

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-12029- LOC-1/2017
Интерни број: 353-152/2017-V
Дана: 23.05.2017. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Јасмине Бошчанин Чварковић из Сомбора, овлашћеног пуномоћника инвеститора Туцаковић Радислав [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) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за ИЗГРАДЊУ ЕКОНОМСКОГ ОБЈЕКТА – ГАРАЖЕ ЗА ПОЉОПРИВРЕДНЕ МАШИНЕ
СА СЕНИКОМ спратности П+0 [REDACTED] на катастарској
парцели број 12249 К.О. Сомбор-2**

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 12249 К.О. Сомбор-2 је већ формирана парцела површине 5.490,00м², што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана са подземним инсталацијама број 952-04-141/2017 од 05.05.2017. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање решења о локацијским условима за изградњу гараже за пољопривредне машине са сеником [REDACTED] на катастарској парцели број 12249 К.О. Сомбор-2, је Просторни план Града Сомбора („Сл. лист Града Сомбора“, број 5/2014).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Просторном плану Града Сомбора, предметна парцела број 12249 К.О. Сомбор-2, налази се подручју приградског насеља Ранчево у граници за која није предвиђена даља разрада изразом урбанистичких планова. Предметна парцела налази се у зони породичног становања.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели планирана је изградња економског објекта- гараже за пољопривредне машине са сеником спратности П+0, укупне бруто површине под објектом 400,00 м².

Објекат је А категорије и има класификациони број 127121 за део у учешћу од 65% за смештај пољопривредних производа и класификациони број 127141 за део у учешћу од 35% за гараже хангаре и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија РЛ1 се налази на западној међи предметне парцеле, према јавној површини - улици (катастарска парцела број 28240 К.О. Сомбор-2). Постојећа регулациона линија РЛ2 се налази на источној међи предметне парцеле, према јавној површини - улици (катастарска парцела број 28247 К.О. Сомбор-2).

Грађевинска линија ГЛ2 планираног економског објекта је паралелно удаљена од РЛ2 за 1,00м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА:

Зона породичног становања

У односу на величину грађевинске парцеле у оквиру ове зоне може се извести условна подела на породично становање **градског типа** и породично становање **пољопривредног типа**. Величина парцеле за стамбене објекте градског типа креће се од минимум 400 м², за стамбене објекте пољопривредног типа мин 850 м², а за домаћинства која се баве робном пољопривредном производњом мин. 1000 м². Грађевинска парцела мора имати обезбеђен прилаз на јавну саобраћајницу.

Ширина парцеле према улици мин. 12.0 м. Грађевинска линија у изграђеним деловима насеља одређује се према постојећој грађевинској линији. Грађевинска линија у неизграђеним деловима насеља је удаљена од регулационе линије 0.0; 5.0; 10.0; 20.0 или 25.0 м. Грађевинска линија економског дела парцеле је на удаљености минимално 20.0 м од грађевинске линије главног објекта.

На грађевинској парцели **градског типа** и на стамбеном делу грађевинске парцеле пољопривредног типа индекс заузетости је максимално 50% а индекс изграђености 1,0. На грађевинској парцели породичног становања **пољопривредног типа**, у економском делу грађевинске парцеле индекс заузетости је максимално 40%, а индекс изграђености максимално 0,7. Спратност главног објекта за породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат је до П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе. Висина главног објекта је максимално 10.0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца објекта.

Спратност пратећег објекта - пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7.5 м од коте заштитног тротоара објекта до венца. Помоћни објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин је максималне спратности П+0 а максималне висине венца до 5.0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца. Економски објекат је максималне спратности П+0 тј. П+Пк ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку, а максималне висине венца 6.0 м. Помоћни објекат уз економски објекат је максималне спратности П+0, а максималне висине венца до 5.0 м од коте заштитног тротоара.

Врста и намена објеката

У оквиру стамбеног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 3 стамбене јединице. У оквиру зоне породичног становања, а у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

- главни објекти (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат и пословни објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи објекат или објекат у прекинутом низу;
- помоћни објекти (уз главни објекат): гаража, летња кухиња, остава, магацин, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже) и сл. Објекат може да се гради као слободностојећи или у низу са другим објектима.

