

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: РОР-SOM-8103-ЛОС-1/2017
Инт. број: 353-107/2017-V
Дана: 10.04.2017.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Илије Бобића из Сомбора, овлашћеног лица Бироа за пројектовање, инжењеринг и градњу „Бобић-пројект“ пр. Илија Бобић предузетник из Сомбора, а у име инвеститора „Meteor commerce“ д.о.о. Сомбор, [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 и 96/2016), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Телечка („Сл.лист Града Сомбор“, бр.24/2016) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за ИЗГРАДЊУ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ОБЈЕКТА ПРОДАВНИЦА СА
МАГАЦИНИМА И КОЛСКОМ ВАГОМ
у Телечкој, у ул.Јована Јовановића Змаја бр.77, на кат.парц.бр.1152 К.О.Телечка

Увидом у плански документ, План генералне регулације насељеног места Телечка („Сл.лист Града Сомбор“, бр.24/2016) утврђено је да се предметна парцела, налази у грађевинском реону, у блоку бр.27. Блок 27 је намењен породичном становању, део коридора планиране обилазнице, спорту и рекреацији. Предметна парцела се налази у делу блока намењеном породичном становању са интензивном пољопривредном производњом.

Извод из Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Телечка

5.1. Општа правила грађења која важе за све зоне

5.1.1. Услови за формирање, парцелацију и препарцелацију грађевинске парцеле: За све грађевинске парцеле без обзира на намену (на грађевинском земљишту јавне и остале намене) важе иста правила за парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела:

- Свака парцела мора да има приступ јавној саобраћајној површини;
- Парцела по правилу треба да има облик правоугаоника или трапеза и да је оптимално прилагођена намени;
- Дозвољава се парцелација катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела у складу са условима дефинисаним Планом;
- Дозвољава се препарцелација једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарских парцела за образовање грађевинских парцела;
- Дозвољава се исправка границе суседних парцела ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију у складу са условима дефинисаним Планом.

7.1.2. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила: За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са

јавног пута ка којем је оријентисана сама парцела, а у зависности од потреба и организације објеката на парцели дозвољена су највише два колска прилаза.

Колски прилази у зонама раскрсница морају се градити у споредним улицама и то на најудаљенијем делу парцеле. Парцеле које се налазе у зони раскрснице могу имати искључиво пешачки прилаз са улице вишег реда.

Ширина колског прилаза на парцелама намењеним породичном становању је од 2,5 m до 3 m. На парцелама на којима је поред породичног становања заступљена и функција пословања, појачана или интензивна пољопривредна производња, може се дозволити максимална ширина колског прилаза до 4,5 m.

Када је главни објекат на парцели пословни или објекат јавне намене за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавног пута уз поштовање општих правила. Минимална ширина колског прилаза је 3,0 m са најмањим унутрашњим радијусом кривине 5,0 m.

Паркирање и гаражирање се решава унутар парцеле по принципу једна стамбена јединица – једно паркинг место. Када је на парцели осим становања заступљена и компатибилна намена потребно је обезбедити број паркинг места у складу са правилима за пословне и објекте јавне намене.

Паркинг простор за путничка и теретна возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора бити обезбеђен под следећим условима:

- здравствени, пословни, образовни или административни објекат - једно паркинг место или гаража за путничко возило на 70,0 m² корисног простора;
- пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- сервисни и услужни објекти - једно паркинг место или гаража за путничко возило на 200,0 m² корисног простора или број паркинг места за половину броја запослених у првој смени;
- спортска хала – једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;

Превозна средства, радне машине и доставна возила која су неопходна у процесу рада, паркирати на сопственој парцели уз поштовање норми организације и уређења парцеле. Потребно је обезбедити најмање једно место за паркирање тешко покретних и непокретних лица.

5.1.3. Услови за прикључење објекта на мрежу инфраструктуре: Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану саобраћајну, водоводну, електроенергетску и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

5.1.5. Заштита суседних објеката:

- 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 етажне до 1.2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3.0 m од коте тротоара;
 - грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, терасе, лође, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата и изнад, могу прећи грађевинску линију на делу објекта према регулационој линији до 1.2 m.
- Степенице које савладавају висину вишу од 0.9 m улазе у основни габарит објекта.
- Грађевински елементи испод коте тротоара, подрумске етажне, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:
 - стопе темеља и подрумски зидови мање од 0.3 m до дубине од 2.6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0.5 m,
- Отварање отвора на фасади према суседној парцели је дозвољено под следећим условима:

- ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле минимум 2,5 m, дозвољено је отворати отворе било којих димензија.
- ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле од 0-2,5 m, дозвољено је отварање прозора димензија 0,6x0,6m са висином парапета од 1,8m.
- Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

5.1.6. Правила за архитектонско обликовање објеката: При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати свих важећих закона и правилника. Објекте градити тако да је конструкција отпорна на осцилације изазване земљотресом јачине 8°MCS скале. Спољни изглед објекта утврђује се идејним решењем. За градњу објеката препоручује се употреба природних и еколошки чистих материјала.

