

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-26998-LOC-1/2019
Интерни број: 353-347/2019-V
Дана: 07.10.2019. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Јасмине Бошчанин Чварковић из Сомбора, а у име инвеститора Земљорадничка задруга „Дорослово“, [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-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, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон), 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“, бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Дорослово ("Сл.лист града Сомбора", број 23/2018) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за повећање снаге електричне енергије у објекту пољопривреде – зграде број 3, због коришћења простора за мешаону сточне хране и пелетирнице која служи за производњу сточне хране у облику пелета у улици Николе Тесле број 155, на катастарској парцели број 2 К.О. Дорослово

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 2 К.О.Дорослово је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 65,350,0м² што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана са подземним инсталацијама број 952-04-095-14085/2019 од 11.09.2019. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за повећање снаге електричне енергије у објекту пољопривреде – зграде број 3, у Дорослову, улица Николе Тесле број 155, на катастарској парцели број 2 К.О. Дорослово, су Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Дорослово ("Сл.лист града Сомбора", број 23/2018).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Увидом у плански документ, Измена и допуна плана генералне регулације насељеног места Дорослово ("Сл.лист града Сомбора", број 23/2018) утврђено је да се предметна парцела, налази у грађевинском реону насељеног места Дорослово, у блоку број 23. Блок 23 је намењен за радну зону и планирану саобраћајну обилазницу. Предметна парцела број 2 К.О.Дорослово је намењена за радну зону.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирано повећање снаге електричне енергије у објекту пољопривреде – зграде број 3, због коришћења простора за мешаону сточне хране и пелетирнице која служи за производњу сточне хране у облику пелета. Објекат број 3 се води као зграда пољопривреде спратност П+0, укупне бруто површине објекта 259,00м², и нето површине 235,75 м².

Објекат је А категорије и има класификациони број 127141 (зграде за смештај пољопривредних машина и остале пољопривредне помоћне зграде).

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија (РЛ1) се налази на југоисточној страни предметне парцеле према јавној површини – улици Николе Тесле (катастарска парцела број 1542/1 К.О.Дорослово), док се регулациона линија (РЛ2) налази на југозападној страни предметне парцеле према јавној површини – улици Николе Тесле (катастарска парцела број 1541 К.О.Дорослово).

Грађевинска линија (ГЛ) постојећег објекта број 3. је удаљена од регулационе линије (РЛ1) за ~79 м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У РАДНОЈ ЗОНИ:

Општа правила грађења која важе за све зоне

Услови за прикључење објекта на мрежу инфраструктуре

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану саобраћајну, водоводну, електроенергетску и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Приликом изградње главних објеката у којима се продукују отпадне воде, интерну канализациону мрежу предвидети сепаратног типа: посебно за сакупљање условно чистих атмосферских, посебно за зауљене атмосферске, посебно за технолошке отпадне воде и посебно за санитарно-фекалне отпадне воде. У зависности од врсте технологије оредвидети изградњу уређаја за претретман технолошких отпадних вода тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим Планом. Дозвољава се задржавање постојећих изграђених објеката до привођења планској намени.

Реконструкција, доградња, адаптација и промена намене постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- претварање таванског простора у стамбени или пословни простор је могуће на објектима са косим кровом - поткровна етажа уколико постоји могућност техничког решења, уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле;
- пословни део објеката може да се формира на свакој етажи;
- у случају да је индекс заузетости постојећих објеката на парцели у оквиру максимално дозвољеног, дозвољава се надоградња објеката до максималне дозвољене спратности и индекса изграђености у складу са правилима датим Планом;
- у случају да је већ формирана парцела мања од прописаних планом, дозвољава се замена постојећег објекта новим или доградња постојећег до испуњења коефицијента заузетости.
- приликом реконструкције, доградње и адаптације постојећих објеката под заштитом, обавезно је прибављање мишљења Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

Врста и намена објеката који се могу градити

За планиране садржаје условљена је израда Урбанистичких пројеката.

У оквиру радне зоне дозвољена је изградња једног или више главних објеката:

- Пословни објекти
- Производни објекти
- Складишни објекти

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру радне зоне није дозвољена изградња објеката у функцији становања, других објеката који у процесу рада буком, издувним гасовима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину и нарушавају услове рада осталим планираним садржајима у оквиру радне зоне, као и објеката чија би основна намена била угрожена претежном наменом целине (здравство, образовање, култура и слично).

У предметној зони није дозвољена изградња објеката за које је обавезна израда Студије процене утицаја на животну средину.

Услови за изградњу главних објеката

На парцели је дозвољена изградња више пословних, складишних и производних објеката.

