

Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање, урбанизам  
и грађевинарство  
Број: РОР-SOM-37531-ЛОСН-2/2019  
Интерни број: 353-496/2019-V  
Дана: 31.12.2019. година  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Мирослава Јоргачевића из Сомбора законског заступника Друштва за пројектовање и инжењеринг „Јоргас“ доо Сомбор, које по овлашћењу заступа инвеститора Ново Сунце ДОО, Сомбор, [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 Плана генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127-ПГР5 ("Сл.лист Града Сомбора", број 6/2013) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" број 27/2016), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградња надстрешница на објектима број 18 и 76 и изградња наткривене везе између надстрешница спратности П+0 у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 10040/12 Сомбор-1

### I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 10040/12 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 166.996,0м<sup>2</sup>, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана са подземним инсталацијама број 952-04-095-20036/2019 од 18.12.2019. године.

### II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за доградња надстрешница на објектима број 18 и 76 и изградња наткривене везе између надстрешница у Сомбору, Индустријској зона бб, на катастарској парцели број 10040/12 Сомбор-1, је План генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127-ПГР5 ("Сл.лист Града Сомбора", број 6/2013).

### III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127-ПГР5, парцела број 10040/12 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број XXXI. Блок XXXI је намењен радној зони-производњи.

### IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана доградња надстрешница на објектима број 18 и 76 и изградња наткривене везе између надстрешница спратности П+0. Доградња надстрешнице објекта 18. је габарита 20,3 x 7,4м, укупне БРГП доградње надстрешнице – 149,56 м2. Доградња надстрешнице објекта 76. је габарита 20,3 x 9,7м, укупне БРГП доградње надстрешнице – 188,94 м2. Надкривена веза између надстрешница је габарита 25 x 2,8м, укупне БРГП објекта – 70,08 м2.

Објекти на које се дограђују надстрешнице су В категорије и имају класификациони број 125103. Надкривена веза има класификационим бројем 125231.

## **V. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:**

Постојеће регулационе линије (РЛ) се налазе на северозападној страни катастарске парцеле број 10040/12 К.О.Сомбор-1, према локалном путу-индустријска зона Сомбор (катастарска парцела број 10036/2 К.О.Сомбор-1).

Грађевинска линија (ГЛ4) постојећег објекта број 18 на који се наслања надстрешница је удаљена од регулационе линије (РЛ) за ~59,60м.

## **VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У РАДНОЈ ЗОНИ:**

### **Врста и намена објекта**

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: управне зграде, производних, складишних објеката и паркинга. Уз то, у оквиру грађевинске парцеле дозвољена је изградња пратећег објекта-портирнице са свим пратећим просторијама за портира(домара). Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошких процеса производње уз задовољавање прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: гаража за путничка односно теретна возила, хелидрома, остава, котларница, бицикларника, типских трансформаторских станица, ограда, евентуално као прелазно решење бунара, водонепропусних бетонских септичких јама, цистерни за воду, ретензија, уређаја за пречишћавање отпадних вода и свих објеката који служе технолошком процесу.

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

Независно од намене, први услов за формирање грађевинске парцеле је да има приступ са јавног пута, да јој облик буде правилан и оптимално прилагођен потребама процеса рада. Затечена парцелација блокова у обухвату плана је у већини случајева неправилног облика, због тога се предлаже урбана комасација, чиме ће се добити парцеле оптималне величине, облика и површина за изградњу објеката.

Евентуална деоба или спајање парцела ће се вршити Пројектом парцелације и препарцелације, а у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних овим Планом. Површина грађевинске парцеле износи минимално 2000,0м<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 је одмакнута за **минимално 5,0м** или више од регулационе линије.

### **Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле**

Максималан дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели у радној зони је **0,7**. Минимални проценат зелених површина на парцели је **0,3**. Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је **1,6**.

### **Највећа дозвољена спратност објеката**

Објекти су спратности: Пословни, производни, услужни, сервисни, складишни и управне зграде максимално П+2. Производни објекти могу да буду висине коју технолошки процес диктира (нпр. силоси). Изградња помоћног објекта-котларница, гараже, остава, бицикларник, септичке јаме, бунари и сл. - максималне спратности П+0.

### **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 главних 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 пратећег објекта (портирнице). Висина ограде 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 ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2м а код комбинације зидани део ограде не може бити виши од 0,9м.

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

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. 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 са радијусом кривине од 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. Број паркинг места треба да износи минимално половину броја запослених радника у првој смени. Ако тај број не може да се задовољи, могуће је „закупити“ број паркинга који недостаје на комерцијалним паркинзима на јавном или осталом земљишту у оквиру индустријског парка.