Кровови могу бити коси или равни. Кровни покривач зависи од нагиба кровне конструкције. На кровним конструкцијама могу се постављати соларни панели.

У архитектонском смислу, ослонити се на принципе савремене архитектуре, као и естетско обликовних карактеристика насеља. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и колориту мора се тежити успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и ширег окружења блок зона.

5.3. Породично становање са интензивном пољопривредном производњом

Зона породичног становања са интензивном пољопривредном производњом налази у блоковима **17, 23, 26 и 27.**

Зона породичног становања са интензивном пољопривредном производњом намењена је изградњи породичних стамбених објеката и објеката за интензивну пољопривредну производњу.

На парцелама мање површине од дефинисане за ову зону дозвољава се изградња стамбених објеката без изградње објеката у функцији интензивне пољопривредне производње.

5.3.1. Врста и намена објеката који се могу градити

У оквиру зоне породичног становања са интензивном пољопривредном производњом могу се градити:

- **Стамбени објекти** – објекти породичног становања;
- **Стамбено-пословни објекти** – 50% и више од 50% објекта стамбена намена, пословна делатност мора бити у складу са компатибилним садржајима.
- **Пословно-стамбени објекти** – више од 50% објекта пословна намена, пословна делатност мора бити у складу са компатибилним садржајима.
- **Пословни објекти** – објекти у којима се одвија чисто пословна делатност у складу са компатибилним садржајима.

Делатности које се могу дозволити у склопу пословних, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката, у складу са компатибилним садржајима, су из области:

- **трговине** (продаја прехранбене, непрехрамбене робе и робе широке потрошње и сл.);
- **услужног занатства** (пекара, посластичарница, обућарска, кројачка, фризерска, фотографска радња, стаклара и сл.);
- **услужних делатности** (књижара, копирница, хемијска чистионица, сл.);
- **услужни сервиси** (праоница возила, аутомеханичарска и вулканизерска радња, станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.);
- **спорта и рекреације** (затворени и отворени спортски терени, спортска хала, пратећи објекти спорта, теретана, сала за фитнес, аеробик, боди-билдинг и сл.);
- **забаве** (билијар салони, салони видео игра, кладионице и сл.)
- **објекти за ветеринарске потребе** (ветеринарска станица, амбуланта, ветеринарска апотека и сл.).

Све ове делатности могу се предвидети ако је обезбеђена минимална комунална опремљеност парцеле, као и да се у складу са Планом може обезбедити потребан број паркинг места.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: У зони породичног становања са интензивном пољопривредном производњом не могу се обављати делатности са листе I и листе II Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

У зони породичног становања са интензивном пољопривредном производњом није дозвољена изградња објеката који у процесу рада буком, издувним гасовима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину односно угрожавају и стварају негативан утицај на функцију становања.

5.3.2. Услови за формирање грађевинске парцеле и индекс заузетости

Табела бр.10 Услови за формирање парцела у зони породичног становања са интензивном пољопривредном производњом

НАМЕНА	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА	МИН.ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ m ²	МИН.ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ m	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ %
Породично становање са интензивном пољопривредном производњом	Слободностојећи објекти	2200	20	40
	Објекти у прекинутом низу	1500	14	

У зони породичног становања са интензивном пољопривредном производњом на парцелама мањих површина од дефинисаних за ову зону, примењују се услови дефинисани у поглављу 2. Породично становање, 2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле и индекс заузетости.

5.3.3. Услови за изградњу главних објеката

На парцели је дозвољена изградња више главних објеката који могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни и објекти за интензивну пољопривредну производњу (објекти за производњу и прераду пољопривредних производа и производа животињског порекла, објекти за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала, мини фарме и рибњаци са пратећим објектима).

➤ **Стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни се граде по условима дефинисаним у поглављу Породично становање, Услови за изградњу главних објеката, тј.:**

– Дозвољена је изградња максимално четири стамбене јединице у оквиру једног или више објеката.

– Главни објекат се гради на грађевинској линији (ГЛ) која је паралелно удаљена од регулационе линије 0,00 m. У блоку бр.19 према ул. Цара Душана планирана грађевинска линија (ГЛ) је паралелно удаљена од планиране регулационе линије 5,00 m. У зони планиране насељске обилазнице планиране грађевинске линије (ГЛ) паралелно су удаљене 10,00 m од планиране регулационе линије.

На основу графичке документације плана, Карта број 4: План саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације и нивелације и план урбанистичке регулације, на предметном делу, у ул.Змај Јовина грађевинска линија (ГЛ) се покљала са регулационом линијом (РЛ).

– У односу на суседне парцеле објекти могу бити постављени као:

* Слободностојећи – минимална удаљеност објеката у односу на бочне границе парцеле је 2,50 m.

