

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
Број: ROP-SOM-28534-LOC-1/2016
Интерни број: 353-209/2016-V
Дана: 18.11.2016. године
С о м б о р

Одељење за комуналне послове Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Наташе Кривокапић из Сомбора, која по овлашћењу заступа инвеститора Град Сомбор, Трг Цара Уроша 1, у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 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 Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007) и члана 14. и 24. тачка 3. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора" број 22/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за АДАПТАЦИЈУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
спратности П+0 у Сомбору, улица Душана Ћубића 1, на катастарској парцели
број 140/1 К.О. Сомбор-1

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле број 140/1 К.О. Сомбор-1 (површине 4331,00м²) је формирана изграђена грађевинска парцела, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу копије плана са подземним инсталацијама број 956-01-135/2016 од 02.11.2016. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за адаптацију и реконструкцију постојећег пословног објекта спратности П+0 у Сомбору, улица Душана Ћубића, на катастарској парцели број 140/1 К.О.Сомбор-1, је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Генералном плану Града Сомбора парцела број 140/1 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број 112. Блок број 112 је намењен породичном становању, услужно, производним и складишним функцијама, дечијој установи и основној школи.

Предметна парцела се налази у делу блока намењеном услужно, производним и складишним функцијама.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели планирана је адаптација и реконструкција постојећег пословног објекта спратности П+0. Након адаптације и реконструкције објекат трговине ће имати амбуланту, апотеку, пошту са телеком централом, трговину и котларницу. Укупна бруто изграђена површина приземља пословног објекта износи 295,00м².

Објекат је Б категорије, и има класификациони број 122011.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојеће регулационе линије (РЛ) у улицама Душана Ћубића и Славка Раданова. Грађевинска линија постојећег објекта је за ~9,2м удаљена од регулационе линије у улици Душана Ћубића.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ ЗОНЕ:

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошких процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите. Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограда, евентуално као прелазно решење бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме итд.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз обезбеђење дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости земљишта. Површина грађевинске парцеле износи минимално 500,0 м² са ширином уличног фронта минимално 20,0 м.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно одмакнута је за минимално 5,0 м. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији. Организацију дворишта радног комплекса теба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне односно јужне стране је на 5,0 м. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 м под условом да су задовољени услови протипожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од 4,0 м, тј. већи од половине вишег објекта. Грађевинска линија је од границе парцеле са западне, односно северне стране удаљена 10,0 м. Евентуално је дозвољена удаљеност на минимално 6,0 м ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Максималан дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 0,7. Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,1.

Највећа дозвољена спратност објеката

Пословни објекти су спратности максимално до П+2+Пк.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу. Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 5,0 м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Висина ограде којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,0 м. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани део ограде не може бити виши од 0,9 м. Бочни и задњи део ограде може да се ограђује транспарентном и зиданом оградом до висине максимално 1,8 м.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м. У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

* минимална ширина саобраћајнице је 3,5 м са унутрашњим радијусом кривине 5,0 м, односно 7,0 м тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова,

* за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за путничка, односно теретна возила.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин. Условљава се израда косог крова, а могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова и у складу са важећим стандардима. Фасаде објекта могу бити од материјала који задовољава важеће стандарде. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за реконструкцију објекта

Реконструкција постојећих објеката може да се дозволи под следећим условима:

- * замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;
- * реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту испоштују услови дати овим Планом;
- * ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне и складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађење или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонираниг простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Атмосферске воде са кровова објеката и условно чисте воде са манипулативних површина (без масноћа) се могу упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити изграђени, односно реконструисани у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При избору материјала за градњу објеката мора се имати у виду специфичност функционалне намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова и противпожарне заштите.

Пословни 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.

Постојећи пословни објекат ће након адаптације и реконструкције имати амбуланту, апотеку, пошту са телеком централом, трговину и котларницу. Нето површина просторија износиће 262,45м². Број паркинг места на предметној парцели је пет.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

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

– **Електроинсталације:** Трофазно прикључење дограђеног и реконструисаног стамбено-пословног објекта без повећања максималне одобрене ангазоване снаге, извршити у свему према условима издатим од „ЕПС Дистрибуција“, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-182874/16 од 12.07.2016. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

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

– **Водовод и канализација:** Постојећи објекат на парцели је прикључен на јавну водоводну и канализациону мрежу.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) адаптације и реконструкције постојећег пословног објекта израђен од стране Друштва са ограниченом одговорношћу за трговину и услуге „ГОРСИ“ ДОО из Сомбора, број техничке документације ИДР-1-10/16-А од октобра 2016. године, одговорни пројектант Наташа Кривокапић дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 3359 03);
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-300247/16 од 07.11.2016. године;
- Техничка информација о постојећим и планираним ТТ инсталацијама, издата од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број 433143/2-2016 од 07.11.2016. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-11867/16-1 од 17.11.2016. године;
- Општи и посебни санитарни услови издати од Покрајинског секретаријата за здравство, социјалну политику и демографију, Одељење за санитарну инспекцију Сомбор, број 138-53-00324-2/2016-07 од 07.11.2016. године;
- Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 956-01-135/2016 од 02.11.2016. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

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

Израда пројекта за извођење је обавезна за извођење радова на реконструкцији објеката, који се врше на основу решења којим се одобрава извођење тих радова (члан 145. Закона).

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 и 145/14) и подзаконским прописима. У случају реконструкције, адаптације, односно санације постојећег објекта, пројекат садржи и архивски пројекат или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји. 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.

Техничку документацију извести у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара и експлозија издатим од МУП-а Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-11867/16-1 од 17.11.2016. 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.

Сходно члану 42 Закона о заштити од пожара „Сл.гласник РС“, број 111/09 и 20/15, 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).

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.

Приликом израде идејног пројекта, потребно је придржавати се општих и посебних санитарних услова издатих од Покрајинског секретаријата за здравство, социјалну политику и демографију, Одељење за санитарну инспекцију Сомбор, број 138-53-00324-2/2016-07 од 07.11.2016. године.

За објекте у којима ће се обављати здравствена делатност у изградњи или реконструкцији, а у складу са чланом 17. Закона о санитарном надзору ("Службени гласник РС", број 125/04), прописана је обавеза предходног прибављања санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности у објектима.

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 идејни пројекат прилаже се и елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда. Елаборат не подлеже техничкој контроли.

Одговорни пројектант дужан да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важи 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 у укупном износу од 5.615,40 динара, 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 956-01-135/2016.
- **износ од 4.892,40 динара**, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Позив на број предрачуна 111887, Прималац ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд - Органак Електродистрибуција Сомбор, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.

Х. Уз захтев за издавање Решења у складу са чланом 145 Закона који се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чланом 3 и 28 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015) и то:

- Идејни пројекат у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", број 23/2015 и 77/2015);
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију;
- Одговарајућа документација прописано чланом 28 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015);

Катастарска парцела број 140/1 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) израђено од стране Друштва са ограниченом одговорношћу за трговину и услуге „ГОРСИ“ ДОО из Сомбора, број техничке документације ИДР-1-10/16-А од октобра 2016. године, одговорни пројектант Наташа Кривокапић дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 3359 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.

Ослобођено плаћања административне републичке таксе по основу члана 18. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", број 43/03, 51/03-исправка, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05-др.закон, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015 и 50/2016 - усклађени дин. изн.).

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције за издавање локацијских услова у складу са чланом 27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/13, 138/14, 45/2015 и 106/15), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
 - Телеком Србија, ИЈ Сомбор
 - Покрајинског секретаријата за здравство, социјалну политику и демографију Нови Сад
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

НАЧЕЛНИК,

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.