

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
Број: РОР-SOM-19918-LOC-1/2016
Интерни број: 353-148/2016-V
Дана: 30.08.2016. године
С о м б о р

Одељење за комуналне послове Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Милана Стојкова законског заступника Друштва за пројектовање и инжењеринг „СТУДИО МС“ доо из Сомбора, које по пуномоћи заступа инвеститоре ОШ „Никола Вукичевић“ из Сомбора, улица Вељка Петровића број 4, у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а, 54, 55, 56, 57 и члана 215. 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 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015), 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), Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Службени лист Града Сомбора" број 4/08, 11/09,12/12 и 5/13), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију, доградњу и адаптацију објекта школе
спратности По+П+1 у Сомбору, улица Вељка Петровића број 4, на катастарској
парцели број 4153 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 4153 К.О. Симбор-1 је већ формирана грађевинска парцела површине 3507,00м² на основу Података од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности и на основу Копије плана са подземним инсталацијама број 02-956-01-102/2016 од 15.08.2016. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање решења о локацијским условима за реконструкцију, доградњу и адаптацију објекта школе, у Сомбору, на катастарској парцели број 4153 К.О. Сомбор-1, је Плана детаљне регулације централне зоне - Венац у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“, број 3/2009).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА : БЛОК број III

Према. Плану детаљне регулације централне зоне - Венац у Сомбору, предметна парцела се налази у у блоку број III који је намењен за мешовито становање и образовање.

III. НАМЕНА :

На предметној парцели планирана је реконструкција, доградња и адаптација дела старог објекта школе. спратности По+П+1. основношколском образовању. Планирана доградња налази се у југозападном делу парцеле и затвара део дворишта које је са три стране већ окружено постојећим објектом "старе" школе, а бруто површине доградње приземља износи ~191м². Спратност доградње је П+1. Намена дограђеног објекта је у функцији образовања. У приземљу је предвиђена мултифункционална сала за приредбе као отворен простор са светларником. На спрату су предвиђене две учионице. Реконструкција и адаптација обухвата простор подрумског дела постојећег објекта.

Планирани објекат је В категорије и има класификациони број 126321.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА :

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на северној страни предметне парцеле број 4153 К.О. Сомбор-1, према јавној површини парцели број 4143 К.О. Сомбор-1, односно улици Вељка Петровића.

Грађевинска линија (ГЛ) постојећег објекта школе се поклапа са регулационом линијом (РЛ), а грађевинска линија објекта који се дограђује (ГЛ1) је паралелно одмакнута од регулационе линије за ~10,09м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

За ову врсту објеката (намењених за образовање), важе правила која се односе на мешовите градске функције.

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. 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.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

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

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу чисто пословног објекта, хотела, објеката културе је максимално 0,9. Индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 3,5 .

Дозвољена спратност и висина објеката

Нове зграде висином 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 етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у низу—односно у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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.

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 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 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.

Постојећи објекат је изграђен као објекат у прекинутом низу, и намењени су основношколском образовању. Планирана доградња налази се у југозападном делу парцеле и затвара део дворишта које је са три стране већ окружено постојећим објектом "старе" школе. Доградња је облика ромбоида, приближних димензија 14x15,5м, бруто површине приземља 191 м². Спратност доградње је П+1. Намена дограђеног објекта је у функцији образовања. У приземљу је предвиђена мултифункционална сала за приредбе као отворен простор са светларником. На спрату су предвиђене две учионице.

Улаз у дограђени део планиран је из дворишта школе, као и из постојећег објекта. Улаз у учионице на спрату предвиђен је из ходника који се налазе на спрату постојећег објекта. На спрату је такође планирана кровна тераса са стакленом пирамидом која би служила као светларник и тако обезбедила осветљење приземног дела доградње, али и ходника старог објекта школе. Палниране су мање интервенције на постојећој фасади, у смислу отварања врата према дограђеном делу у оквиру постојећих прозорских отвора.

Изнад самог улаза у дограђени део објекта планирана је наткривена тераса са четвороводним кровом покривеним црепом. Реконструкција и адаптација подразумева простор подрумског дела постојећег објекта. Планирано је извођење новог степеништа за силазак у подрум из приземља дограђеног дела објекта, док би се у подруму сместили просторије за одмор запослених, остава, санитарни чвор и пумпа за препумпавање отпадних вода.

Укупна бруто површина приземља објекта са доградњом износи: $\sim 1576,00\text{m}^2$, док укупна бруто површина доградње спрата износи $\sim 191,00\text{m}^2$. Бруто површина објекта намењена за реконструкцију и адаптацију износи $\sim 115,00\text{m}^2$.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

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

– **Електроинсталације:** Трофазно прикључење дограђеног и адаптираног дела школе на постојеће мерење, извршити у свему према условима издатим од „ЕПС Дистрибуција“, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-221239/16 од 18.08.2016. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износе укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 0,00 РСД.

