

Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање, урбанизам  
и грађевинарство  
Број: РОР-SOM-5213-ЛОСН-2/2019  
Интерни број: 353-99/2019-V  
Дана: 30.04.2019. година  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по усаглашеном захтеву Ђорђа Драче из Сомбора, а у име инвеститора „Вожд“ д.о.о.Сомбор, [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, 145/14 и 83/2018), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), 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), Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације пословно-пољопривредног комплекса на катастарској парцели број 14733/1 К.О.Сомбор-2, број урбанистичког пројекта УПП-02-04/2018 из априла 2018.године (потврђен под бројем 350-100/2018-V од 26.12.2018.године), 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 број 031-99/2017-VI/01 од 29.08.2017. године, издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за **ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА (хангар за пољопривредну механизацију, подно складиште за пољопривредне производе и силоси за житарице са усипним кошом), у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 14733/1 К.О.Сомбор-2**

### I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле број 14733/1 К.О. Сомбор-2 (површине 16.853,00м<sup>2</sup>) је формирана изграђена грађевинска парцела, а површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијам број 952-04-095-3646/2019 од 28.03.2019. године.

### II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу пословно-пољопривредног комплекса (хангар за пољопривредну механизацију, подно складиште за пољопривредне производе и силоси за житарице са усипним кошом), у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 14733/1 К.О.Сомбор-2, је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007) и Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације пословно-пољопривредног комплекса на катастарској парцели број 14733/1 К.О.Сомбор-2, број урбанистичког пројекта УПП-02-04/2018 из априла 2018. године (потврђен под бројем 350-100/2018-V од 26.12.2018.године).

### III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Парцела број 14733/1 К.О. Сомбор-2 се налази у блоку број 123 на основу Генералног плана Града Сомбора. Блок број 123 је намењен породичном становању и централним садржајима у приградским насељима. Предметна парцела се налази у делу болока намењеном породичном становању.

На основу правила грађења, ако се грађевинска парцела намењује у зони становања за чисто пословање (производњу), обавезна је израда урбанистичког пројекта, под условом да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину.

#### IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана изградња пословно-пољопривредног комплекса- хангара за пољопривредну механизацију, подног складиште за пољопривредне производе и силоса за житарице са усипним кошом, спратности П+0. Укупна бруто површина објекта подног складишта и хангара за смештај пољопривредне механизације/заузетост износи 3878,10м<sup>2</sup>, а десет сило хелија са усипним кошом и елеваторском јамом 1002,90м<sup>2</sup>.

Планирани објекат подног складишта (намењен за смештај житарица) је категорије Б, и има класификациони број 127122 (складиште) - Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр. складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др. Планирани објекат хангара за смештај пољ.мех. је категорије Б, и има класификациони број 127142 - Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде. Планирани силоси са елеватором су категорије Б и има класификациони број 127131 - Силоси за потребе пољопривредне производње, а Усипни кош са елеваторском јамом је категорије Б и има класификациони број 127141 - Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде.

#### V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на југозападној страни предметне парцеле, према Државном путу IB реда број 15, улица Бездански пут.

Грађевинска линија подног складишта и хангара за механизацију је удаљена од регулационе за 20,00 м. Грађевинска линија силоса и усипног коша је удаљена од регулационе за 97,13 м.

#### VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА:

У оквиру предметног комплекса планира се изградња силоса (10 x 784 м3) и хангара за пољопривредну механизацију са подним складиштем за пољопривредне производе спратности П+0, са манипулативним површинама и уређеним зеленилом.

Грађевинска линија подног хангара за пољопривредну механизацију са подним складиштем је у односу на регулациону линију удаљена 20 м. Грађевинска линија силоса и усипног коша је удаљена од регулационе за 97,13 м.

**Хангар за пољопривредну механизацију и подно складиште за пољопривредне производе:** Објекат је спратности П+0, слободностојећи и позициониран је уз северозападну границу предметне парцеле. Пружа се у приближном правцу североисток-југозапад. Габарит објекта има форму правоугаоника.

Основни габарит хангара за пољопривредну механизацију са подним складиштем је ~160,9 (157,8)м x 25,0 (23,4)0м.

Бруто површина приземља је 3.878,1 м<sup>2</sup>.

Нето површина објекта је 3.783,24 м<sup>2</sup>.

**Силоси за житарице са усипним кошом:** Силоси су постављени у североисточном делу парцеле.

Силоси за смештај житарица су капацитета (10 x 784 м3), бруто површине 949,85 м<sup>2</sup>.

Усипни кош са елеваторском јамом је правоугаоног облика димензија бруто површине 63,70 м.

Бруто површина приземља је 1.002,90 м<sup>2</sup>.

