

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-25603-LOC-1/2017
Интерни број: 353-285/2017-V
Дана: 06.09.2017. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Ковачевић Ђорђа из Апатина, који по пуномоћи заступа инвеститора ДЕЛТА АГРАР доо, [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 Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пријемног коша за житарице [REDACTED]
на катастарској парцели број 23816 К.О. Сомбор-2

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле број 23816 К.О. Сомбор-2 је већ формирана грађевинска парцела површине 27809,00м², а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијам број 952-04-311/2017 од 28.08.2017. године.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (објекат пољопривреде-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 526,0м², објекат бр.2 (објекат пољопривреде-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 19,0м², објекат бр.3 (објекат пољопривреде-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 34,0м², објекат бр.4 (објекат пољопривреде-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 40,0м², објекат бр.5 (објекат пољопривреде) површине 130,0м², објекат бр.6 (објекат пољопривреде) површине 115,0м², објекат бр.7 (објекат пољопривреде) површине 48,0м², објекат бр.8 (објекат пољопривреде) површине 10,0м², објекат бр.10 (објекат пољопривреде) површине 154,0м², објекат бр.11 (објекат пољопривреде) површине 49,0м², објекат бр.12 (објекат пољопривреде) површине 687,0м², објекат бр.13 (објекат пољопривреде) површине 106,0м², објекат бр.14 (објекат пољопривреде) површине 1.763,0м², објекат бр.15 (објекат пољопривреде-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 590,0м², објекат бр.16 (објекат пољопривреде) површине 595,0м², објекат бр.17 (објекат пољопривреде-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 14,0м², објекат бр.18 (објекат пољопривреде) површине 63,0м², објекат бр.19 (објекат пољопривреде-објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 102,0м², објекат бр.21 (објекат пољопривреде) површине 936,0м², објекат бр.22 (објекат пољопривреде) површине 2,0м² и објекат бр.23 (објекат пољопривреде) површине 1.219,0м².

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу пријемног коша за житарице у Сомбору, Централа насеље бб, на катастарској парцели број 23816 К.О. Сомбор-2, је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007).

III ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА :

Према Генералном плану града Сомбора 2007-2027 ("Службени лист општине Сомбор" број 5/2007), предметна парцела се налази у блоку број 122. Блок је намењен породичном становању и **услужно, производним и складишним функцијама**. Изградњу и уређење постојећег становања вршити на основу услова из Плана, по потреби радити урбанистичке пројекте, на слободним површинама обавезан је план даље урбанистичке разраде израдом урбанистичког плана нижег реда у духу важећег закона. **Предметна парцела налази се у делу блока намењеном за услужно, производним и складишним функцијама.**

IV. НАМЕНА :

На предметној парцели планирана је изградња пријемног коша за житарице спратности П+0. Бруто површина усипног коша износи 49,28 м². Планирани објекат је А категорије и има класификациони број 127141.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА :

Постојећа регулациона линија РЛ је на југоисточној страни предметне катастарске парцеле број 23816 К.О. Сомбор-2, према јавној површини парцели број 24771 К.О. Сомбор-2, односно Државном путу ПА реда Сомбор-Апатин-Богојево.

Грађевинска линија (ГЛ1) планираног пријемног коша је одмакнута од регулационе линије (РЛ) за ~41,00м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У РАДНОЈ ЗОНИ :

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 треба 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 10,0м. 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

Објекти су спратности:

- пословни: максимално до П+2+Пк
- производни: максимално до П+2+Пк
- складишни: П+О евентуално П+1.
- Изградња помоћног објекта-оставе - максималне спратности П+О.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу. Изградња објеката у низу може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите. 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

На грађевинској парцели у радној зони поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом. Висина оградне линије 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 оградне линије.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани део оградне линије не може бити виши од 0,9 м. Бочни и задњи део оградне линије може да се ограђује транспарентном и зиданом оградом до висине максимално 1,8 м.

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

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина. Исподи објекта не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испода већа од 1,2 онда се она поставља на грађевинску линију. Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

- * транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 м;
- * платнене надстрешнице мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 2,5 м;
- * конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м;

Уз западну односно северну границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће у функцији умањивања буке и задржавања издувних гасова и прашине, изоловати комплекс од околних суседних парцела. Од укупне слободне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30%. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, концентрацији и карактеру штетних материја, односно њиховим еколошким функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца. Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

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 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. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 м од објеката и границе парцеле. Отпадне воде настале у технолошком процесу производње, пре упуштања у насељску канализацију, пречистити на сепаратору уља и масти.

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.

Пријемни кош за житарице је јединствен објекат и састоји се из три целине и то : Прилазног платоа димензија 4,40x6,00 м, усипног коша димензија 4,40x4,20 м висине зидова 1,50м, косих страница до дубине од 4,00м и елеваторске шахте димензија 2,20x2,20 м вертикалних страница дубине дна 5,00 м. Пријемни пункт за житарице надограђује се на постојећи пријемни кош, а место обједињавања је усип у прјемни тампон аспиратера. У функционалном смислу намена објекта је пријем соје и житарица у ринфузи из ауто транспортних средстава у количини од 25-30 т смештајног капацитета.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

Планирани објекат усипног коша неће бити прикључен на електродистрибутивну мрежу, као ни на водоводну мрежу.

Саобраћај: Катастарска парцела број 23816 К.О. Сомбор-2 има приступ јавној површини преко Државног пута IIА реда Сомбор-Апатин-Богојево (парцела број 24771 К.О. Сомбор-2).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење усипног коша (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре), израђено од стране Грађевинско производног предузећа "ГРАНД-ИНВЕСТ" доо Апатин, [REDACTED] број пројекта 81/17 од августа 2017. године, одговорни пројектант Ковачевић Ђорђе дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 Б854 05);
- Обавештење издато од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-11803/17 од 31.08.2017. године;
- Копија плана издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-311/2017 од 28.08.2017. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих 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.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/11 и 99/11), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одрадбама 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 главог 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 735,00 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 952-04-311/2017.
- **износ од 310,00 динара**, жиро рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 81-232, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ 952-04-311/2017.

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

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 Грађевинско производног предузећа "ГРАНД-ИНВЕСТ" доо Апатин, [REDACTED] број пројекта 81/17 од августа 2017. године, одговорни пројектант Ковачевић Ђорђе дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 Б854 05).

Катастарске парцеле број 23816 К.О.Сомбор-2 испуњава услове за грађевинску парцелу.

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, ... 83/15, 112/15, 50/16 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:
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

НАЧЕЛНИК,

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.