

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
Број: РОР-SOM-21618-LOC-1/2016
Инт. број: 353-160/2016-V
Дана: 02.09.2016.год.
С о м б о р

Одељење за комуналне послове Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Ђорђевић Александар из Ниша, [REDACTED], а у име „Mercy Corps“ из Београда, [REDACTED], у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. 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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007) и чл. 14. и 24. тачка 3. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.4/08, 11/09, 12/12 и 5/13), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за ИЗГРАДЊУ УПРАВНЕ ЗГРАДЕ СА АМБУЛАНТОМ П+0

у Сомбору, на кат.парц.бр.20311/4 К.О.Сомбор-2

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.20311/4 К.О.Сомбор-2 је већ формирана грађевинска парцела површине 14060,00м² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијама бр.02-956-01-112/2016 од 29.08.2016.год.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу управне зграде са амбулантом П+0, у Сомбору, на кат.парц.бр.20311/4 К.О.Сомбор-2 је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плану Града Сомбора парцела бр.20311/4 К.О.Сомбор-2 се налази у блоку број 91. Блок 91 је намењен туризму и услугама.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели је планирана изградња управне зграде са амбулантом, спратности П+0.

Него површина објекта је ~95,97м².

Укупна него површина објекта је ~102,73м². (95,97м² + 6,76м² рампа).

Површина земљишта под објектом износи: ~119,3м² (112,54м² + 6,76м² рампа).

Укупна бруто развијена грађевинска површина је ~119,3м².

Објект је категорије В, класификациони број управног дела објекта је 122011 – учешће у укупној површини објекта је 66%, класификациони број остале зграде за здравствену заштиту је 126421 – заступљеност у објекту је 34%.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на источној и делом на северној страни предметне парцеле, према некатегорисаног пута (бр.кат.парц.28567 К.О.Сомбор-2).

Грађевинска линија објекта (ГЛ) је на ~32,51м од регулационе линије РЛ.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Врста и намена објеката: У оквиру зоне туризма и услуга дозвољена је изградња објеката у функцији туризма и услуга: угоститељских објеката (као што су мотели, пансиони, ресторани, кафеи, чарде, ловачке куће и слични објекти), са или без смештајних капацитета, услужних објеката (трговина и услуге), спортских објеката (спортски терени и просторије клубова), као и викенд кућа, са пратећим објектима у које спадају гараже, оставе, односно санитарни чворови.

Услови за образовање грађевинске парцеле: Минимална величина парцеле у овој зони је 150м².

Положај објеката на парцели: Главни објекти у овој зони се граде као слободностојећи. Растојање основног габарита објекта и границе суседне грађевинске парцеле је минимално 0,5 м у односу на међу уз коју се гради објекат, односно минимално 3,0 м у односу на наспрамну бочну међу. Објекат се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију. Помоћни објекат може да се гради на растојању 0,0 м од границе парцеле, осим према регулационој линији уз услов да се изградњом крова, као ни стопом темеља не наруши ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле: Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу објеката у овој зони је максимално 0,4 а индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 1,0.

Дозвољена спратност и висина објеката: Спратност објеката у овој зони је максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова. Укупна висина кровног венца објекта не може прећи 10,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката: удаљеност главног објекта од помоћних објеката је минимално 4,0 м, односно, удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже 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 туризма и услуга дозвољена је изградња помоћног објекта: гараже, оставе, просторија за припрему хране (термо блока), санитарног чвора и оградe.

* помоћни објекат 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.

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

Ограда (искључиво транспарентне), стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине максимално 1.8 м.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила: У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 м.

Заштита суседних објеката: Изградња објеката 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 кота на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.(парапет).

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

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта: Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је водити рачуна о очувању традиционалних вредности амбијента објекта.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

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 заштите животне средине, заштита од пожара, технички, хигијенски, безбедносни и други услови: На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде такво да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе. Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 м од објекта и границе парцеле.

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 50% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекте са аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

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.

Планирани објекат је смештен у централном делу предметне парцеле.

Објекат се гради као слободностојећи, удаљен од североисточне границе предметне парцеле (од кат.парц.бр.28567 К.О.Сомбор-2) за ~32,51м, а од северне границе предметне парцеле (од кат.парц.бр.20311/1 К.О.Сомбор-2) за ~34,51м.

Пројектовани објекат је спратности П+0 и намењен је да буде услужни објекат у служби зграде за краткотрајни боравак угрожених лица. Предвиђене су две функционалне целине: део за амбуланту и део за управну зграду.

Основни габарит предметног објекта је максималних димензија ~14,71м x 5,86м + 9,6м x 3,02м.

Максимална висина објекта мерено од терена износи +5,38м (апс.висинска кота 91,03) у слемени, односно максимално +3,03 (88,68) на венцу објекта.

Апсолутна кота приземља +85,65 (±0.00), апсолутна кота терена +85.29 (-0.36).

Паркирање је предвиђено на парцели.