– **Водовод и канализација:** Према Техничкој информацији добијеној од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18оп /024-2016 од 19.08.2016. године, за постојећи објекат на предметној парцели постоји водоводни и канализациони прикључак, на које је могуће прикључити објекат који се реконструише, адаптира и дограђује.

У пројекту на основу хидрауличног прорачуна, одредити димензије прикључка и свих водомера, поштујући прописе о противпожарној заштити.

– **Саобраћај:** Парцела број 4153 К.О. Сомбор-1, има приступ јавној површини из улице Вељка Петровића (парцеле број 4143 К.О. Сомбор-1).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

– Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „СТУДИО МС“ доо из Сомбора, број техничке документације ИДР-02-VIII/16 од августа 2016. године, главни одговорни пројектант Милан Стојков, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 0839 03);

– Копија плана са подземним инсталацијама издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 02-956-01-102/2016 од 15.08.2016 године;

– Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.0.0.-Д.07.07.-221239/16 од 18.08.2016. године;

– Техничке информације и услови за прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода, добијени од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18оп /024-2016 од 19.08.2016. године;

– Услови за предузимање мера техничке заштите, издати од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-206/2-2016 од 25.08.2016. године;

– Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозије издати од стране МУП-а, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-8502/16-1 од 19.08.2016. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

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

Приликом пројектовања објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара у складу са Техничком информацијом издатом од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-8502/16-1 од 19.08.2016. године.

Приликом пројектовања и извођења предметних објеката обавеза је свих субјеката заштите од пожара (извођач, пројектант и стручни надзор) 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.

Поред услова дефинисаних Законом и техничким прописима, неопходно је предвидети и спровести следеће:

- Сходно члану 42 Закона о заштити од пожара „Сл.гласник РС“, број 111/09 и 20/15, при пројектовању и изградњи спортских дворана и објеката школе обавезна је уградња система за откривање и дојаву пожара.

- Приликом пројектовања предметних објеката потребно је дефинисати поделу објеката на пожарне секторе, евакуационе путеве, прорачун капацитета евакуационих путева у објекту, прорачун времена потребног за евакуацију људи сходно члану 31 Закона о заштити од пожара „Сл.гласник РС“, број 111/09 и 20/15) и применити Техничке препоруке за грађевинске техничке мере заштите од пожара стамбених, пословних и јавних зграда SRPS TP 21.

У складу са чланом 33 став 1 тачка 2 Закона о заштити од пожара „Сл.гласник РС“, број 111/09 и 20/15) ово Одељење даје сагласност на Пројекат за извођење (који је уређен чланом 123 Закона о планирању и изградњи) за ову врсту објеката а који садржи Главни пројекат заштите од пожара урађен у складу са чланом 31 и 32 Закона о заштити од пожара.

У складу са чланом 36 став 2 тачка 4 Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, број 111/09 и 20/15) ово Одељење преко овлашћеног лица по захтеву инвеститора утврђује подобност објеката за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара и експлозија предвиђених у техничкој документацији о чему се доноси Решење.

Пројекат за грађевинску дозволу као и извођење предметног објекта, треба да буду у складу са Условима за предузимање мера техничке заштите издатим од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-206/2-2016 од 25.08.2016. године. По завршетку пројектне документације, исти доставити Покрајинском заводу за заштиту споменика културе Петроварадин на сагласност.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одрадама 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) и подзаконским прописима.

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", бр.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).

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 12 месеци 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 104. став 1. у вези са чланом 107. Закона о општем управном поступку ("Сл.лист СРЈ", број 33/97 и 31/01 и „Сл.гласник РС“, број 30/2010), **инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари и то:**

- **износ од 723,00 динара**, на жиро рачун 840-742323843-92, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац РГЗ СКН Сомбор, Сврха уплате - такса за пружање услуга РГЗ 956-01-102/2016.
- **износ од 20.000,00 динара**, на жиро рачун 840-115668-93, Прималац – Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин, Сврха уплате – Трошкови издавања мера техничке заштите.
- **износ од 2760,00 динара**, на жиро рачун 310-9509-10, Позив на број 04-18оп/024-2016, Прималац ЈКП Водоканал Сомбор, Сврха уплате – Уплата за техничку информацију.
-

- износ од **16.772,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Позив на број предрачуна 111632, Прималац ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд - Органак Електродистрибуција Сомбор, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.

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 чланом 3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015), 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 113/2015);

Катастарска парцела број 4153 К.О.Сомбор-1 испуњава услове за грађевинску парцелу.

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 Друштва за пројектовање и инжењеринг „СТУДИО МС“ доо из Сомбора, број техничке документације ИДР-02-VIII/16 од августа 2016. године, главни одговорни пројектант Милан Стојков, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 0839 03).

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 и 145/14) 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. Закона о републичким административним таксама ("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-усклађени дин.износи, 83/15 и 112/15) у износу од 300,00 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 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, 45/15,106/15 и 32/16), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

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

НАЧЕЛНИК,

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.