

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: РОР-SOM-21116-ЛОС-1/2018
Инт. број: 353-281/2018-V
Дана: 31.07.2018.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Јанчић Гордане из Сомбора, [REDACTED] а у име инвеститора Нинић Јелене, Нинић Љубомира и Нинић Наде, из 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, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Просторног плана Града Сомбора („Сл.лист Града Сомбора“, бр.5/2014), члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016) и по овлашћењу Начелника Градске управе Града Сомбора под бр.031-99/2017-VI/01 од 29.08.2017.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не могу се издати Локацијски услови према поднетом захтеву за изградњу стамбеног објекта-салаша, спратности П+0, делом П+По и промену намене дела постојећег стамбеног објекта у економски објекат-складиште пољопривредних производа, у Сомбору, Чонопљански пут 112, на катастарској парцели број 18161 К.О.Сомбор-2, на основу достављеног Идејног решења израђеног од стране „АЕ пројект центар“, пр Елвира Драгић архитектонске делатности, из Сомбора, ул.грује Дедића бр.23, број техничке документације ИДР-20/2018-0 и ИДР-20/2018-1 од јула 2018.године, главни пројектант Елвира Драгић, диплинж.арх. (лиценца број 300 0499 03), с обзиром да исто није у складу са важећом планском документацијом.

Увидом у плански документ, Просторни план Града Сомбора („Сл.лист Града Сомбора“, бр.5/2014), утврђено је да се предметна парцела, налази се у ванграђевинском реону Града Сомбора, на пољопривредном земљишту.

Извод из Просторног плана Града Сомбора

2.1.1.Пољопривредно домаћинство-салаш

На пољопривредном земљишту могућа је изградња објеката пољопривредних домаћинстава-салаша, који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи. Под салашима и њиховим простором подразумева се ангажована површина на подручју атара насеља на којој ће се одвијати специфична и разноврсна пољопривредна производња у области повртарства, воћарства, виноградарства и нарочито сточарства.

Изградња пољопривредног домаћинства-салаша је могућа искључиво на парцелама које имају приступ са локалног пута и које су удаљене од границе грађевинског реона насеља најмање 1 км (мерено најкраћим путем по јавној површини). Ова удаљеност од грађевинског реона се односи искључиво за нове салаше. На парцелама постојећих салаша који су удаљени мање од 1км, дозвољена је изградња, доградња, реконструкција и адаптација, у свему према осталим правилима датим овим Планом.

Производња ће се одвијати на посебно уређеном простору, што подразумева издвајање просторних целина за башту са воћем и лозом, економско двориште са капацитетима за смештај

ратарских култура и механизације, простор за изградњу објеката за смештај стоке са уређеним делом за одлагање стајњака, као и простор за изградњу стамбеног објекта и др.

Није дозвољена изградња стамбених објеката, без изградње објеката у функцији пољопривредне производње. Простори који не садрже било који од наведених садржаја пољопривредне производње, а имају стамбени објекат не могу се сматрати салашем.

Услови за избор локација намењених салашарском виду производње су:

- Изградња салаша односно објеката пољопривредног домаћинства дозвољава се на парцелама индивидуалних пољопривредних произвођача у виду изградње нових салаша или доградње и адаптације постојећих салаша.
- Не дозвољава се изградња нових салаша на просторима коридора планираних инфраструктурних капацитета, који су дефинисани важећом просторно планском документацијом, на просторима специјалне намене и просторима заштићених делова природе и заштићених културних добара.
- Просторних органичења у смислу максималне величине површине ангажоване за салашарску производњу нема.

Издавају се три типа развоја салашких домаћинстава:

- Тип за становање са пратећим економским двориштем за сопствене потребе
 - Индекс изграђености 0.6
 - Индекс заузетости 30%
 - Објекти се могу градити на основу услова из Плана
- Тип са појачаном пољопривредном производњом (фарме, млекаре, кланице...)
 - Индекс изграђености 0.8
 - Индекс заузетости 40%
 - Неопходна је даља урбанистичка разрада (урбанистички пројекат)
- Туристичко-угоститељски тип везано за постојећу пољопривредну производњу (етно музеји, ресторани, занати и стари занати, дегустација и продаја производа, смештајни капацитети, спорт и рекреација...)
 - Индекс изграђености 1.0
 - Индекс заузетости 50%
 - Неопходна је даља урбанистичка разрада (урбанистички пројекат)

Максимална величина парцеле није ограничена, а минимална површина парцеле је 2000 m² за формирање нове парцеле, а 1500 m² за изградњу на постојећим парцелама, која задовољавају остала прописана правила грађења из Плана. Ширина парцеле према путу/јавној површини је минимално 14.0m.

