

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: РОР-SOM-36121-ЛОС-1/2019
Инт.број: 353-467/2019-V
Дана: 10.12.2019.год.
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Томић Томислава из Сомбора, [REDACTED], а у име инвеститора Басара Николе из Кљајићево, [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“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.68/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Одлуке о доношењу Измена и допуна плана генералне регулације насељеног места Кљајићево ("Сл.лист Града Сомбора“, бр.04/2016), члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016) и по овлашћењу Начелника Градске управе Града Сомбора под бр.112-152/2019-VI/01 од 09.12.2019.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за
ИЗГРАДЊУ ПОДНОГ СКЛАДИШТА ЗА СМЕШТАЈ ПОЉОПРИВРЕДНИХ ПРОИЗВОДА
спратности П+0
у Кљајићеву, у улици Милутина Караса бб, на кат.парц.бр.3648 К.О.Кљајићево

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела бр.3648 К.О.Кљајићево је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 8.704,0m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијама бр.952-04-095-18902/2019 од 28.11.2019.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (објекат пољопривреде) површине 739,0m², објекат бр.2 (објекат пољопривреде) површине 123,0m², објекат бр.3 (објекат пољопривреде) површине 66,0m² и објекат бр.4 (објекат пољопривреде) површине 11,0m².

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу подног складишта за смештај пољопривредних производа П+0, у Кљајићеву, у улици Милутина Караса бб, на кат.парц.бр.3648 К.О.Кљајићево је Измене и допуне плана генералне регулације насељеног места Кљајићево ("Сл.лист Града Сомбора“, бр.04/2016).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Изменама и допунама плана генералне регулације насељеног места Кљајићево парцела бр.3648 К.О.Кљајићево се налази у блоку број 54. Блок 54 је намењен породичном становању и породичном становању са интензивном пољопривредном производњом.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели планира се изградња подног складишта за смештај пољопривредних производа. Спратност објект је П+0.

Нето површина подног складишта је ~438,44m².

Бруто површина подног складишта је ~452,0m².

Површина земљишта под објектима је ~2.521,12m² (укњижених 939,0m², неукњижених 1.130,12m², нови 452,0m²).

Планирани објекат је „А“ категорије и има класификациони број 127121 (зграде за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа).

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) је на источној страни предметне парцеле, према ул.Милутина Караса (бр.кат.парц.2473 и 2472 К.О.Кљајићево).

Грађевинска линија (ГЛ) планираног објекта је 15,0m од регулационе линије (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Извод из Плана генералне регулације насељеног места Кљајићево

Општа правила грађења која важе за све зоне

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила: За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавног пута ка којем је оријентисана сама парцела, а у зависности од потреба и организације објекта на парцели дозвољена су највише два колска прилаза. Ширина колског прилаза на парцелама намењеним породичном становању је од 2,5m до 3m. На парцелама на којима је поред породичног становања заступљена и функција пословања, појачана или интензивна пољопривредна производња, може се дозволити максимална ширина колског прилаза до 4,5m. Превозна средства, радне машине и доставна возила која су неопходна у процесу рада, паркирати на сопственој парцели уз поштовање норми организације и уређења парцеле.

Услови за прикључење објекта на мрежу инфраструктуре: Техничке услове и начин прикључивања објекта на постојећу или планирану саобраћајну, водоводну, електроенергетску и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Заштита суседних објеката: Приликом пројектовања и грађења треба водити рачуна да се не наруши стабилност објекта на суседним парцелама. Да би се обезбедила приватност станара морају се испоштовати следећи услови:

- Отварање отвора на фасади према суседној парцели је дозвољено:
 - ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле минимум 2,5 m, дозвољено је отворати отворе било којих димензија.
 - ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле од 0-2,5 m, дозвољено је отварање прозора димензија 0,6x0,6m са висином парапета од 1,8m.
- Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Правила за архитектонско обликовање објеката: При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати свих важећих закона и правилника.