Грађевинска парцела намењена породичном становању пољопривредног типа треба да има стамбени део и економски део парцеле. У оквиру стамбеног дела парцеле може се дозволити изградња објеката као на парцелама породичног становања градског типа.

У оквиру економског дела парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

- економског објекта: сточна стаја. Објекат се може градити као слободностојећи.
- помоћног објекта: пушница, кош, амбар, **надстрешница-гаража за пољопривредну механизацију, магацини (за смештај пољопривредних производа, за смештај хране за стоку, за смештај вештачког ђубрива, хемијских препарата и сл.), подна складишта, тренч силоси, силоси (капацитета до 50 t, максимално до 6 силоса на парцели) и сл.** Објекат се може градити као слободностојећи или у низу са другим објектима ако су задовољени противпожарни услови.
- производног, односно пословног објекта који задовољава услове заштите животне средине, одн. који својом функцијом, буком, гасовима, отпадним материјама неће негативно утицати на примарну функцију-становање.

У зони породичног становања градског типа и у зони становања пољопривредног типа у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: услужних и занатских делатности, трговине на мало и угоститељства (пружање услуга хране, пића и смештаја као и организоване туристичке понуде). Дозвољена је изградња објеката за спорт и рекреацију са сопствене или за потребе организовања туристичке понуде. Производне делатности у зони становања се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. У оквиру економског дела парцеле пословна делатност која се може дозволити поред напред наведених је и трговина на велико, с тим да се обављањем те делатности не сме нарушити зона становања.

Изградња економског објекта сточна стаја може се дозволити за максимални капацитет објекта за узгој: до 40 кунића, до 350 комада живине и товних пилића, до 6 нојева, до 20 грла копитара и до 100 папкара и њихов подмладак до 4 месеца старости.

Објекти за смештај стоке се граде под следећим условима:

- условљава се изградња од тврдог материјала,
- удаљеност од стамбених објеката треба да износи мин. 15 м,
- да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и свих нечистоћа,
- условљава се изградња ђубришта које мора бити удаљено од стамбених објеката и водозахватних бунара минимум 20 м,
- да су смештени у економском делу парцеле.

За домаћинства која се баве узгојем стоке за тржиште, смештај чврстих и течних отпадака одређује се у економском делу дворишта. За део течних отпадака предвидети посебне објекте (осочаре) који морају да испуњавају следеће услове:

- осочаре лоцирати са падом низводно од свих производних објеката у економском делу дворишта,
- осочаре градити од водонепропусног бетона са посебним таложником, за пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја.

Постављање стамбених, пословних, помоћних и економских објеката дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

- ако се постављају на међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе. На зиду који је на међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, сем на главном стамбеном објекту уз услов да висина прозора не може бити већа од 0.6 м, а парапет минимално 1.8 м од завршне коте пода просторије.
- изградња кошева за кукуруз може се дозволити на удаљености мин. 2.5 м од свих међа.
- изградња силоса се може дозволити на удаљености мин. 5.0 м од свих међа.

Парцеле намењене стамбеној изградњи треба да имају приближно облик паралелограма и морају имати приступ на јавни пут.

Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле је:

- за слободностојеће објекте 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, односно објекти се могу градити и на удаљености од 0.5 м од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 3.0 м.
- за објекат у прекинутом низу је 0.0 м у односу на међу уз коју се гради објекат, односно минимално 3.0 м у односу на наспрамну бочну међу, односно објекти се могу градити и на удаљености од 0.0 м од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 3.0 м.
- помоћни објекат на парцели може да се гради на удаљености од 0.00 м од међа осим на регулационој линији, уз услов да се пад кровних равни усмери ка предметној парцели и да се не дозвољава отварање прозора према суседним парцелама.
- изузетно на РЛ може да се гради гаража уколико је она у склопу стамбеног објекта.