Уколико се на локацији граде објекти за робно сточарску производњу (стаје за узгој стоке), удаљеност од границе грађевинског подручја, спортско-рекреативних и других јавних комплекса мора бити у складу са законом и другим правилницима који регулишу ову област.

У оквиру пољопривредног домаћинства–салаша разликују се три просторне целине: заштитно зеленило, стамбено двориште и економско двориште.

Заштитно зеленило: Заштитни појас зеленила се налази у предњем делу парцелу према регулационој линији. Појас је намењен за гајење воћа, поврћа или украсног зеленила по избору власника парцеле.

Стамбено двориште

Стамбено двориште мора бити минималне површине 400 m².

Стамбени објекат - На парцели је дозвољена изградња само једног стамбеног објекта са максимално 2 стамбене јединице, максималне спратност и до По(Су)+П+Пк, ако хидротехнички услови дозвољавају изградњу подрума, односно, По(Су)+П+1 код израде плитких и равних кровова без надзидка.

Грађевинска линија мора бити минимално удаљена од регулационе линије 10 m.

Минимална удаљеност објекта од суседних парцела је: 1.0 m од бочне међе уз коју се гради објекат, односно 4.0 m од наспрамне бочне међе, а од јавног пута се удаљеност одређује у складу са Законом о јавним путевима и условима надлежног јавног предузећа.

Објекти се могу градити и на у даљености од 1.0 m од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.0 m.

Висина објекта износи максимално 7 m.

Кота приземља може бити највише на 1.5 m издигнута од коте заштитног тротоара.

Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1.60 m рачунајући од коте готовог пода до завршне висине серклажа.

Помоћни објекат - Објекти који су у функцији стамбеног објекта: летња кухиња, оставе, санитарни чвор, сушница, пушница, гараже, септичке јаме, бунари, котларница, ограде и сл. Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објекат, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност помоћног објекта уз стамбени објекат је П+0, односно По+П+0. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

Главни и помоћни објекат могу да се граде у низу, тј. на међусобном размаку од 0.0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови или у прекинутом низу уз услов да међусобни размак тада не може бити мањи од 3.0 m. Минимална удаљеност помоћног објекта од суседне парцеле је: 1.0 m од бочне међе уз коју се гради објекат, односно 4.0 m од наспрамне бочне међе, односно објекти се могу градити и на удаљености од 1.0 m од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.0 m.

Пословни објекат - Уз стамбени објекат односно стамбено-пословни може се градити више пословних објеката, као самосталних објеката на парцели. Пословна делатност је из области туризма односно услуга у виду сеоског туризма, ресторана домаће исхране, етно музеја, објекта за дегустацију производа, објекта за продају производа, радионица старих заната и слично, уз услов да постоји и пољопривредна производња на салашу.

Максимална спратност пословног објекта је По+П+1+Пк, односно По+П+2 код плитких косих кровова и равних кровова без надзетка.

Минимална удаљеност помоћног објекта од суседне парцеле је: 1.0 m од бочне међе уз коју се гради објекат, односно 4.0 m од наспрамне бочне међе, односно објекти се могу градити и на удаљености од 1.0 m од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.0 m.

Објекти/површине за спорт и рекреацију - за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу. Максимална спратност објекта је П+0. Минимална удаљеност објекта/површине од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5.0 m а од економског објекта минимална удаљеност је 20.0 m. Отворени спортски терени оградају се транспарентном жичаном оградом одговарајуће висине.

Септичке јаме морају бити зидане од водонепропусног материјала. Удаљеност септичке јаме од стамбеног и пословног објекта и од међа суседних парцела је минимално 3.0 m.

