

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-5263- LOCH-2/2017
Интерни број: 353-108/2017-V
Дана: 11.04.2017. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Милана Тиодоровића из Београда, овлашћеног лица „STUDIO ARCHITONIC“ d.o.o. из Београда [REDACTED] а у име инвеститора Привредног друштва „APPLE WORLD“ доо, [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 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 и 96/2016), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Просторног плана Града Сомбора („Сл.лист Града Сомбора“, број 5/2014), Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса хладњаче, на парцели број 2285/1 К.О.Риђица (број:350-37/2013-V од 24.09.2013.године) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за ИЗГРАДЊУ ХЛАДЊАЧЕ – ФАЗА II спратности приземље са галеријом, на катастарској парцели број 2285/1 К.О.Риђица

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 2285/1 К.О. Риђица је већ формирана парцела површине 143.639,00м², што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана са подземним инсталацијама број 952-04-66/2017 од 08.03.2017. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање решења о локацијским условима за изградњу друге фазе хладњаче на парцели број 2285/1 К.О.Риђица, је Просторни план Града Сомбора („Сл. лист Града Сомбора“, број 5/2014) и Урбанистички пројекат за изградњу комплекса хладњаче, на парцели број 2285/1 К.О. Риђица (број: 350-37/2013-V од 24.09.2013. године).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Просторном плану Града Сомбора, предметна парцела број 2285/1 К.О. Риђица, налази се у ванграђевинском реону насељеног места Риђица (удаљена је ~2 км од грађевинског реона) и води се као пољопривредно земљиште.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели планирана је доградња друге фазе комплекса хладњаче спратности приземље са галеријом. Бруто површина приземља фазе II је ~ 3486,49 м², док бруто површине галеријског дела износи ~ 1745,32 м². Укупна бруто изграђена површина – фазе два износи 5231,81 м².

Објекат је В категорије и има класификациони број 125223.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија РЛ се налази на југозападној међи предметне парцеле, према јавној површини некатегорисаном путу (катастарска парцела број 6425 К.О. Риђица).

ГЛ планиране друге фазе хладњаче је паралелно удаљена од РЛ за 13,60м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ:

Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту, Просторним планом и урбанистичким плановима, као и Основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта.

На пољопривредном земљишту се, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу Закона о пољопривредном земљишту, могу градити:

- објекти за пољопривредно домаћинство – салаши, са могућим пратећим садржајима из области туризма, угоститељства и трговине (етно куће, занати и стари занати, дегустација и продаја производа, смештајни капацитети);

- воћарско-виноградарски објекти, са пратећим садржајима из области трговине туризма и угоститељства (вински подруми, винарије, објекти за продају и дегустацију производа, ресторани, мотели, етно куће и сл.);

- објекти у функцији примарне пољопривредне производње као самостални објекти или у саставу пољопривредних домаћинстава (фарме за узгој стоке, стакленици и пластеници, објекти за гајење печурки, пужева, рибњаци са пратећим садржајима и др.);

- **објекти у функцији пољопривреде: објекти за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала (хладњаче, магацини, силоси са сушарама и слично);** објекти за смештај пољопривредне механизације; помоћни објекти у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, надстрешнице и слично); пратећи објекти у функцији пољопривреде (ваге, призме и сл.)

- објекти за експлоатацију минералних сировина (глине, шљунка, песка, тресета, и др.), односно извођење радова на одлагању јаловине, пепела, шљаке и других опасних и штетних материја на обрадивом пољопривредном земљишту на одређено време по претходно прибављеној сагласности Министарства и приложеном доказу о плаћеној накнади за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта коју је решењем утврдила општинска, односно градска управа;

- комунални и инфраструктурни објекти (линијски инфраструктурни системи, трафо станице, мерно регулационе станице, црпне станице, антене, противградне станице и сл.);

- изградњу објеката који служе за одбрану од поплава, хидротехничку мелиорацију (одводњавање и наводњавање земљишта);

- изградњу акумулација;

- регулација мреже канала у функцији уређења пољопривредног земљишта;

- подизању расадника за производњу репродуктивног материјала;

- изградња објеката/комплекса за кориштење обновљивих извора енергије (ветроелектране – ветропаркови, објеката за производњу биогорива, објекти и постројења за коришћење соларне енергије, као и других објеката за производњу енергије коришћењем обновљивих и алтернативних извора) у складу са правилима, стандардима и нормативима за ову врсту објеката и уз сагласност Министарства надлежног за послове пољопривреде и Министарства надлежног за енергетику, уз обезбеђивање услова заштите животне средине;

- у другим случајевима ако је утврђен општи интерес на основу закона, уз плаћање накнаде за промену намене.

- Овим Просторним планом задржавају се сви изграђени објекти на пољопривредном земљишту и дозвољава се њихова реконструкција и доградња у складу са правилима датим овим планом.

Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од пола хектара. Обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од једног хектара.

Минимална комунална опремљеност парцеле

Парцела мора бити комунално опремљена, тј. мора имати излаз на оформљену јавну површину, санитарну воду из водовода или сопственог бунара, водонепропусну септичку јаму, прикључак на електричну мрежу или сопствени електрични агрегат (могуће је коришћење и обновљивих извора енергије), уређен простор за одлагање отпада и сл. Простор за паркирање се обезбеђује на сопственој парцели. За сва прикључења на комуналну инфраструктуру неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.

