

Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање, урбанизам  
и грађевинарство  
Број: ROP-SOM-15803- LOC-1/2019  
Интерни број: 353-200/2019-V  
Дана: 05.07.2019. година  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Драгић Саше из Сомбора, овлашћеног лица „АЕ ПРОЈЕКТ ЦЕНТАР“-а д.о.о. из Сомбора, које по овлашћењу заступа инвеститора „ЕБМ ПАПСТ“ доо Сомбор, из Сомбора, [REDACTED] у предмету издавања усаглашених 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, 145/14, 83/18 и 31/2019), 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 урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарским парцелама број 589/7 и 595 К.О.Сомбор-1, за потребе изградње комплекса електронске индустрије, број урбанистичког пројекта 014/19 из маја 2019. године (потврђен под бројем 350-32/2019-V од 05.06.2019. 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 фабричког комплекса електронске индустрије у Сомбор, [REDACTED]  
[REDACTED] на катастарским парцелама 589/7 и 595 К.О. Сомбор-1, кога чине:

1. Управна зграда са пасарелом, спратности П+1;
2. Производна хале са техничким сегментом, спратности П+0 и две надстрешнице,
3. Складишта спратности П и П+1;
4. Производна хала, спратности П+0
5. Портирница, спратности П+0

### I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле број 589/7 К.О.Сомбор-1 (површине 33.982,00м<sup>2</sup>) и 595 К.О.Сомбор-1 (површине 551,00м<sup>2</sup>) су формиране изграђене грађевинске парцеле, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана са подземним инсталацијама број 952-04-095-8254/2019 од 13.06.2019. године.

За потребе извођења радова на планираној изградњи објеката, потребно је извршити уклањање постојећих објеката на предметном простору, а све по исходованом Решењу о уклањању објекта од стране Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, број 354-110/2019-V од 19.04.2019. године.

### II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу фабричког комплекса електронске индустрије у Сомбор, [REDACTED] на катастарским парцелама 589/7 и 595 КО Сомбор-1, је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007) и Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарским парцелама број 589/7 и 595 К.О.Сомбор-1, за потребе изградње комплекса електронске индустрије, број урбанистичког пројекта 014/19 из маја 2019. године (потврђен под бројем 350-32/2019-V од 05.06.2019. године).

### **III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:**

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом чине катастарске парцеле број 589/7 и 595 К.О.Сомбор-1. Према Генералном плану града Сомбора, комплекс се налази у блоку број 29. у зони намењеној пословно, производним, услужним и складишним функцијама, на које се примењују правила грађења за радне зоне.

### **IV. НАМЕНА:**

На предметној парцели се планира изградња фабричког комплекса електронске индустрије коју чине управна зграда са пасарелом спратности П+1, производне хале-1 спратности П+0, затворено складиште спратности П+0 (П+1), производне хале-2 спратности П+0, портирнице спратности П+0, са отвореним паркинг простором (100 паркинг места за аутомобиле, 4 за теретна возила и 64 за бицикле) и уређеним зеленилом.

Укупна бруто површина земљишта под објектом/заузетост управне зграде износи 1175,39м<sup>2</sup>, док укупна бруто развијена надземна површина објекта износи 2403,89м<sup>2</sup>. Укупна бруто површина земљишта под објектом/заузетост производне хале-1, износи 6767,07м<sup>2</sup>. Укупна бруто површина земљишта под објектом/заузетост затвореног складишта, износи 5381,90м<sup>2</sup>, док укупна бруто развијена надземна површина објекта износи 5585,42м<sup>2</sup>. Укупна бруто површина земљишта под објектом/заузетост производне хале-2, износи 2071,10м<sup>2</sup>. Укупна бруто површина земљишта под објектом/заузетост портирнице, износи 42,29м<sup>2</sup>.

Објекти управне зграде, производне хале-1 и 2 и затвореног складишта су В категорије, са класификационим бројем за управну зграду 122012–са учешћем у укупној површини објекта 14,23%, класификациони број производне хале-1 је 125103 – са учешћем у укупној површини објекта 40,11%, класификациони број затвореног складишта је 125222 – са учешћем у укупној површини објекта 33,11%, класификациони број производне хале-2 је 125103 – са учешћем у укупној површини објекта 12,28%. Објекат портирнице је Б категорије са класификационим бројем 127420–са учешћем у укупној површини објекта 0,25%.