Економско двориште

Економско двориште чини преостала површина парцеле. Препоручује се да максимално 2/3 заузимају економски објекти и манипулативни простор, а минимум 1/3 зелене површине (башта, воћњак и сл.). У оквиру ове просторне целине дозвољени су:

Економски објекти - су објекти који се граде у оквиру пољопривредног домаћинства и служе за обављање пољопривредне делатности као што су: објекти за гајење животиња, објекти намењени ратарској, повртарској, воћарско-виноградској, рибњачкој и осталим видовима пољопривредне производње (нпр. гајење: пужева, печурака, цвећа и сл.) и друго. Није дозвољена изградња економског објекта ако се не гради или не постоји на парцели породични стамбени објекат. Дозвољена је изградња више економских објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност економског објекта је П+Пк, односно По+П+Пк. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

Минимална удаљеност економског објекта који служи за држање стоке од породичног стамбеног, односно пословног објекта на сопственој или суседним парцелама је 20.0 m. Минимална удаљеност економских објекта од бунара је 20.0 m.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1.0 m.

Међусобна растојања економских објеката различите врсте зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Помоћни објекти – објекти уз економски објекат: пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке);

објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви); **објекти за складиштење пољопривредних производа** (амбари, кошеви, силоси-највише 6 силоса појединачног капацитета до 50t) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушнице и сл.). Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају. Дозвољена је изградња више помоћних објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност помоћног објекта је П+0.

Ћубриште и осочара могу бити удаљени од стамбеног објекта и бунара најмање 20 m и то само на нижој коти. Прљави објекти могу се постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Услови за паркирање возила у оквиру парцеле - На парцелама за изградњу пољопривредног домаћинства-салаша обезбедити довољан број паркинг места по принципу:

- Једно паркинг место за сваку стамбену јединицу,
- Једно паркинг место на 70 m² пословног простора.

Услови за ограђивање парцеле - Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од које тротоара не сме прећи висину од 2.0 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 у сопственој парцели. Ограда према суседној парцели на којој се узгаја ратарска култура мора бити одмакнута од границе парцеле мин. 0.7 m и по правилу треба да је транспарентна. Удаљеност ограде према суседним границама парцеле може бити и мања уз сагласност власника суседне парцеле.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле- одвајање стамбеног и економског дела парцела, под условом да висина ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу - Уколико се објекти предвиђају у оквиру постојећих парцела на којима су већ изграђени објекти и задржава се постојећа намена, прикључци се остварују, у оквиру парцеле уколико су капацитети довољни и задржава се намена. Уколико капацитети нису довољни за предвиђену намену или се гради нови објекат на парцели која нема изграђен главни објекат, потребно је прибавити техничке услове и начин прикључивања на инфраструктуру. За изградњу објеката решавање водоснабдевања може бити преко сопственог бунара. За потребе одвођења употребљених отпадних водонепропусних септичких јама на минимално 3.0 m од свих објеката и граница парцеле. Снабдевање електричном енергијом може се решити и сопственим електричним агрегатом (могуће је коришћење и обновљивих извора енергије).

Услови за доградњу и реконструкцију објеката - Објекти се могу реконструисати и дограђивати, реконструисати постојеће инсталације, побољшати услови живота и рада до максималних параметара прописаних овим Планом. Доградња и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих Планом;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови датим Планом;
- ако грађевинска парцела не задовољава неки од урбанистичких услова прописаних Планом може се дозволити доградња до испуњења преосталих урбанистичких параметара;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих Планом.

Увидом у документацију уз предати захтев, утврђено је да на предметној парцели планирана изградња новог стамбеног објекта (салаш), постојећи стамбени објекат се претвара у објекат за складиште пољопривредних производа и да није предвиђена изградња објеката у функцији пољопривредне производње.

Објекат за складиштење пољопривредних производа је помоћни објекат уз економски објекат у оквиру економског дворишта.

На основу овако утврђеног чиненичког 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, јер планирана изградња није у складу са правилима грађења дефинисаним важећим планским документом, односно Просторним планом Града Сомбора („Сл.лист Града Сомбора“, бр.5/2014).**

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. и 171в. 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.из., 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, 50/2016-усклађени дин.изн. и 61/2017-усклађени дин.изн., 113/2017, 3/2018-испр. и 50/2018-усклађени дин.изн.) у износу од 2.130,00 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. Подносиоцу захтева,
2. Архива

**ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА,
Драгана Репар, дипл.инж.грађ.**