Нето површина објекта је 1.002,90 м<sup>2</sup>.

На парцели постоје изграђени објекти:

- Управна зграда П+1 површине 541 м<sup>2</sup>
- Објекат пољопривреде – силоси и усипни кош са надстрешницом површине 333 м<sup>2</sup>
- Стамбена зграда П+0 површине 242 м<sup>2</sup> (предвиђен за уклањање)
- Два помоћна објекта укупне површине 162 м<sup>2</sup> (уклоњени)
- Објекат пољопривреде - силоси површине 690 м<sup>2</sup> (постоји решење о озакоњењу).

У оквиру парцеле планиране су манипулативне површине преко којих се возилима остварује приступ ка објектима.

Висинска регулација одређена је наменом објеката и технолошким процесом, спратност хангара за пољопривредне машине и подног складишта за пољопривредне производе је П+0 (приземље), са максималном висином кровног венца од 7,20 м, док је висина силоса одређена самом технологијом складиштења зрнасте материје..

Основна нивелета прилазне колске саобраћајнице је на 87,77m n.v., а кота приземља објекта подног складишта је на 87,59m n.v.

**Приступ објекту и паркирање:** Планирани пословно-пољопривредни комплекс се налази уз Државни пут IB реда број 15, деоница број 01502.

Постојећи колски приступ комплексу се налази на стационажи 22+659,50 Државног пута IB реда број 15; ознака деонице 01502. 3

Парцела је у благом паду од југа ка северу, скоро је равна.

Висинска кота постојећег путног прикључка – улаза на просторни комплекс је 87,77 м. Постојећи колски прилаз је ширине 8,4 м.

Постојећи колски прилаз се користи за улаз возила запослених и снабдевање, односно као колски улаз камиона за снабдевање сировинама. Постојећи колски прилаз се користи и као пешачки прилаз. На предметној парцели у оквиру пословно-пољопривредног комплекса предвиђено је паркирање на сопственој парцели.

Предвиђено је укупно 15 ПМ на парцели.

Паркинг места на отвореном су у димензијама: 2,5 x 5,0м.

Грађевинска парцела може да се огради оградом до висине максимално 2,0 м, уз услов да је ограда транспарентна. Ограда на регулационој линији мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде не може бити виши од 0,9 м. Пословно-пољопривредни комплекс се ограђује оградом висине до 2,0 м.

**Слободно и зелене површине:** Слободне површине комплекса планиране су као зелене површине. Од укупне слободне неизграђене површине грађевинске парцеле зеленило заузима 30,77%.

Простор зелених површина оплемениће се разним врстама садница као и цветних површина.

На југоисточном делу парцеле, уз простор предвиђен за паркирање и југозападном делу парцеле планира се садња дрвореда лишћара, високог и ниског декоративног растиња.

Колске и пешачке површине се застиру савременим материјалима (застори од префабрикованих бетонских елемената, застори од асфалта), безбедним за коришћење у свим временским условима.

**Евакуацију отпада:** За евакуацију комуналног отпада из објекта постављени су контејнери на ограђеном простору са југоисточне стране, у оквиру граница парцеле, који ће празнити надлежно комунално предузеће. За картонске амбалаже и сл. потребно је поставити специјалне судове који ће се поставити у складу са захтевима надлежног комуналног предузећа.

У оквиру комплекса планира се изградња подног складишта за смештај житарица са хангаром за пољопривредну механизацију П+0 и силоса (10 x 784м3) за смештај житарица са усипним кошом и елеваторском јамом П+0. Подно складиште за смештај житарица је правоугаоног облика максималних димензија 80,42м x 25,00м бруто површине 1975,10 м2 ,а део за смештај пољопривредне механизације је правоугаоног облика димензија 81,29м x 23,41м бруто површине 1903,00 м2. Силоси за смештај житарица су капацитета (10 x 784 м3), бруто површине 949,85 м2. Усипни кош са елеваторском јамом је правоугаоног облика димензија бруто површине 63,70 м2. Планирана је и изградња 15 паркинг места. Планирани индекс заузетости парцела је 39.0%, а индекс изграђености је 0,39.