Неопходно је водити рачуна да:

- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
 - транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 1.2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3.0 m од коте тротоара;
 - грађевински елементи као еркери, докати, балкони, терасе, лође, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата и изнад, могу прећи грађевинску линију на делу објекта према регулационој линији до 1.2 m.
- Степенице на објекту према јавној површини, које савладавају висину вишу од 0.9 m улазе у основни габарит објекта.
- Грађевински елементи испод коте тротоара, подрумске етаже, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:
 - стопе темеља и подрумски зидови мање од 0.3 m до дубине од 2.6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0.5 m,

Објекте градити тако да је конструкција отпорна на осцилације изазване земљотресом јачине 8°MCS скале. Спољни изглед објекта утврђује се идејним решењем. За градњу објекта препоручује се употреба природних и еколошки чистих материјала. Кровови могу бити коси или равни. Кровни покривач зависи од нагиба кровне конструкције. На кровним конструкцијама могу се постављати соларни панели. У архитектонском смислу, ослонити се на принципе савремене архитектуре, али и традиције поднебља. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле, улице и зоне.

Породично становање са интензивном пољопривредном производњом

Зона породичног становања са интензивном пољопривредном производњом налази се на ободу насеља у контактним зонама са атаром у блоковима 34, 44 и 62 и деловима блокова 36, 43, 54 и 61 простире се на укупној нето површини од 35.23 ha.

Зона породичног становања са интензивном пољопривредном производњом намењена је изградњи породичних стамбених објеката и објеката за интензивну пољопривредну производњу. На парцелама мање површине од дефинисане за ову зону дозвољава се изградња стамбених објеката (према табели број.12) без изградње објеката у функцији интензивне пољопривредне производње.

Врста и намена објеката који се могу градити:

У оквиру зоне породичног становања са интензивном пољопривредном производњом могу се градити:

- **Стамбени објекти** – објекти породичног становања;
- **Стамбено-пословни објекти** – 50% и више од 50% објекта стамбена намена, пословна делатност мора бити у складу са компатибилним садржајима.
- **Пословно-стамбени објекти** – више од 50% објекта пословна намена, пословна делатност мора бити у складу са компатибилним садржајима.
- **Пословни објекти** – објекти у којима се одвија чисто пословна делатност у складу са компатибилним садржајима.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: У зони породичног становања са интензивном пољопривредном производњом не могу се обављати делатности са листе I и листе II Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

У зони породичног становања са интензивном пољопривредном производњом није дозвољена изградња објеката који у процесу рада буком, издувним гасовима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину односно угрожавају и стварају негативан утицај на функцију становања.

3.2. Услови за формирање грађевинске парцеле и индекс заузетости

Табела бр.14 Услови за формирање парцела у зони породичног становања са интензивном пољопривредном производњом

НАМЕНА	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА	МИН.ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ m	МИН.ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ m	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ %
Породично становање са интензивном пољопривредном производњом	Слободностојећи објекат	2500	22	40
	Објекти у прекинутом низу	2000	20	

Могуће је одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле до 10%.

Услови за изградњу главних објеката

На парцели је дозвољена изградња више главних објеката који могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни и објекти за интензивну пољопривредну производњу (објекти за производњу и прераду пољопривредних производа и производа животињског порекла, објекти за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала, мини фарме).

Објекти за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала

- На парцелама је дозвољена изградња следећих објеката за прераду и складиштење пољопривредних производа и репроматеријала: млинова, сушара, силоса, сило јама, сило тренчева, трапова, **подних складишта**, хладњача, као и пратећих објеката (усипни кош, ваге и призме са потребним пратећим платоима, вагарска кућица и сл.).
- На парцелама породичног становања са интензивном пољопривредном производњом дозвољена је изградња максимално 6 силоса појединачног капацитета до 500t.
- Минимална удаљеност силоса од регулационе линије је 15m.
- Удаљеност силоса од суседних граница парцеле је минимално 6m, а уколико је силос виши од 6m, удаљеност је минимално висина силоса.
- Минимална удаљеност силоса од сопственог и суседног главног објекта и других објеката у којима се борава или обавља делатност је 15m.
- Удаљеност осталих објеката од границе суседних парцела је минимално 1m.
- Максимална спратност осталих објеката намењених за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала је или П+0 с тим да се дозвољава изградња подрумске етаже уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Кота приземља мора бити минимално +0,05m у односу на коту тротоара.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели: На парцели могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, а у дну парцеле се могу