### **V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:**

Парцела се граничи са две јавне површине, те тако има две регулационе линије: РЛ1 је на граници предметне парцеле и парцеле број 10170/1 К.О.Сомбор-1 на којој се налази Коњовићева улица, а РЛ2 је на граници предметне парцеле и парцеле број 10175К.О.Сомбор-1 на којој се налази улица Војислава Бакића.

Портирница је на главном улазу из Коњовићеве улице, на ГЛ1 која је на размаку од 18м од РЛ1. Објекат управне зграде са пасарелом која је повезује са постојећом зградом, је позициониран на грађевинској линији ГЛ2, паралелној и на размаку од 40,0м од РЛ1. Објекат производне хале, складишта, друге производне хале и шпедиције се надовезују у низу на објекат управне зграде.

### **VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ ЗОНЕ:**

Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова Плана даље урбанистичке разраде, тј. на основу услова из Плана детаљне регулације, односно услова из Урбанистичког пројекта, за делове насеља где је то прописано. За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, такође је неопходна израда Урбанистичког пројекта, који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката. При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

**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 бегонске септичке јаме итд.

На предметној локацији предвиђена је изградња свадбеног салона, спратности П+0 и П+1 са отвореним паркинг простором и уређеним зеленилом. На парцели, објекат се поставља као слободностојећи, са заједничким приступом, колским и пешачким.

**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 500,0м<sup>2</sup> са ширином уличног фронта минимално 20,0м.

**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 5,0м. 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 5,0м. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0м под условом да су задовољени услови протипожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од 4,0м, 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 6,0м 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 5,0м.

**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 оградe којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,0м. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне оградe. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2м а код комбинације зидани део оградe не може бити виши од 0,9м. Бочни и задњи део оградe може да се ограђује транспарентном и зиданом оградом до висине максимално 1,8м.

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

На неограђеном делу између суседних грађевинских парцела подиже се транспарентна ограда или зидана ограда, до висине максимално 1,80 м. Ограда се поставља тако да су стубови оградe на грађевинској парцели која се ограђује.

**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 4,0м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5м. У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5м са унутрашњим радијусом кривине 5,0м, односно 7,0м 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.

Простор обухваћен урбанистичким пројектом непосредно се ослања на улицу Филипа Кљајића преко које је повезан са саобраћајном мрежом града. Техничке карактеристике коловоза, као и обим саобраћаја у улици задовољавају повећане потребе. Ширина колског прилаза парцели је 4,00 м, а радијус лепеза на месту прикључења је 3,00 м. За планиране садржаје на предметној грађевинској парцели обезбеђено је укупно 27 паркинг места на отвореним паркинг површинама.

**Заштита суседних објеката:** Изградњом објеката на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2м и то на делу објекта вишем од 2,5м. Ако је хоризонтална пројекција испада 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 испада) и то:

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

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 за реконструкцију објеката:** Реконструкција постојећих објеката може да се дозволи 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 испоштују услови дати Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

**Намена објеката:**

На катастарској парцели број 589/7 К.О. Сомбор-1, поред постојећих објеката 2.- постојеће производне хале П+О и 7.- трафостанице, планирана је изградња:

1. Управне зграда са пасарелом П+1
3. Производне хале са техничким сегментом П+О и две надстрешнице
4. Складишта П+О са две надстрешнице, простором за виљушкаре П+О и шпедицијом П+1
5. Производне хале П+О
6. Портирнице П+О

Димензије објеката су:

1. Управна зграда са пасарелом П+1 - 14,7x80,1+22,8x1,3(пасарела у нивоу првог спрата)-брuto површине испод објекта 1207м<sup>2</sup>, развијене брутo површине 2385м<sup>2</sup>;
2. Постојећа производна хала П+О- 76x53+4x7,5 –брuto површине испод објекта 4057м<sup>2</sup>;
3. Производна хала са техничким сегментом П+О и две надстрешнице – 70,8м x 83,7м + 61,1м x 8м + 6м x 16м + 31,5 x 8- брутo развијене површине 6763м<sup>2</sup>;

4. Складиште П+О са две надстрешнице, простором за виљушкаре П+О и шпедицијом П+1- 73,7м x 65,8м + 22,3м x 8м + 12,3м x 8 м + 7,5м x 6,4м – бруто површине 5324м<sup>2</sup>, бруто развијене грађевинске површине 5528м<sup>2</sup>;
5. Производна хала П+О- димензија 38,2м x 52,7; 55,8м- бруто површине 2072м<sup>2</sup>;
6. Портирница П+О- димензија 8,3м x 5,1м- бруто површине 42м<sup>2</sup>;
7. Трафостаница-површине 21м<sup>2</sup>;

Укупна површина под објектима је: 19486м<sup>2</sup> (56% површине парцеле). Укупна бруто развијена грађевинска површина под објектима је: 20868м<sup>2</sup>(0,6 коефицијент изграђености).