Катастарска парцела број 20311/4 К.О.Сомбор-2 има директан приступ са јавне површине (некатегорисани пут, кат.парц.бр.28567 К.О.сомбор-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:

- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење од Предузеће за телекомуникације а.д. “Телеком Србија“ ИЈ Сомбор, бр.329730/2-2016 од 31.08.2016.год.;
- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода планираног објекта од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, бр.04-18оп/027-2016 од 01.09.2016.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-234768/16 од 01.09.2016.год.

Електроинсталације: Трофазно прикључење објекта извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови прикључења на дистрибутивни електроенергетски систем износи 0,00 РСД.

Водовод: На парцели постоји изграђен један бунар, који је у склопу јавне водоводне мреже града Сомбора. Бунар, као и водоносни слојеви подземне воде, не смеју бити угрожени планираним активностима и изградњом. Непосредна зона санитарне заштите бунара, са најстрожим мерама заштите је зона I у обухвата простор 20x20м са експлоатационим бунаром у центру тог простора. Бунар мора бити ограђен у границама зоне I.

Постоји изграђен водоводни прикључак за потребе објекта – зграда за краткотрајни боравак угрожених лица у Сомбору, на парцели бр.20311/4 К.О.Сомбор-2. У шахту су монтирана 2 водомера пречника 2“ за хидрантску мрежу и 5/4“ за санитарну воду.

Планиране објекте управну зграду са амбулантом је могуће прикључити на постојећи прикључак и водомере.

Идентификацију положаја јавног водовода као и прикључака, у случају потребе одредити на терену шлицовањем, геодетским снимањем или на други начин.

Прикључак на јавни водовод извести према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор.

Уколико ће се користи постојећи прикључак и водомери, инвеститор нема трошкова око прикључења.

Уколико пројектант захтева изградњу новог прикључка или уградњу нових водомера, вредност радова ће се одредити на основу стварних количина и вредности извођења радова. Коначна вредност радова ће бити наведена приликом склапања уговора са инвеститором.

Канализација: Не постоји изграђена канализација за отпадне воде у близини предметне локације.

Инсталације фекалне канализације прикључити на непропусну септичку јаму.

Канализација за атмосферске воде: На предметној локацији не постоји уређена атмосферска канализација. Одвођење атмосферских вода решити унутар парцеле на којој се планира изградња.

Ако се атмосферске воде прикупљају у упојне јаме исте је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима као и објеката унутар саме парцеле на којој се планира изградња.

Саобраћај: Катастарска парцела број 20311/4 К.О.Сомбор-2 има директан приступ са јавне површине (некатегорисани пут, кат.парц.бр.28567 К.О.сомбор-2).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска) урађено од стране Бироа за пројектовање и изградњу „Ђорђевић градња“ Ниш, бр.техничке документације Г-107/VIII-16 од 26.08.2016.год., главни пројектант Ђорђевић Александар, дипл.грађ.инж.(лиценца број 310 N939 15);
- Идејно решење (1-пројекат архитектуре) урађено од стране Бироа за пројектовање и изградњу „Ђорђевић градња“ Ниш, бр.техничке документације 107/VIII-16 од 26.08.2016.год., одговорни пројектант Ђорђевић Александар, дипл.грађ.инж.(лиценца број 310 N939 15);
- Идејно решење - Графичка документација у dwg.-у;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.02-956-01-112/2016 од 29.08.2016.год.;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење од Предузеће за телекомуникације а.д.“Телеком Србија“ ИЈ Сомбор, бр.329730/2-2016 од 31.08.2016.год.;
- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода планираног објекта од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, бр.04-18оп/027-2016 од 01.09.2016.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор бр.8А.1.1.0.-Д.07.07.-234768/16 од 01.09.2016.год.;

– Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа за заступање, дато од стране „Mercy Corps“ дана 25.08.016.године, потписано квалификованим електронским потписом овлашћеног лица Ђорђевић Александар.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу управне зграда са амбулантом те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

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

Инвеститор је дужан да објекат пројектује и изгради у складу са санитарним прописима, општим и посебним санитарним условима.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одредбама 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) 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.

X. Уз захтев за издавање ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, а који захтев се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чл.3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.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“, бр.113/2015).

Катастарска парцела бр.20311/4 Сомбор-2 испуњава услове за грађевинску парцелу.

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а 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), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Бироа за пројектовање и изградњу „Ђорђевић градња“ Ниш, бр.техничке документације Г-107/VIII-16 и 107/VIII-16 од 26.08.2016.год., главни пројектант Ђорђевић Александар, дипл.грађ.инж.(лиценца број 310 N939 15).

На основу члана 56. става 2. 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) 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", бр. 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 чл. 27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", бр. 119/13, 138/14, 45/15, 106/15 и 32/16), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
 - Телеком Србија, ИЈ Сомбор
3. Архиви

**НАЧЕЛНИК,
Миодраг Петровић, дипл. инж. грађ**