формирати воћњаци, повртњаци и економски део. Избор врста декоративне вегетације и украсног растиња и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини уређен травњак. Процент озелењавања индивидуалних парцела треба да буде минимум 30% од укупне слободне површине. Дрвеће са већом крошњом се сме садити на минимум 5 m, дрвеће мање крошње на минимум 3m, а жбунасте врсте на минимум 1,5m од границе суседних парцела.

На парцели је предвиђена изградња подног складишта. Спратност планираног објекта је П+0.

Објекат се поставља као слободностојећи објекат. Предвиђено на удаљености од 5,76m од међне линије (од кат.парц.бр.3646 К.О.Кљајићево).

Удаљеност од постојећег објекта је 7,39m.

Габарит предметног објекта је ~26,60m x 17,0m.

Кота пода приземља је издигнута у односу на терен око ~10cm.

Максимална висина објекта износи +6,94m (97.94) у слемени, односно максимално +5,0m (96.0) на венцу објекта. Кров објекта је двоводан, нагиба 10°, кровни покривач је челични пласитицирани ТР лим.

Објекат се не прикључује на јавну инфраструктуру.

Површина под колско манипулативним површинама је 1441,48m².

Планирани индекс заузетости парцела је ~0,2896 (28,96%).

Катастарска парцела број 3648 К.О.Кљајићево има директан приступ јавној површини (ул.Милутина Караса) преко постојећег колског улаза.

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

У планираном објекту нису предвиђени прикључци на инфраструктуру.

Саобраћај: Приступ парцели је обезбеђен путем постојећа два колска прилаза из улице Милутина Караса.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење - 0 главна свеска и 1-пројекат архитектуре (у.pdf и .dwg формату) урађено од стране „Конструктпројект“ д.о.о.Сомбор, [REDACTED], број техничке документације 164/2019 од новембра 2019.године, главни пројектант Томислав Томић, дипл.инж.грађ.(лиценца број 311 М427 13);
- Интегрисани-топографски план од стране „ГЕО-СЕВЕР“ д.о.о. Сомбор, од 14.07.2019.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Младен Брујић;
- Копија плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-18902/2019 од 28.11.2019.год.;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-18902/2019 од 28.11.2019.год.;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-18408/19-1 од 04.12.2019.год.;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћа, дато од стране инвеститора дана 20.11.2019.године.;

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Приликом израде техничке документације за изградњу предметног објекта, неопходно се придржавати свих законских прописа и стандарда за изградњу овакве врсте објекта.

Приликом пројектовања и извођења објекта неопходно је испоштовати све мере 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 и експлозија предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објекта.

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.

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.

Локацијски услови (за изградњу подног складишта) представља основ за подношење захтева за издавање решења из члана 145. 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).

Идејни пројекат треба да буде израђен у свему у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр.73/2019).

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

Локацијски услови важе 2 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, а који захтев се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чл.3 и 28 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.68/2019), и то:

- Идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта;
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију;
- И одговарајућа документација прописано чланом 28 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.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-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 (у.pdf и .dwg формату) урађено од стране „Конструктпројект“ д.о.о.Сомбор, [REDACTED], број техничке документације 164/2019 од новембра 2019.године, главни пројектант Томислав Томић, дипл.инж.грађ.(лиценца број 311 М427 13).

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:
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

**ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА,
Миљана Божичковић, дипл.инж.грађ.**