- уколико постоји продајни простор у оквиру производног комплекса, потребно је обезбедити 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> продајног простора.

- Превозна средства и радне машине које су неопходне у процесу рада, паркирати у границама комплекса уз поштовање норми организације и уређења парцеле.

- Потребно је обезбедити најмање једно место за паркирање тешко покретних и непокретних лица димензија 370х480цм. Ако је дупло паркинг место, димензије су 590х500, са међупростором ширине мин150цм.

- Паркинг за бицикле организовати унутар парцеле. Потребно је обезбедити довољну површину за смештај бицикала једнак броју запослених у првој смени.

- Поред изградње колских прилаза и пешачких стаза, морају се обезбедити и приступи за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица. Прилазе објектима решити изградњом рампи минималне ширине 90цм и нагиба од 1:20 до 1:10, односно 8-10%, за кретање помоћних средстава инвалидних и лица са посебним потребама.

### **Заштита суседних објеката**

Изградњом објеката на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина. Изградњом објекта уз бочне стране парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, концентрацији и карактеру штетних материја, односно њиховим еколошким функционалним и декоративним својствима. 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 задовољава важеће прописе и стандарде, на традиционалан или савременији начин. 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 прописе и 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 и замена постојећих објеката новим објектом може да се дозволи под следећим условима:- ако се извођењем радова на објекту испоштују услови дати овим Планом; ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на свим парцелама у обухвату Плана где се планира изградња нових објеката за производњу, складиштење и услуге и проширење постојећих производних капацитета. У постојећим комплексима услови за помоћне и пратеће објекте се издају директно из Плана. Изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре дефинисана је директно условима из Плана.

На предметној парцели између објеката број 18 и 76 планирана је доградња надстрешница на постојеће објекте. Надстрешнице се изводе од челичне конструкције, стубова и кровне решетке и рожњача. Челични стубови се фундају у армираном бетону на који се преко анкер плоче везује челични стуб димензије по статичком прорачуну. Дограђене надстрешнице се надкривају покривачем од ТР лима. Настрешнице су са 3 стране отворене, а са једном наслоњене на постојеће објекте.

Предвиђено је да испод њих пролазе камиони који могу да стоје под њима, заштићени од атмосферских утицаја, ради олакшањег утовара, истовара или претовара производа или сировина. Под надстрешнице која се дограђује на објекат број 76 је постојећи асфалтни пут у оквиру комплекса, док је под надстрешнице која се дограђује на објекат бр. 18, постојећи, бетонски под. Планира се и изградња наткровљене везе између нових надстрешница. Ова веза је отворена са све четири стране, а под јој представља постојећа бетонска стаза. Колски прилаз објекту је планиран преко постојећег улаза. Процент заузетости парцеле након доградње је 30,0%, а коефицијент изграђености парцеле је 0,30. Оријентација слемена објекта је у правцу североисток-југозапад. Бруто површина хале број 18. након доградње надстрешнице износи 1526,56м<sup>2</sup>, а хале број 76. износи 1537,94м<sup>2</sup>. Бруто површина надкривене везе између нових надстрешница износиће 70,08 м<sup>2</sup>.

## **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 планиране надстрешнице, није предвиђено прикључење на електро мрежу, као ни водоводни и канализациони прикључак.

**Колски прилаз:** Приступ грађевинској парцели је са постојећег колског прилаза са локалном путу-индустријска зона Сомбор (катастарска парцела број 10036/2 К.О.Сомбор-1).

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

- Идејно решење - (0 главна свеска и 1- пројекат архитектуре) урађено од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „Јоргас“ доо Сомбор, [REDACTED] број техничке документације 1901006-ИДР из децембра 2019. године, одговорни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 1501 03);
- Копија плана са подземним инсталацијама издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-20036/2019 од 18.12.2019. године;
- Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/28 број 217-19502/2019-1 од 24.12.2019. 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 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 („Сл. гласник РС“, број 111/09, 20/15и 87/2018) и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

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, 31/19 и 37/2019) 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, 31/19 и 37/2019).

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, 52/2011-др.закон и 99/2011-др.закон), 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.

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, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), поднето је и Идејно решење – (0 главна свеска и 1- пројекат архитектуре) урађено од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „Јоргас“ доо Сомбор, број техничке документације 1901006-ИДР из децембра 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, 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, 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 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, 38/19 и 86/2019) у износу од 4.070,00 динара, прописно је наплаћена.

#### ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
  - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

**НАЧЕЛНИК,**

**Драгана Репар, дипл.инж.грађ.**