Саобраћајнице су ширине од 5,50м(противпожарни пут), 6,0м у делу са паркинзима и 7,5м у приступном делу за шлепере. Висина планираних објеката је П+О(приземље), а управне зграде и зграде шпедиције П+1.

#### **Регулација саобраћајних површина**

Колски приступи предметним катастарским парцелама предвиђени су са градске саобраћајнице у улици Коњовићева и из улице Војислава Бакића. Геометрија саобраћајних површина комплекса усклађује се са геометријом постојећих јавних саобраћајница и саобраћајних прикључака у сваком погледу. Унутар комплекса фабрике обезбеђен је двосмерни систем кретања возила.

Габарити саобраћајних површина у самом комплексу су планирани и димензионисани према захтеву инвеститора што је значајно "комотније" од важећих стандарда за проходност меродавног возила и путничког возила. Пешачке комуникације су планиране у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“ број 22/2015).

Планирана су три колска приступа: 1. са градске саобраћајнице у Коњовићевој улици, преко парцеле број 10170/1 К.О.Сомбор-1, 2 улаз исто из Коњовићеве улице и 3.улаз, из улице Војислава Бакића, на парцели број 10175 К.О.Сомбор-1, који је предвиђен као противпожарни излаз. Обезбеђен је простор за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Планирано је 100 паркинг места за аутомобиле, од којих је четири за инвалиде.

#### **Ограђивање парцеле**

Комплекс ће бити ограђен транспарентном оградом. Планира се спољашња ограда по ободу парцеле и унутрашња ограда која ће делити производни део од простора предвиђеног за паркирање путничких аутомобила, бицикала и за станицу аутобуса за раднике. Висина ограде је планирана 2,00м, с тим да је парапет ограде до висине 0,30м (рачунајући од коте тротоара) пун. Врата и капије на уличној оградни су увучене и клизне су, те код отварања не улазе у јавну површину. Стубови ограде су на земљишту власника ограде.

#### **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 деградација 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 бетонираних 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 улице 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.

#### **Управна зграда са пасарелом (објекат број 1)**

Управна зграда је смештена на западном делу парцеле на удаљености од 40м од регулационе линије Коњовићеве улице. Габарит објекта је 80,10м x 14,65м + пасарела 23,04м-23,30м x 2,3м. Спратност објекта је П+1. У приземљу објекта је смештен пријемни хол, канцеларије, просторије за састанке, архива и санитарни блокови, као и менза (ресторан) са кухињом и пратећим просторијама. Објекат има три степеништа преко којих се долази до гардероба и техничких просторија, смештених на првом спрату. У склопу гардероба су санитарни чворови са простором за тушеве. Управна зграда је директно повезана са новом производном халом. Предвиђена је топла веза са постојећом производном халом (објекат број 2), односно, предвиђена је изградња пасарела која спаја спрат управне зграде и улаз постојећег објекта.

#### **Производна хала са техничким сегментом и надстрешницама (објекат број 2)**

Производна хала је планирана да се изведе у продужетку управне зграде у правцу исток–запад, спратности П+0. Габарит објекта је 70,8м x 83,70м (производни погон)+ 8,м x 61,2м (технички део) + надстршнице 31,5м x 8,0м + 6,0м x 16,0м.

Централни део објекта је производни погон. У склопу производне хале су: простор за одмор и помоћне просторије (санитарни чворови, амбуланта, чајна кухиња и остава). Уз јужну фасаду производне хале је предвиђена изградња нижег дела објекта, који се састоји од техничких просторија. Саставни део објекта су и надстрешнице од којих је једна уз јужну фасаду, нето површине 96м<sup>2</sup> у служби кухиње управне зграде и друга на северном делу источне фасаде, нето површине 252м<sup>2</sup> чија је намена прање и одлагање празне амбалаже.