* Објекти у прекинутом низу – објекти су постављени на удаљености од 0-1 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе су удаљени минимално 2,50 m.

* Могуће је да објекти буду постављени на удаљености од 0-1 m са обе стране ако на средини парцеле постоји обезбеђен пролаз минималне ширине 4 m.

- * Двојни објекти – минимална удаљеност објекта у односу на бочну границу парцеле је 2,50 m.
- У овину парцеле могу се градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању једнаком половини висине (рачуна се до коте венца) вишег објекта.
- Максимална спратност објекта је П+1+Пк. Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.
- **Кота пода приземља утврђена је у односу на коту тротоара. Кота пода приземља главног објекта мора бити минимално +0,15 m, а максимално 1,20 m у односу на коту тротоара.**
- Максимални надзидак таванске етаже је 1,0 m, а поткровне етаже је максимум 1,6 m.

➤ **Објекти за производњу и прераду пољопривредних производа и производа животињског порекла**

- На парцелама је дозвољена изградња следећих објеката за производњу и прераду пољопривредних производа и производа животињског порекла:
 - објекти намењени повртарској, воћарско-виноградској производњи и осталим видовима пољопривредне производње (стакленици, пластеници, гајење печурака, цвећа и сл.),
 - мини погони за прераду пољопривредних производа (воће, поврће, зачинско, ароматично и лековито биље и сл.),
 - мини погони за прераду и складиштење производа животињског порекла, производа од меса, млека и производа од млека и меда.
- Удаљеност оваквих објеката од граница суседних парцела је од 0-1 m или минимално 2,50 m ако је слободностојећи.
- У оквиру парцеле објекти се могу градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50 m. Изградња објеката у низу може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.
- Максимална спратност објеката је П+Пк, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Кота приземља мора бити минимално +0,05 m у односу на коту тротоара.
- Стакленици и пластеници су надкривени простори у оквиру којих се узгаја воће, поврће, цвеће и сл. и не обрачунавају се у индекс заузетости.

➤ **Објекти за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала**

- На парцелама је дозвољена изградња следећих објеката за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала: млинова, сушара, силоса, сило јама, сило тренчева, трапова, подних складишта, хладњача, као и пратећих објеката (усипни кош, ваге и призме са потребним пратећим платоима, вагарска кућица и сл.).
- На парцелама породичног становања са интензивном пољопривредном производњом дозвољена је изградња максимално 6 силоса појединачног капацитета до 500 t.
- Минимална удаљеност силоса од регулационе линије је 15 m.
- Удаљеност силоса од суседних граница парцеле је минимално 6 m, а уколико је силос виши од 6 m, удаљеност је минимално висина силоса.
- Минимална удаљеност силоса од сопственог и суседног главног објекта и других објеката у којима се борави или обавља делатност је 15 m.
- Удаљеност осталих објеката од границе суседних парцела је минимално 5 m.
- Максимална спратност осталих објеката намењених за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала је или П+0 с тим да се дозвољава изградња подрумске етаже уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Кота приземља мора бити минимално +0,05 m у односу на коту тротоара.

5.3.4. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- 3 магацина типа подног складишта
- Идејно решење приложено уз предметни захтев није израђено у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр.23/2015, 77/2015 и 58/2016), и то:
 - у главној свесци, на обрасцу 0.5, општи подаци о објекту и локацији, треба процентуално навести учешће у укупној површини објекта (пословни део објекта и магацина као објекти за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала);
 - у главној свесци, на обрасцу 0.5 основни подаци о објекту и локацији – исправити дозвољени индекс заузетости.
Индекс заузетости грађевинске парцеле (породично становање са интензивном пољопривредном производњом) је максимално 40%.
 - у Пројекту архитектуре, технички опис објекта потребно допунити са колском вагом са основним карактеристикама.
 - Графичка документација идејног решења није урађена у складу са чл.40. Правилника. Ситуациони план не садржи све елементе, тј. положај водонепропусне септичке јаме, удаљености од свих објеката и граница суседних парцела.
 - Текстуални и графички део потребно допунити са начином прикључења на јавни пут са детаљима (ширина колског улаза, ширина леза, назначити да ли је постојећи и планиран..).

На основу овако утврђеног чињеничког стања, а у складу са чланом 10. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем и чланом 7. Уредбе о локацијским условима, овај орган констатује да **није могуће дозволити изградњу и издати грађевинску дозволу у складу са поднетим захтевом (за изградњу пољопривредног објекта – продавница са магацинима и колска вага), јер положај планираног објекта и кота пода главног објекта нису у складу са правилима грађења дефинисаним важећим планским документом, односно Планом генералне регулације насељеног места Телечка („Сл.лист Града Сомбор“, бр.24/2016).**

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.43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 – др.закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 – усклађени дин.изн., 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 и 50/2016 –усклађени дин.изн.) 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. Подносиоцу захтева,
2. Архива

НАЧЕЛНИК,
Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.