- 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 m, 10.0 m, 20.0 m или 30.0 m. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.
- У односу на суседне парцеле објекти могу бити постављени као:

- Слободностојећи – минимална удаљеност објеката у односу на бочне границе парцеле је 2,50 m.
- Објекти у прекинутом низу – објекти су постављени на удаљености од 0,5-1 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе су удаљени минимално 2,50 m.
Могуће је да објекти буду постављени на удаљености од 0-1 m са обе стране ако на средини парцеле постоји обезбеђен пролаз минималне ширине 2,50 m.
- Објекти у оквиру парцеле 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.
- Максимална спратност
 - пословних објеката је П+1+Пк, односно, П+2 код израде плитких и равних кровова нагиба до 10 степени
 - производних објеката – максималну висину објекта диктира технолошки процес производње.
 - складишних објеката П+0
 - Дозвољена је изградња објеката са високим приземљем као и приземљем са галеријом.
 - Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.
 - Кота пода приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту тротоара.
 - Препоручена кота пода приземља административних објеката и трговина је +0,15 m у односу на коту тротоара.
 - Препоручена кота приземља складишних, услужних и сервисних објеката је +0,00m у односу на коту тротоара.
 - Максимална кота приземља је 1,20 m у односу на коту тротоара.
 - Максимални надзидак таванске етаже је 1,2m, максимални надзидак етаже поткровља је 1,6 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

Пратећи и помоћни објекти

- На парцели је дозвољена изградња вишепратећих објеката који су у функцији главних објеката (портирница или објекти за надзор и сл.).
- На парцели је дозвољена изградња више помоћних објеката који су у функцији главног објекта (гараже за путничка и теретна возила, оставе, котларнице, бицикларнице, трафостанице, ограде, бунар, водонепропусне бетонске септичке јаме, уређаји за пречишћавање отпадних вода и остали објекти који служе технолошком процесу).
- Помоћни објекти се постављају иза главног, а пратећи објекти могу бити и на грађевинској линији.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1 m или 2,50 m ако је слободностојећи.
- Могу бити постављени на растојању 0,00 m или минимално 2,50 m у односу на главни и пратећи објекат, као и међусобно.
- Максимална спратност објеката је П+0.
- Кота приземља пратећих и помоћних објеката мора бити минимално +0,00m у односу на планирану нивелету.
- Котларницу градити тако да димњак буде на минималној удаљености 2,5 m од границе суседне парцеле.
- Бунар се мора градити на минималној удаљености 5 m (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.
- Водонепропусне септичке јаме морају се градити на минималној удаљености:
 - 2 m (мерено осовински) ограде, 5,0 m од свих објеката, 10,0 m од регулационе линије и 20 m од бунара;
 - Висина ограде којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2.2 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде, да је обезбеђена проточност саобраћаја и да није угрожена противпожарна безбедност објекта.
 - Трафостанице 20/0.4 kV могу бити стубне, зидане или монтажано-бетонске, уз обезбеђивање минималне удаљености 3,0m од осталих објеката.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

У оквиру радне зоне на парцели манипулативне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина интерне саобраћајнице је 3,0m са минималним унутрашњим радијусом кривине 5,0 m.

Од укупне слободне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30 %. Потребно је формирати заштитни појас зеленила између радне зоне и пољопривредног земљишта, као и између радне зоне и простора намењених за становање. Приликом озелењавања комплекса формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања.

Дуж улице формирати и одржавати зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ ОД ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Електроинсталације: Повећање максималне одобрене снаге у објекту пољопривреде- зграда број 3, до одобрене максималне снаге до 128 kW, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-302173/-19 од 03.10.2019. године, који прописују услове које треба да се задовоље да би се могло извршити одобрено повећање снаге.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 359.757,74 РСД.

На парцели постоји водоводни прикључак са којег се нападају објекти. Нема потребе за повећањем капацитета. На парцели постоји септичка јама за фекалне отпадне воде. Постојећа спољашња хидрантска мрежа се задржава. Постојећи колски прикључак се задржава у потпуности, без измена.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0 главна свеска и 1- пројекат архитектуре), израђено од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „Јоргас“ доо Сомбор, [REDACTED] број техничке документације 190901-идр-па из септембра 2019. године, одговорни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 1501 03);
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-14085/2019 од 11.09.2019. године;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/28 број 217-14467/2019-1 од 26.09.2019. године;
- Стручно мишљење у вези потребе процене утицаја на животну средину, издато од стране Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине, број 501-191/2019-ХИ од 27.09.2019. године;
- Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-302173/-19 од 03.10.2019. године;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

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

Локацијски услови представља основ за подношење захтева за издавање решења из члана 145. 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).

Идејни пројекат треба да буде у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/14, 83/18 и 31/2019) и подзаконским прописима. Идејни пројекат обавезно садржи решење о одређивању одговорног пројектанта као и изјаву одговорног пројектанта, којом се потврђује усклађеност са прописима и правилима струке, као и да је израђен у складу са локацијским условима.

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.

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 је да идејни пројекат 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 Решења у складу са чланом 145 Закона који се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чланом 3 и 28 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/2015,96/2016 и 120/2017) и то:

– Идејни пројекат у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", број 23/2015, 77/2015,58/2016, 96/2016 и 67/2017);

– Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију;

– Одговарајућа документација прописано чланом 28 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-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, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон), поднето је и Идејно решење (0 главна свеска и 1- пројекат архитектуре), израђено од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „Јоргас“ доо Сомбор, [REDACTED] број техничке документације 190901-идр-па из септембра 2019. године, одговорни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 1501 03).

На основу члана 56. става 2. 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, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон) 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., 50/2018-усклађени дин.изн., 95/2018 и 38/2019-усклађени дин.изн.) у износу од 2.200,00 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 чл.27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору

2. Имаоцима јавних овлашћења:

- ЕД „Сомбор“ Сомбор

- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору

- Одељење за пољопривреду и заштиту животне средине, Сомбор

3. Архиви

НАЧЕЛНИК,

Игор Латас, дипл.инж.грађ.