#### **Складиште са простором за виљушкар, шпедицијом и надстрешницама (објекат број 3)**

Објекат за складиштење материјала и готових производа је смештен у продужетку главне производне хале. Димензије објекта су 65,8м x 73,7м (складишни простор, спратности П+0) + 7,5м x 6,4м (простор за виљушкар, спратности П+0) + 18,0м x 8,3м (простор за шпедицију, спратности П+1) + 8,0м x 22,3м (надстрешница за отпад) + 8,0м x 12,3м (надстрешница за пријем и испоруку робе). Сам складишни простор се састоји из две целине од којих је један виши са радним простором од 12,0м и други нићи са радним простором од 6,0м. Између та два простора је зидани противпожарни зид са троје ватроотпорних роло врата.

Сама конструкција складишног простора је такође од армиранобетонских монтажних елемената (стубова греда и кровних носача). Темелји носећих стубова су армирано бетонски самци са монтажним АБ чашама. Виши складишни простор је двобродна хала. АБ стубови су постављени тако да су средња поља већа, а бочна мања. Нижи складишни простор је једнобродна хала ширине 22,7м. Кров на овом делу објекта је двоводан.

У склопу објекта је и простор за шпедицију спратности П+1. Објекат је делимично у склопу, а делимично ван нижег складишног простора. У приземљу овог дела објекат су смештени контролна соба, шпедиција, простор за возаче и санитарни чворови, док су на спрату канцеларије са салом за састанке и сан. чвор. Овај део објекта је зидан блоковима са ситноробрастом међуспратном конструкцијом. Надстрешнице су челичне, покривене трапезастим лимом. Бруто развијена површина објекта је 5528м<sup>2</sup>, а нето површина 5353,82 м<sup>2</sup>.

#### **Производна хала (објекат број 4)**

Објекат производне хале предвиђен да се изгради у наставку постојећег производног објекта у габариту 38,20м x 55,8м – 52,7м, спратности П+0. Сама хала је двобродна са минималном радном висином од 6,0м. Конструкција овог објекта је идентична као у предходним објектима, само су димензије поља које граде АБ стубови различита (18,2м x 7,3м). У склопу објекта су производни погон, простор за одмор, чајна кухиња, простор за чистачицу и санитарни чворови. Предвиђено је веза са складишним простором као и веза са постојећим производним погом уз уградњу роло противпожарних врата дим 4,0м x 4,0м. Фасада се такође изводи на исти начин као у предходним објектима-термоизолациони панели са бетонским изолованим парапетним зидом висине 1,0м. Бруто развијена површина објекта је 2072м<sup>2</sup>, а нето површина објекта је 2008,69 м<sup>2</sup>.

#### **Помоћни објекат-портирница (објекат број 5)**

Портирница је зидани објекат спратности П+0. Налази се уз колски улаз у комплекс фабрике, на удаљености од 18м од регулационе линије према Коњовићевој улици. Габарит објекта је 8,5м x 5,1м. Објекат делимично има надстрешницу ширине 1,5м. Фасада портирнице је изведена од фасадних композитних материјала (Алубонд) постављених на металну подконструкцију са

испуном међупростора од минералне вуне. Кров је челични једноводан са кровним покривачем од трапезастог лима. У склопу објекта је портирница, чајна кухиња, санитарни чвор и констролна соба за дојаву пожара. Бруто развијена површина објекта је 42м<sup>2</sup>, а нето површина 33,52м<sup>2</sup>.

## **VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :**

Прикључења објекте на објекте инфраструктуре пројектовати и изводити у складу са законским прописима који регулишу ову материју и условима за пројектовање добијених од надлежних јавних предузећа:

- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на јавну мрежу водовода и мрежу канализације отпадних вода фабричког комплекса, број 04-11/049-2019 од 18.06.2019.године, издата од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор;
- Услови за прикључење на атмосферску канализацију, издата од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број 352-443/2019-XVI од 18.04.2019. године;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза, издати од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 677/2019 од 17.04.2019. године;
- Услови за пројектовање и прикључењ издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-197270/-19 од 26.06.2019. године;
- Техничка информација за израду Урбанистичког пројекта о постојећим и планираним ТТ инсталацијама, издата од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број А 335-213298/2-2019 од 16.05.2019. године;
- Водни услови, издати од стране ЈВП „ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“ Нови Сад, број П-785/5-19 од 03.07.2019. године;
- Техничка информација и услови за израду Урбанистичког пројекта за потребу прикључења на дистрибутивну гасну мрежу, број 0104/19 од 17.04.2019. године, издати од стране „Сомбор-гас“ а д.о.о. Сомбор;