2.1.4. Објекти у функцији пољопривреде

На пољопривредном земљишту је дозвољена изградња објеката у функцији пољопривреде:

- објекти за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала (**хладњаче**, магацини, силоси са сушарама, полуотворене и затворене хале, надстрешнице, трапови, подна складишта и слично);
- објекти за смештај пољопривредне механизације (затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др.), пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања, као и радионице за оправку возила сопственог возног парка);
- помоћни објекти у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, надстрешнице и слично);
- пратећи објекти у функцији пољопривреде (ваге, призме и сл. са потребним пратећим платоима, и објектом вагарске кућице, канцеларије и сл.).

Приликом изградње неопходно је задовољити следеће услове:

- Максимални индекс изграђености је 0,40.
- Максимална спратност објеката намењених за смештај пољопривредне механизације и складиштење пољопривредних производа П+0 с тим да се дозвољава изградња подрумске етаже уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле је: 1.0 м од бочне међе уз коју се гради објекат (уколико се објекат гради уз северну, североисточну односно северозападну међу ова удаљеност не може бити мања од половине висине објекта), односно 4.5м од наспрамне бочне међе, односно објекти се могу градити и на одаљености од 1.0м од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.5 м.
- Изузетно удаљеност силоса од границе суседне парцеле је минимално 5м, односно половина висине силоса.
- Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2.0м. Ограда и стубови ограде се постављају на парцели на којој се гради објекат. Ограда мора бити одмакнута од границе суседне парцелена којој се узгајају ратарске културе најмање 0.7м. Удаљеност ограде према суседним границама парцеле може бити и мања уз сагласност власника суседне парцеле.

Доградња друге фазе објекта хладњаче спратности приземље са галеријом, има намену за складиштење воћа, првенствено јабука. Изградња комплекса хладњаче је планирана у четири фазе, од чега је прва фаза реализована. Предметна парцела је део пољопривредног комплекса за узгајање јабука, и оријентисана је у правцу североисток – југозапад. Спратност објекта је високо приземље са галеријом на коти +6,00 која је намењена техничкој етажи. У функционалном и конструктивном смислу хладњача је у потпуности повезана са изградјеним објектом фазе I. Приземље обухвата простор сортирнице и расхладних комора са приступним ходником. Бруто површина приземља фазе II је 3.486,49м². Ниво галерије са техничким ходником је на коти +6,00. Укупна бруто површине овог нивоа је 1 745,32 м². Фасада је обложена Тл панелима са завршном обрадом од пластифицираног поцинкованог лима Кровни покривач је од кровног термоизолационог сендвич панела са завршним ПВЦ слојем са горње стране, за благе нагибе крова.

Главна колска саобраћајница је права траса ширине 6 м од колског улаза у крајње јужном углу парцеле, која кружним током води ка приступу објекту и даље ка колском излазу са парцеле. На проширењу ове саобраћајнице ка југоисточној граници парцеле налази се вага за теретна возила. У наставку кружног тока предвиђена је колска саобраћајница ширине 3,50 м, паралелно са југоисточном границом парцеле, која води око објекта и назад до колског излаза са парцеле; као и према новом, планираном колском приступу. Простор за паркирање путничких и теретних возила је обезбеђен унутар парцеле, у складу са пројектном документацијом фазе I.

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 добијеним од надлежних јавних предузећа:

- **Електроинсталације:** Прикључење планираног објекта водозавхвата, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-64694/-17 од 14.03.2017. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење објекта износе: 0,00 РСД.

- **Саобраћај:** Парцела број 2285/1 К.О.Риђица има приступ јавној површини преко некатегорисаног пута (парцела број 6425 К.О. Риђица).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Друштва за производњу, промет и услуге, „STUDIO ARCHITONIC“ d.o.o. из Београда, број техничке документације ИДР 09/2017 од марта 2017. године, главни пројектант Милан Тиодоровић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 Н899 09);
- Водни услови издати од стране ЈВП „ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“ Нови Сад, број I-423/9-17 од 11.04.2017. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија издати од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-3473/17-1 од 14.03.2017. године;
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-64694/-17 од 14.03.2017. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

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

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 објеката.

Техничку документацију извести у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара издатим од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-3473/17-1 од 14.03.2017. године, који су саставни део локацијских услова. Сходно члану 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/15 и 96/16) и чланом 33 став 1 тачка 7 Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, број 111/09 и 20/15) **потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.**

Потребно је да инвеститор у целости поступи према **Водним условима број I-423/9-17 од 11.04.2017. године**, које је издато од стране ЈВП „Воде Војводине“ Новог Сада, и да по завршетку изградње у посебном поступку прибави водну дозволу за цео пољопривредни комплекс.

Пројектом дефинисати врсте и количине отпадних вода које настају у оквиру комплекса и дати податке о капацитету објеката, техничко-технолошка решења за сакупљање и третман отпадних вода, као и одговарајуће хидротехничке прорачуне, ефекте објеката за пречишћавање. Техничко решење технолошког процеса, манипулативне инфраструктуре и канализације мора обезбедити потпуну заштиту земљишта, површинских и подземних вода од загађења.

Пре отпочињања радова, инвеститор има обавезу да благовремено писменим путем обавести ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада, ради контроле извођења радова са становишта њиховог утицаја на заштиту вода од загађења и услова у оквиру издатих водних услова.

Обавеза је инвеститора да уз захтев за пријаву радова, достави сагласности на студију о процени утицаја на животну средину или одлука да није потребна израда Студија о процени утицаја на животну средину, издато од стране Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора.

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

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.

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

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 производњу, промет и услуге, „STUDIO ARCHITONIC“ d.o.o. из Београда, број техничке документације ИДР 09/2017 од марта 2017. године, главни пројектант Милан Тиодоровић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 Н899 09).

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, 83/15, 112/15 и 50/2016) 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 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 и 106/15), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
 - ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

НАЧЕЛНИК,

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.