## **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:

– Услови за прикључење на водоводну мрежу и канализацију отпадних вода, број 04-18/012-2018 од 25.04.2018. године, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор;

– Услови за прикључење објекта на гасоводну инфраструктуру, издати од ЈП „Србијас“ Нови Сад, број 07-01-1650/1 од 09.05.2018. године;

– Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-116585/-19 од 10.04.2019. године;

– Услови – сагласност за за потребе израде урбанистичког пројекта, број 170264/2-2018 од 07.05.2018. године, издати од стране Телеком Србија, извршна јединица Сомбор;

– Водни услови, издати од стране ЈВП „ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“ Нови Сад, број II-488/3-19 од 19.04.2019. године;

– Мишљење добијено од стране предузећа за изградњу грађевинских објеката „Војпут“ ДОО Суботица, број 6-5624/30 од 15.05.2018. године;

– Одговор добијен од стране ЈП „Путеви Србије“ Београд, број 953-17984/18-1 од 31.08.2018. године;

– Техничка информација и услови везано за атмосферску канализацију на предметном простору, издати од Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-533/2018-XVI од 30.04.2018. године;

– Решење о условима заштите природе издато од стране Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад, број 03-1050/2 од 15.05.2018. године;

– Услови за потребе израде урбанистичког пројекта издати од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин, број 02-153/2-2018 од 27.06.2018. године;

**Електроинсталације:** Прикључење ново планираних објеката на електроенергетску мрежу, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење, издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-116585/-19 од 10.04.2019. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 37.955,98 РСД.

**Водовод и канализација:** Према условима за прикључење на водоводну мрежу и канализацију отпадних вода, број 04-18/012-2018 од 25.04.2018. године, у приградском насељу Козара, није изграђена јавна водоводна мрежа и канализација за отпадне воде. Снабдевање водом биће обезбеђено из постојећег бунара на парцели, који задовољава потребе будућег комплекса.

**Колски прилаз:** За прикључак на јавну саобраћајницу улицу Бездански пут - државни пут IB реда број 15, потребно је у засебној процедури исходovati употребну дозволу за прикључак на јавни пут, коју издаје надлежно министарство, тј. покрајински орган управе.

#### **VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:**

– Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре), урађено од стране „Конструктпројект“ д.о.о., [REDACTED] Сомбор, број техничке документације 175/2018 из фебруара 2019. године, главни пројектант Ђорђе Драча мастер инж.грађ. (лиценца број 310 М612 13);

– Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-116585/-19 од 10.04.2019. године;

– Стручно мишљење у вези потребе процене утицаја на животну средину, издато од стране Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора, број 501-80/2019-XI од 16.04.2019. године;

– Водни услови, издати од стране ЈВП „ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“ Нови Сад, број II-488/3-19 од 19.04.2019. године;

– Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-5722/19 од 12.04.2019. године;

– Копија плана и копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-3646/2019 од 28.03.2019. 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 објекта неопходно је испоштовати све мере заштите од пожара у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-5722/19 од 12.04.2019. године.

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 члана 33 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.

Пре отпочињања радова на изградњи вреловидне инсталације, инвеститор има обавезу да писменим путем обавести ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада и ЈП „Србијас“ Нови Сад, о датуму отпочињања радова, како би ова јавна предузећа могла благовремено одредити свој стручни надзор ради контроле радова.

Потребно је да инвеститор поступи према Водним условима број II-488/3-19 од 19.04.2019. године, издатим од стране ЈВП „Воде Војводине“ Новог Сада, и да по завршетку изградње у посебном поступку прибави водну дозволу за цео комплекс.

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, 145/14 и 83/2018) 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, 145/14 и 83/2018).

**Инвеститор је дужан да у поступку исходавања употребе дозволе за коришћење пословно-пољопривредног комплекса, приложи употребну дозволу за прикључак на јавни пут,** коју издаје надлежно министарство, тј. покрајински орган управе, у складу са чланом 133. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18) а на основу услова и сагласности надлежних органа и организација.

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.

Попуњен и својеручно потписан Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, потребно је оверити електронским потписом и доставити надлежном органу који спроводи обједињену процедуру уз захтев за пријаву радова.

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 две године 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, 96/2016 и 120/2017), 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, 96/2016 и 120/2017);

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,... 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране „Конструктпројект“ д.о.о., [REDACTED], Сомбор, број техничке документације 175/2018 из фебруара 2019. године, главни пројектант Ђорђе Драча мастер инж.грађ. (лиценца број 310 М612 13).

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, 145/14 и 83/2018), на локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу, у року од три дана од дана достављања односно од дана пријема локацијских услова.

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, 106/15, 32/16, 60/16 и 75/2018), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

Републичка административна такса по тарифном броју 1. и 171В 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, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017, 113/2017, 3/2018, 50/2018 и 95/2018) у износу од 3.040,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
  - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
  - Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
  - ЕД „Сомбор“ Сомбор
  - ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
  - ЈП „Путеви Србије“ Београд
  - Телеком Србија, ИЈ Сомбор
  - ЈП “Србијагас” Нови Сад
  - Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад,
  - Одељење за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора
3. Архиви

**ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА,**

**Драгана Репар, дипл.инж.грађ.**