### **Објекат се прикључује на водовод и канализацију:**

**Хидрантска мрежа** - Хидрантски вод комплекса се напаја водом из планиране градске водоводне линије. Хидрантски вод је постављен у прстен и на њему је предвиђено постављање спољашњих надземних хидраната и прикључење унутрашње хидрантске мреже са зидним хидрантима. Мерење потрошње воде хидрантског вода је засебно од мерења потрошње санитарног вода.

**Санитарна водовода мрежа** - Санитарни вод комплекса се напаја водом из планиране градске водоводне линије, према условима ЈКП „Водоканал“ Сомбор број број 04-11/049-2019 од 18.06.2019.године. Постојећи објекат на предметној локацији има два водоводна прикључка. На једном прикључку (из Коњевићеве улице) постоји један водомер ДН 50мм, док на другом прикључку (из Партизанске улице) постоје два водомера, ДН 25 мм и ДН 50мм. **Уколико постојећи прикључци не задовољавају потребе новог фабричког комплекса, могуће је пројектовати нови.** На основу хидрауличног прорачуна одредити величину прикључка и потребних водомера за планирану потрошњу воде и за хидрантску мрежу .

**Канализација употребљених вода** - Употребљене воде одводе у градску канализациону мрежу. Развод унутар комплекса је предвиђен до свих места где постоји потреба за одводњом употребљене воде. На цевоводу се предвиђа постављање ревизионих отвора.

Вредност изградње уличног дела водоводне линије, потребан за стварање услова за прикључење је око 2.800.000,00 динара без ПДВ (дата вредност је оријентационог карактера). Вредност уличног дела прикључка на водоводну мрежу, који изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор је око 360.000,00 динара без ПДВ (рачунато са једним централним санитарним водомером ДН 50 и водомером ДН 80 за хидрантску мрежу ).

Вредност уличног дела прикључка на канализациону мрежу, који изводи ЈКП „Водоканал“ Сомбор је око 50.00,00 динара без ПДВ (уколико пројектант одреди пречник прикључка ДН 160). Вредност геодетског снимања након изградње прикључака је око 10.000,00 динара без ПДВ.

**Канализација за атмосферске воде:** Према условима Одељења за комуналне делатности имовинско правне и стамбене послове, градске управе града Сомбора, на предметној локацији не постоји уређена одводења атмосферских вода, те је из тог разлога одводњу атмосферске воде потребно решити унутар парцела на којима се планира изградња. Из горе наведеног разлога планира се изградња ретензије у којој би се вршило прикупљање атмосферских вода. Одвод атмосферске воде подељен је на два засебна колектора.

Првим колектором се одводе сакупљене воде са кровних површина. Воде се прикупљају преко сливника и одводе ка резензији путем цевовода. Други колектор одводи сакупљену воду са саобраћајних површина. Вода са ових површина скупља се појединачним сливницима и колектором одводи до сепаратора уља и нафтних деривата, те након тога у упушта у ретензију. На оба цевовода се предвиђа постављање ревизионих отвора.

**Електроинсталације:** Повећање максимално одобрене снаге и прикључење нових објеката у фабричком комплексу електронске индустрије на електродистрибутивну 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.-197270/ -19 од 26.06.2019. године који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак. Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунатог ПДВ-а) 4.360.241,09 РСД.

**ТТ инсталације:** На предметном простору постоји приводни оптички ТТ кабел у постојећем објекту „ебм-папст“ д.о.о. Сомбор (објекат број 2, производна хала која се задржава). Прикључење планираних објеката на претплатничку ТТ мрежу је могуће извршити из постојећег приводног оптичког ТТ кабла у постојећем објекту, новим приводним ТТ каблом до места постављања главне прикључне кутије у планираном објекту, а чије место одређује инвеститор. Прикључење будућих објеката на претплатничку ТТ мрежу извршити у свему према техничкој информацији издатој од Телеком Србија, ИЈ Сомбор, број А 335-213298/2-2019 од 16.05.2019. год;

**Гасне инсталације:** На поменутој локацији изграђен је полиетиленски дистрибутивни гасовод пречника цеви ДН 40мм. Прикључење планираног стамбеног објекта на дистрибутивну гасну мрежу извести у свему према Техничкој информацији и условима, издатим од д.о.о. „Сомбор-гас“ Сомбор, број 0104/19 од 17.04.2019. године. Накнада за прикључење објекта ће се дефинисати Уговором о прикључењу.

Објекти ће се грејати и хладити коришћењем петро-геотермалних ресурса коришћењем геотермалних сонди.

**Саобраћај:** Изградња колског прилаза на катастарској парцели број 10170/1 К.О. Сомбор-1, извршити у свему према условима за изградњу колског прилаза издатим од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 677/2019 од 17.04.2019. године;

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

- Идејно решење (0 главна свеска и 1-пројекат архитектуре), урађено од стране „АЕ пројект центар“ д.о.о. из Сомбора, број пројекта ИДР-014/2019 из јуна 2019. године, одговорни пројектант Елвира Драгић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 0499 03);
- Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарским парцелама број 589/7 и 595 К.О.Сомбор-1, за потребе изградње комплекса електронске индустрије, број урбанистичког пројекта 014/19 из маја 2019. године (потврђен под бројем 350-32/2019-V од 05.06.2019. године);
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-8254/2019 од 13.06.2019. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-9537/19-2 од 24.06.2019. године;
- Водни услови, издати од стране ЈВП „ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“ Нови Сад, број П-785/5-19 од 03.07.2019. године;
- Стручно мишљење у вези процене утицаја на животну средину, издати од стране Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора, број 501-116/2019-XI од 25.06.2019. године;
- Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење на јавну мрежу водовода и мрежу канализације отпадних вода фабричког комплекса, број 04-11/049-2019 од 18.06.2019.године, издата од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор;
- Услови за пројектовање и прикључењ издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар Електровојводина Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-197270/ -19 од 26.06.2019. 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 издатим од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-9537/19-2 од 24.06.2019. 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, 96/16 и 120/2017) и члана 33 став 1 тачка 13. 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.

Приликом пројектовања и извођења предметног објекта обавеза је свих субјеката заштите од пожара да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

У случају повећања капацитета за снабдевањем санитарном водом новог фабричког комплекса, потребно је изградити нови део водоводне уличне линије, за шта је потребно уз захтев за издавање Грађевинске дозволе приложити и уговор са ЈКП „Водоканал“ Сомбор, о изградњи недостајеће инфраструктуре.

Обавеза је инвеститора извођења радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минеролошко–петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

С обзиром да предметни пројекат није садржан у Уредби о утврђива Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, није потребно подношење Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

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.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза исходuje Сагласност за раскопавање и Уговор о враћању јавних површина у првобитно стање од ЈКП „Простор“ Сомбор.

Пре отпочињања радова на изградњи, инвеститор има обавезу да писменим путем обавести ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада и ЈП „Србијагас“ Нови Сад, о датуму отпочињања радова, ради праћења радова са становишта њиховог утицаја на водне објекте, водни режим и квалитет подземних и површинских вода.

Потребно је да инвеститор поступи према Водним условима број П-782/5-19 од 03.07.2019. године, издатим од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, и да по завршетку изградње објеката у посебном поступку прибави водну дозволу.

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, 145/14, 83/18 и 31/2019) 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, 83/18 и 31/2019).

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.

Зграда која за своје функционисање подразумева утршак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства зграда. Енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима зграда која издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Одговорни пројектант дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се и елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда. Елаборат не подлеже техничкој контроли, већ техничка контрола само проверава примену мера предвиђених елаборатима у пројектима.

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 „АЕ пројект центар“-а д.о.о. из Сомбора, број пројекта ИДР-014/2019 из јуна 2019. године, одговорни пројектант Елвира Драгић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 0499 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, 145/14, 83/18 и 31/2019) 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 2.000,00 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, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18 и 38/2019) у износу од 4.070,00 динара, прописно је наплаћена.

#### ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
  - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
  - ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
  - Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
  - ЈКП „Простор“ Сомбор
  - ЕД „Сомбор“ Сомбор
  - Телеком Србија, ИЈ Сомбор
  - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
  - Д.о.о. „Сомбор-гас“
  - Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора
3. Архиви

**ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА:**

**Драгана Репар, дипл.инж.грађ.**