

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-20486- LOC-1/2017
Интерни број: 353-243/2017-V
Дана: 07.08.2017. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Радојке Јандрић из Сомбора, која по пуномоћи заступа инвеститора Александра Пеиновић [REDACTED] 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 и 96/2016), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Растина ("Службени лист Града Сомбора", број 11/2016) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за РЕКОНСТРУКЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕ СТАЈЕ за ТОВ ЈУНАДИ спратности П+0 и
ДОГРАДЊУ СТАЈЕ са простором за машине спратности П+0
[REDACTED] на катастарској
парцели број 258 К.О . Растина

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 258 К.О. Растина је формирана грађевинска парцела површине 2515.00м², а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијама број 952-04-236/2017 од 14.07.2017. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију постојеће стаје за тов јунади и доградњу стаје са простором за машине спратности П+0 [REDACTED] на катастарској парцели број 258 К.О . Растина, је Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Растина ("Службени лист Града Сомбора", број 11/2016).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према планском документу - Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Растина, катастарска парцела број 258 К.О. Растина се налази у блоку број 5. Блок је намењен породичном становању.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана реконструкција постојеће стаје за тов јунади и доградњу стаје са простором за машине спратности П+0. Укупна бруто изграђена површина објекта износи 786,88 м², од чега бруто површина доградње износи 479,93м².

Планирани објекат је Б категорије, и има класификациони број 127112.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на југозападној страни предметне парцеле број 258 К.О. Растина, према јавној површини улици Солунских бораца (катастарска парцела број 424 К.О. Растина). Грађевинска линија (ГЛ) планираног економског објекта је удаљена од регулационе линијом (РЛ) за 37,72м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА:

Унутар зоне породичног становања омогућена је градња објеката намењених породичном становању са могућом организацијом економског дворишта уколико се домаћинство бави пољопривредом. С обзиром да се највећи број домаћинстава бави пољопривредом производњом, традиционално уређење грађевинских парцела је углавном такво да садрже стамбени део (у предњем делу парцеле), економски део (ограђено економско двориште унутар парцеле) и башту, воћњак или повртњак (у задњем делу парцеле).

Потребно је тежити очувању постојећих морфолошких карактеристика и на грађевинским парцелама домаћинстава која се баве пољопривредом одвојити стамбено од економског дворишта.

У зони породичног становања разликују се три типа становања:

- породично становање – домаћинство се не бави пољопривредом и нема економско двориште,
- породично становање пољопривредног типа – домаћинство се бави пољопривредом и има економско двориште за сопствене потребе,
- породично становање са појачаном пољопривредном производњом – домаћинство се бави пољопривредом и има економско двориште за појачану пољопривредну производњу.

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

У оквиру зоне породичног становања дозвољена је изградња породичних стамбених објеката. Ово је доминантни тип становања у целом насељеном месту Растина. У оквиру грађевинских парцела у зони становања, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле и дозвољене спратности, дозвољена је изградња и свих других објеката компатибилне намене и садржаја који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

У оквиру зоне породичног становања 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.
- **Објекти јавне намене** – објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у свим облицима својине: објекти здравствене делатности, васпитно-образовне делатности, социјалне заштите, културе, ветеринарски објекти, спортски садржаји, комунални објекти, верски објекти.

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

ТИП ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА	МИН. ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ m ²	МИН. ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ m	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТ И %
Породично становање	Слободностојећи објекти	500	14	60
	Објекти у прекинутом низу	400	12	
	Двојни објекти	2x300	2x10	
Породично становање пољопривредног типа	Слободностојећи објекти	1200	18	50
	Објекти у прекинутом низу	1000	16	
	Двојни објекти	2x800	2x15	

Могуће је одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле до 10%.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ГЛАВНИХ ОБЈЕКАТА

Стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат

- Дозвољена је изградња максимално четири стамбене јединице у оквиру једног или више објеката.
- Главни објекат се гради на грађевинској линији која може бити удаљена од регулационе линије 0,00, 5,00 и 10,00 m.
- 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 оквиру 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, односно П+2 код израде плитких и равних кровова нагиба до 10 степени. 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.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Осим главног објекта дозвољена је изградња и других објеката који су у функцији основне намене ако је већ саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта. Изградња је могућа до дозвољеног максималног индекса заузетости. Дозвољена је изградња следећих објеката на истој грађевинској парцели у складу са условима из Плана:

- **Помоћни објекти** – објекти у функцији главног објекта: гаража, летња кухиња, остава, шупа за огрев, котларница, ограда, бунар, водонепропусна бетонска септичка јама, трафостаница и сл.
- **Економски објекти** – објекти који служе за обављање пољопривредне делатности као што су: објекти за гајење животиња (**стаје за гајење** коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и **свиња**, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине, птица и сл.) и пратећи објекти за гајење домаћих животиња (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке).
- **Помоћни економски објекти** – објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини и сл.), објекти за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе (поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.), **објекти за смештај пољопривредне механизације** (гараже, надстрешнице и сл.) и други објекти (пушнице, сушнице и сл.).

ТИП ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	ВРСТЕ ОБЈЕКАТА	
	ГЛАВНИ	ДРУГИ
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНО Г ТИПА	- стамбени објекти - стамбено-пословни објекти - пословно-стамбени објекти - пословни објекти	- помоћни објекти - магацин у функцији пословног објекта - економски објекти - помоћни економски објекти

Помоћни објекти

- На парцели је дозвољена изградња следећих помоћних објеката који су у функцији главног објекта: гаража, летња кухиња, остава, шупа за огрев, котларница, ограда, бунар, водонепропусна бетонска септичка јама, трафостаница и сл.
- Постављају се иза главног објекта осим гараже која се може поставити на грађевинској линији главног објекта. У случају да се грађевинска поклапа са регулационом линијом врата гараже се отварају ка унутрашњости сопствене парцеле.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1 m.
- У овир парцеле могу се градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50 m.
- Максимална спратност помоћног објекта је П+0.
- Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Кота приземља помоћних објеката мора бити минимално +0,05 m у односу на коту тротоара.
- Котларницу градити тако да димњак буде на минималној удаљености 2,5 m од границе суседне парцеле.
- Бунар се мора градити на минималној удаљености 5 m (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.
- Водонепропусне септичке јаме морају се градити на минималној удаљености 5 m (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.
- Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на бочној граници парцеле уз коју се гради објекат и ½ ограде према дворишном суседу (задња граница парцеле) по правилу са исте стране где је објекат. Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, зидане или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,8 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капија која се поставља у склопу ограде, мора бити са отварањем на сопственој парцели. Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8 m.
- Трафостанице 20/0.4 kV могу бити стубне, зидане или монтажано-бетонске, уз обезбеђивање минималне удаљености 3,0 m од осталих објеката.

Економски објекти

На парцели је дозвољена изградња следећих економских објеката који се граде у оквиру економског дворишта и служе за обављање пољопривредне делатности као што су објекти за гајење животиња и пратећи објекти за гајење домаћих животиња. Дозвољена је изградња више економских објеката у складу са потребама.

Објекти за гајење животиња

- На парцели је дозвољена изградња следећих објеката за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица и сл).
- На парцелама у зони породичног становања у економским објектима могу да се држе животиње на начин прописан важећом Одлуком о држању животиња на територији Града Сомбора уз задовољење позитивних ветеринарско-санитарних прописа и других услова којим је дефинисана градња објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића. У зони 4 на подручју Града Сомбора, којој припада и Растина, ограничава се капацитет на максимално 40 комада кунића, 350 комада живине и товних пилића, 6 комада нојева, 20 грла копитара и 100 комада папкара и њихов подмладак до четири месеца старости.
- Минимална удаљеност објеката за гајење животиња од регулационе линије је 25 m.
- **Минимална удаљеност објеката за гајење животиња од границе суседних парцела на којима су такође организована економска дворишта је 1.0 m**, уколико противпожарним условима није другачије одређено.
- Минимална удаљеност од границе суседних парцела на којима нису организована економска дворишта је 5.0 m. Објекти могу имати вентилацијске отворе окренуте према граници суседне

парцеле уколико је удаљеност минимум 5 m.

- Минимална удаљеност објеката за гајење животиња, од сопственог и суседног главног објекта и других објеката у којима се борава или обавља делатност која се не односи на гајење животиња је 15 m.
- Максимална спратност објеката за гајење животиња је П+0.
- Кота приземља мора бити минимално +0,05 m у односу на коту тротоара.
- Затечени објекти који су регистровани за држање и гајење животиња – фарме, се задржавају уколико су изграђени у складу са прописима који дефинишу држање и узгој стоке, без могућности повећања капацитета.

Пратећи објекти за гајење домаћих животиња

- На парцелама је дозвољена изградња следећих пратећих објеката за гајење домаћих животиња: испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке.
- Минимална удаљеност пратећих објеката за гајење животиња од регулационе линије је 25 m.
- Минимална удаљеност бетонске писте за одлагање чврстог стајњака и објеката за складиштење осоке од сопственог и суседног главног објекта и других објеката у којима се борава или обавља делатност, као и водозахватних бунара, износи минимум 20 m, а 5,0 m од осталих економских објеката и границе суседних парцела.

Помоћни економски објекти

- На парцелама је у оквиру економског дворишта дозвољена изградња следећих помоћних економских објеката – објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини и сл.), објекти за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе (поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације (гараже, надстрешнице и сл.) и други објекти (пушнице, сушнице и сл.).
- Минимална удаљеност помоћних економских објеката од регулационе линије је минимално 25 m.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1 m или минимално 2,50 m ако је слободностојећи.
- Минимална удаљеност помоћног економског објекта од главног објекта је 5.0 m.
- У оквиру парцеле објекти се могу градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50 m.
- Максимална спратност помоћних економских објеката је П+0. Дозвољава се складиштење хране за стоку у таванском простору и максимални надзидак таванске етаже је 1,6 m. Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.
- Кота приземља мора бити минимално +0,05 m у односу на коту тротоара.

Објекат који се реконструише има карактер економског објекта - стаја за тов јунади, и на том објекту се врши доградња стаје за тов јунади са делом за машине за храњење и чишћење стаја, спратности П+0. Укупна димензија објекта са доградњом је 25,44-25,81x30,69-30,77m укупне бруто површине 786,88 m², од чега доградња износи 479,93m². У објекат се улази из економског дворишта преко постојећег колског улаза за економски део парцеле. У задњи део економског дворишта се улази кроз објекат који се реконструише и дограђује. Удаљеност економског објекта -стаје за тов јунади од сопственог стамбеног објекта на истој парцели је 28,68m. Удаљеност истог објекта од стамбеног објекта на суседној парцели број 256 К.О.Растина је 25,56m. Оријентација слемена објекта је у правцу исток-запад. Планирани индекс заузетости парцела је 46.6%, а индекс изграђености је 0,47. Максимална висина објекта износи 8,10m у слемени, односно максимално 4,26m на венцу објекта у односу на коту прилазног тротоара.

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: Постојећи објекат је прикључен на електро мрежу, а дограђени део нема електро инсталације.

Водовод и канализација: Постојећи објекат на поменутој адреси је прикључен на уличну мрежу водовода АЦ Ø 80 mm и постоји водомер. Прикључак на јавни водовод извести према техничкој информацији надлежног комуналног предузећа ЈКП "Водоканал" Сомбор, број: 04-18оп/045-2017 од 25.07.2017. године.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска, 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД-21/17 од јула 2017. године, одговорни пројектант Радојка Јандрић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 Д776 06);
- Техничке информације и услови прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу стамбеног објекта спратности П+Пк у Сомбору, издата од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-18оп/045-2017 од 25.07.2017. године;
- Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-9784/17-1 од 25.07.2017. године;
- Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-236/2017 од 14.07.2017. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

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

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.

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.

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.

Сагласно члану 85 став 3. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, број 18/2016), **инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари, и то:**

- **износ од 2760,00 динара**, на жиро рачун 310-9509-10, Позив на број 04-18оп/045-2017, Прималац ЈКП Водоканал Сомбор, Сврха уплате – Уплата за техничку информацију.

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“, број 113/2015 и 96/2016), 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 прописана чланом 16 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016);

Катастарске парцеле број 258 К.О. Растина 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) урађено од стране Пројектног бироа „Орип“ Сомбор, број пројекта РД-21/17 од јула 2017. године, одговорни пројектант Радојка Јандрић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 Д776 06).

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, 50/2016 и 61/2017) у износу од 310,00 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:
 - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

НАЧЕЛНИК

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.