне регулације централне зоне-Венац у Сомбору, парцела број 3920/1 К.О. Сомбор-1, се налази у блоку број XI. Блок XI је намењен култури, образовању и централним делатностима. **Предметна парцела је намењена култури.**

IV. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на североисточној страни предметне парцеле, према [REDACTED] (број катастарске парцеле 3928 К.О.Сомбор-1). Постојећи објекат зграде културе-библиотеке (објекат број 1 у копију плана), налази се на ~18,29м удаљености од регулационе линије РЛ.

V. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирано извођење радова на адаптацији објекта - унутрашњих радова (санација унутрашњих зидова од влаге, израда нове подне плочем адаптација санитарних чворова, замена електрокаблова и расвете и адаптација грејања, вентилације и климатизације), на згради културе (објекат 1) спратности П+0, чији је корисник Градска библиотека "Карло Бјелицки". Укупна бруто површина земљишта под објектом – заузетост износи 388,00м², док нето површина објекта износи 358,38м². Објекат планиран за санацију је В категорије и има класификациони број 126201 (музеји, уметничке галерије, библиотеке, информационо-документарни центри).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ФУНКЦИЈА:

Култура, образовање, туризам угоститељство и услуге - за ову врсту објеката важе правила која се односе на мешовити градске функције.

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, 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.

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 оgrade. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови оgrade 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 kota 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 бетонираног 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.

Пројектом је предвиђено да се сви унутрасњи зидови обију у висини од цца 1.6 м како би се могло омалтерисати санационим малтерима који обезбеђују паропропусност зидова, а затим глетовати и бојити материјалима који нуде системско ресење и омогућавају паропропусност. Предмером су обухваћене и све остали радови демонтаже и разбијања који предходе радовима обухваћеним предмером. Како између пода велике сале и осталих подова приземља, постоји денивелација од 22 цм, предмером су обухваћени сви радови потребни да би се комплетан под приземља довео у један једнообразни ниво. Поред изливања бетонске плоче, постављања термоизолације пода, изливања цементне кошуљице, предвиђено је постављање нове финалне обраде пода- паркет. Као и замена већег дела финалне обраде пода.

Пројектом је предвиђена комплетна адаптација санитарних чворова и кухиње у циљу унапредјења експлоатације, као и адаптација унутрашње столарије, замена комплетних плафонских облога са постављањем слоја камене вуне као термоизолације истих, сви радови потребни за постављање масинске опреме и санирање продора након постављанај електро и масинских инсталација.

Пројектом је обрађена електроенергетска инсталација дијела објекта који се реновира. Обрађена је просторија бр. 7, расвета у просторији бр.2. и инсталација у кухињи. Напојни кабел се завршава у ГРО. Демонтира се постојећи дрвени орман у непосредној близини металног ГРО. Монтира се нови ручно израђени метални орман димензија 1120x500x250. Нови струјни кругови који се формирају изводе се каблом типа H2XX 3x2,5, или 5x2,5мм².

За потребе снадбијевања са електричном енергијом спољне јединице топлотне пумпе поставља се кабел ППООА 4X25мм². Напаја се са електричном енергијом из новог електроормана. Кабел се поставља у зид са каснијом обрадом зидних површина. Део кабела који се налази испред објекта поставља се у ров дубине 0,8м. Уземљење се реализује са П/Ф 10мм² које се поставља у заштитну ПЕ цев. На свим угловима на којима кабел мијења правац за 90° поставља се ПВЦ кутија 100x100. Грејање и хлађење Пословног простора се врши са инвертер ВРФ клима системом произвођача „Грее“ са једном спољашњом јединицом и седам унутрашњих јединица. Спољна јединица се причвршћује на бетонско постоље димензија 110x110x20цм. Фреонски полазни и повратни вод се воде бакарним цевима до сваке унутрашње јединице.

VII. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ:

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:

– Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-571601/3-24 од 19.12.2024. године;

Електроинсталације: Трофазно прикључење објекта, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-571601/3-24 од 19.12.2024. године. Трошкови накнаде за прикључење износе 0,00 РСД.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

– Идејно решење (главна свеска-0 и пројекат архитектуре-1), урађено од стране Бироа за пројектовање и надзор „Биро-М“ Милинко Машић пр. Сомбор, број техничке документације 28/2024 за главну свеску и 28/2024-А за пројекат архитектуре из новембра 2024. године, главни пројектант Катарина Мацан-Сабо, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 L839 12);

– Услови за предузимање мера техничке заштите,издати од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-515/2-2024 од 25.12.2024. године;

– Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-571601/3-24 од 19.12.2024. године;

– Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-2074/24-1 од 18.12.2024. године;

– Копије катастарског плана, издате од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-26215/2024 од 17.12.2024. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде идејног пројекта 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, 9/20, 52/21 и 62/2023).

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, 9/20, 52/21 и 62/2023) и подзаконским прописима. Идејни пројекат обавезно садржи решење о одређивању одговорног пројектанта као и изјаву одговорног пројектанта, којом се потврђује усклађеност са прописима и правилима струке, као и да је израђен у складу са локацијским условима.

Приликом пројектовања и извођења предметног 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 објекта.

Приликом пројектовања и извођења радова на адаптацији објекта - унутрашњи радови који су предвиђени да се изводе на згради културе (објекат 1), спратности П+0 у Сомбору, у улици Трг цара Лазара број 3, на катастарској парцели број 3920/1 К.О. Сомбор-1, морају бити испоштовани сви Услови за предузимање мера техничке заштите, издати од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-515/2-2024 од 25.12.2024. године.

По изради наредних нивоа пројектне документације ИДП или ПГД и ПЗИ у складу са овим условима, подносилац захтева је дужан да на исте прибави сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин.

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.

Инвеститор је у обавези да обавести Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин након завршетка радова. На основу члана 105. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр.71/94, 52/2011-др.закони, 99/2011-др.закон, 6/2020-др.закон и 35/2021-др.закон и 129/2021-др.закон), стручна служба овог Завода ће извршити преглед и проверу на лицу места и записнички утврдити да ли су радови изведени у складу са издатим мерама техничке заштите и техничком документацијом.

У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења (“Сл. гласник РС”, број 93/2023 и 94/2023), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се решење о сагласности на План управљања отпадом.

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 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 које се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем), прилаже се документација у свему у складу са чланом 3 и 26 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 96/2023), и то:

- идејни пројекат, односно технички опис и попис радова израђен у складу са прописом којим се уређује садржина техничке документације;

- изјава главног пројектанта да је идејни пројекат усклађен са локацијским условима, ако су за извођење радова из члана 145. став 1. Закона претходно прибављени локацијски услови;

- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења и накнаде за централну евиденцију;

- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;

- услови за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, као и на дистрибутивни, односно систем за транспорт природног гаса, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима;

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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), поднето је и Идејно решење (главна свеска-0 и пројекат архитектуре-1), урађено од стране Бироа за пројектовање и надзор „Биро-М“ Милинко Машић пр. Сомбор, број техничке документације 28/2024 за главну свеску и 28/2024-А за пројекат архитектуре из новембра 2024. године, главни пројектант Катарина Мацан-Сабо, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 L839 12).

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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) 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,...113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/2019, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24 и 63/2024).

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције за издавање локацијских услова у складу са чланом 27а. тачка 2. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/13, 138/14, 45/2015, 106/15, 32/16, 60/16, 75/18, 73/19, 15/20, 91/20, 11/21, 66/21 и 131/2022), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору

2. Имаоцима јавних овлашћења:

- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
- Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин
- ЕД „Сомбор“ Сомбор

3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА:

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник