

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: РОР-SOM-35343-ЛОС-1/2019
Интерни број: 353-463/2019-V
Дана: 17.12.2019. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Николе Коха из Сомбора, који по овлашћењу заступа инвеститора Цицо Раде из Сомбора, [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19 и 37/2019), 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 68/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Просторног плана Града Сомбора („Сл.лист Града Сомбора“, број 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, број 112-152/2019-VI/01 од 09.12.2019. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу складишта за смештај пољопривредних производа спратности П+0 у
Сомбору, потес Шапоње, на катастарској парцели број 18165/1 К.О. Сомбор-2

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 18165/1 К.О. Сомбор-2, је већ формирана грађевинска парцела површине 6.186,00м², што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијам број 952-04-095-18411/2019 од 26.11.2019. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу складишта за смештај пољопривредних производа спратности П+0 у Сомбору, потес Шапоње, на катастарској парцели број 18165/1 К.О. Сомбор-2, је Просторни план Града Сомбора („Сл.лист Града Сомбора“, број 5/2014).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Просторном плану Града Сомбора, предметна катастарска парцела број 18165/1 К.О. Сомбор-2 се налази у ванграђевинском реону К.О.Сомбор-2, и води се као пољопривредно земљиште.

Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту, Просторним планом и урбанистичким плановима, као и основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана изградња складишта за смештај пољопривредних производа спратности П+0. Укупна бруто површина земљишта под објектом/заузетост износи 804 м². Објекат је Б категорије, и има класификациони број 127122 – зграде за чување пољопривредних производа.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија (РЛ1) се налази на северној страни предметне парцеле, према локалном путу (катастарска парцела број 28165 К.О. Сомбор-2), регулациона линија (РЛ2) се налази на источној страни према некатегорисаном путу (катастарска парцела број 18165/2 К.О. Сомбор-2), а регулациона линија (РЛ3) се налази на јужној страни према железничкој прузи (катастарска парцела број 28118 К.О. Сомбор-2).

Грађевинска линија планираног објекта (ГЛ) је удаљена од најближе тачке регулационе линије (РЛ1) за ~12,00м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Извод из Просторног плана Града Сомбора

Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту, Просторним планом и урбанистичким плановима, као и Основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта.

На пољопривредном земљишту се, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу Закона о пољопривредном земљишту, могу градити између осталих и објекти у функцији пољопривреде: објекти за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала (хладњаче, магацини, силоси са сушарама и слично); објекти за смештај пољопривредне механизације; помоћни објекти у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, надстрешнице и слично); пратећи објекти у функцији пољопривреде (ваге, призме и сл.)

Минимална комунална опремљеност парцеле

Парцела мора бити комунално опремљена, тј. мора имати излаз на оформљену јавну површину, санитарну воду из водовода или сопственог бунара, водонепропусну септичку јаму, прикључак на електричну мрежу или сопствени електрични агрегат (могуће је коришћење и обновљивих извора енергије), уређен простор за одлагање отпада и сл. Простор за паркирање се обезбеђује на сопственој парцели. За сва прикључења на комуналну инфраструктуру неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.

Објекти у функцији пољопривреде

На пољопривредном земљишту је дозвољена изградња објеката у функцији пољопривреде:

- објекти за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала (хладњаче, магацини, силоси са сушарама, полуотворене и затворене хале, надстрешнице, трапови, подна складишта и слично);
- објекти за смештај пољопривредне механизације (затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др.), пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања, као и радионице за оправку возила сопственог возног парка);
- помоћни објекти у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, надстрешнице и слично);
- пратећи објекти у функцији пољопривреде (ваге, призме и сл. са потребним пратећим платоима, и објектом вагарске кућице, канцеларије и сл.).

Приликом изградње неопходно је задовољити следеће услове:

- Максимални индекс изграђености је 0,40.
- Максимална спратност објеката намењених за смештај пољопривредне механизације и складиштење пољопривредних производа П+0 с тим да се дозвољава изградња подрумске етаже уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле је: 1.0м од бочне међе уз коју се гради објекат (уколико се објекат гради уз северну, североисточну односно северозападну међу ова удаљеност не може бити мања од половине висине објекта), односно 4.5м од наспрамне бочне међе, односно објекти се могу градити и на одаљености од 1.0м од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.5м.
- Изузетно удаљеност силоса од границе суседне парцеле је мин. 5м, односно половина висине силоса.
- Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2.0м. Ограда и стубови ограде се постављају на парцели на којој се гради објекат. Ограда мора бити одмакнута од границе суседне парцелена којој се узгајају ратарске културе најмање 0.7 м. Удаљеност ограде према суседним границама парцеле може бити и мања уз сагласност власника суседне парцеле.