Слободностојећи помоћни објекат не може да се постави испред главног објекта према РЛ. Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између слободностојећег главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 3.0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност сточне стаје од главног или пратећег објекта не може бити мања од 15.0 м. Удаљеност ђубришта од главног, односно, пратећег објекта на сопственој и суседним парцелама не може бити мања од 15.0 м. Ђубриште се гради на минимално 3.0 м од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1.0 м са водонепропусном подлогом.

Изградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат. Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 2.0 м у новим деловима насеља. У блоковима који су већим делом изграђени поштовати наслеђено стање, како у погледу материјала за изградњу, тако и у погледу висине ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0.2 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0.9 м. Капије на регулационој линији се не могу отворити на јавну површину. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2.0 м. Власнику грађевинске парцеле припада ограда и дужност за изградњу ограде у следећем редоследу: ограда на уличном фронту, на бочној међи у продужетку главног објекта и половина дужине ограде на задњој међи. Уважава се власништво постојеће ограде.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле-одвајање стамбеног и економског дела парцела, стамбеног односно пословног-производног дела парцеле, под условом да висина ограде не може бити већа од висине спољне ограде, уз задовољавање противпожарних услова. За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3.0 м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је ширине 4.5 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место за сваки стан по једно паркинг место, а за пословни простор једно паркинг место на 70 м² корисног простора.

Изградња објекта се дозвољава под условом да се не наруши граница парцеле (испод и изнад земље) до које се гради објекат. Стопе темеља не смеју прелазити границу суседне парцеле. Исподи на објекту могу прелазити регулациону линију мах до 1.2 м на делу објекта изнад коте +3.0м, рачунајући од коте тотоара.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 1.2 м по целој ширини објекта са висином изнад 3.0 м,
- Грађевински елементи као еркери, докати, балкони, узлазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију и то:
- на делу објекта према регулационој линији мање од 1.2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- Степенице које савлађују висину вишу од 0.9 м улазе у основни габарит објекта.

Постављање прозора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објекта (укупно са испадима) и границе суседне парцеле једнак или већи од 2.5 м. Ако је међусобни размак објекта од међе од 0.0м до 2.5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама под условом да доња kota на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1.8 м рачунајући од коте пода просторије објекта. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. 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.

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;
- у случају да је индекс заузетости постојећих објеката на парцели у оквиру максимално дозвољеног, дозвољава се надоградња објекта до испуњења дозвољеног индекса изграђености;
- 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;

- у случају да је већ формирана парцела мања од прописаних планом, дозвољава се замена постојећег објекта новим или до испуњења коефицијента заузетости и изграђености;

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације. Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

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 3.0 м од објекта и граница парцеле. Стајњак односити на ђубриште са водонепропусном подлогом, односно на пољопривредне површине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 40% озелењених површина у односу на неизграђене површине. Сви објекти морају бити изграђени односно реконструисани у складу са важећим Законом и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

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.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

Планирани објекат неће бити прикључан на електроенергетску мрежу, као ни на водоводну и канализациону мрежу.

– **Саобраћај:** Парцела број 12249 К.О. Сомбор-2 има приступ јавној површини преко катастарска парцела број 28240 К.О. Сомбор-2 која се води као улица.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

– Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „ЈОРГАС“ Д.О.О. из Сомбора, број техничке документације 170403-ИДР од априла 2017. године, главни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 1501 03);

– Обавештење издато од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-6422/17-1 од 23.05.2017. 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.

Локацијски услови представља основ за подношење захтева за издавање решења из члана 145. 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).

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.

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. 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.

Одговорни пројектант дужан је 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, 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 952-04-141/2017.
- **износ од 300,00 динара**, жиро рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ 952-04-141/2017.

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 96/2016) 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“, бр. 113/2015 и 96/2016);

Катастарске парцеле број 12249 Сомбор-2 испуњавају 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 „ЈОРГАС“ Д.О.О. из Сомбора, број техничке документације 170403-ИДР од априла 2017. године, главни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 1501 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, 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 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:
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

НАЧЕЛНИК,

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.