На предметној парцели је планирана изградња складишта за смештај пољопривредних производа спратности П+0. Објекат је лоциран тако да се смешта на 4.0 м од суседне парцеле, а на 12.0 м од најближе тачке регулационе линије - локалном путу Сомбор - Чонопља. Објекта је удаљен од жељезничке пруга Сомбор - Чонопља за око 27 м. Габаритне димензије објекта су 50,25 x 16,0 м. Темљи објекта се изводе од армираног бетона, облика и димензија према статичком прорачуну. Носећа конструкција објекта до крова се предвиђа да буде од армираног бетона и опекарских производа. Кровна конструкција је челична, двоводна са главним везачима као решеткасим носачима израђеним од челичних кутијастих профила. Рожњаче се предвиђају такође од челичних профила.

Носећи стубови у објекту су армирано-бетонски, као и хоризонтални и вертикални серклажи. Кровни покривач је поцинковани пластифицирани лим. Под у објекту се предвиђа од бетона. На објекту се предвиђа уградња једних врата, која се изводе од гвоздених кутистих профила. Предвиђа се и уградња прозора, који се такође раде од гвоздених кутијастих профила. Вода са крова се одводи viseћим олущима и сводним олучним цевима од поцинкованог пластифицираног лима у сопствену парцелу. У објекту се не предвиђа извођење никаквих инсталација. Орјентација слемена објекта је у правцу североисток-југозапад. Планирани индекс заузетости парцела је 13%, а индекс изграђености је 0,13. Максимална висина објекта износи 6,35м у слемени, односно максимално 4,86м на венцу објекта у односу на кату прилазног тротоара.

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:

Електроинсталације, водовод и канализација: За планирани складишни објекат, није предвиђено прикључење на електро мрежу, као ни водоводни и канализациони прикључак.

Колски прилаз: Приступ грађевинској парцели извести изградњом колског прилаза у ширини од 4,5м на катастарској парцели број 28165 К.О. Сомбор-2, а све у складу са саобраћајно техничким условима за изградњу колског прилаза, издатим од ЈКП „ПРОСТОР“, Сомбор, број 2239/2019 од 27.11.2019. године.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Бироа за пројектовање и услуге Ђенђи Кох пр. Сомбор, [REDACTED] број техничке документације 33/2019 из новембра 2019. године, одговорни пројектант Годнич Силард, дипл.инж.арх. (лице. број 300 L516 12);
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза, издати од ЈКП „ПРОСТОР“, Сомбор, број 2239/2019 од 27.11.2019. године;
- Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-17964/2019-1 од 28.11.2019.године;
- Технички услови за изградњу објекта за смештај пољопривредних производа у заштитном пружном појасу железничке пруге Врбас-Сомбор, издата од стране АД за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура Железнице Србије“ Београд, број 2/2019-1860 од 10.12.2019. год;
- Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-18411/2019 од 26.11.2019. године.

VIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :

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

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

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.

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

Инвеститор је у обавези да за предметне радове изради Пројекат за грађевинску дозволу и исти достави Сектору за развој и инвестиције, „Инфраструктура железнице Србије“ а.д., Београд, ради добијања Решења о верификацији (Сагласности) на Пројекат за грађевинску дозволу, а све у складу са Техничким условима за изградњу објекта за смештај пољопривредних производа у инфраструктурном појасу железничке пруге Врбас-Сомбор, добијеним од АД за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура Железнице Србије“ Београд, број 2/2019-1860 од 10.12.2019.године.

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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019) и подзаконским прописима.

Пројекат обавезно садржи и изјаву главог пројектанта, одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат израђен у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19 и 37/2019).

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 68/2019), 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 68/2019);

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, 83/2018, 31/19 и 37/2019), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Бироа за пројектовање и услуге Ђенђи Кох пр. Сомбор, [REDACTED] број техничке документације 33/2019 из новембра 2019. године, одговорни пројектант Годнич Силард, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 L516 12).

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, 83/2018, 31/19 и 37/2019) 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 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, 95/2018 и 38/2019) у износу од 3.130,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - „Инфраструктура Железнице Србије“, Београд
 - ЈКП „Простор“ Сомбор
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

НАЧЕЛНИК:

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.