

Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање, урбанизам  
и грађевинарство  
Број: РОР-SOM-1378-LOC-1/2020  
Интерни број: 353-21/2020-V  
Дана: 12.02.2020. година  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Ђерђа Ленарта из Суботице, овлашћеног пуномоћника инвеститора Станковић Недељка 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) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШТА резерних делова за аутомобиле у склопу пословног објекта комплекса бензинске станице на путу Обзир – Павловић 62, на катастарској парцели број 16787 К.О. Сомбор-2**

#### **I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**

Парцела број 16787 К.О. Сомбор-2, је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 15.633,00м<sup>2</sup>, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијам број 952-04-095-931/2020 од 24.01.2020. године.

#### **II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :**

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу складишта резерних делова за аутомобиле у склопу пословног објекта комплекса бензинске станице на путу Обзир – Павловић 62, на катастарској парцели број 16787 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 16787 К.О. Сомбор-2, се налази у ванграђевинском реону К.О. Сомбор-2, на којој је планирана радна зона број 4 – Милчић.

#### **IV. НАМЕНА:**

На предметној парцели је планирана изградња слободностојећег објекта складишта резерних делова за аутомобиле у склопу пословног објекта комплекса бензинске станице спратности П+0. Укупна бруто површина приземља под објектом/заузетост износи 800,00м<sup>2</sup>, објекат је правоугаоног облика спољњих димензија 40м x 20м.

Објекат је Б категорије, и има класификациони број 125221.

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

Регулациона линија (РЛ1) се налази на северозападној међи парцеле број 16787 К.О. Сомбор-2, према државном путу ИБ реда (катастарска парцела број 28140 К.О. Сомбор-2), док се регулациона линија (РЛ2) налази на југозападној страни предметне парцеле, према некатегорисаном путу(катастарска парцела број 28354 К.О. Сомбор-2).

Грађевинска линија планираног објекта је удаљена од РЛ1 за ~67,69м.

## **VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

### **Извод из Просторног плана Града Сомбора**

Просторним планом Града Сомбора планирана је изградња објеката привредних делатности ван грађевинског реона насеља у постојећим и планираним радним зонама.

Радне зоне ван грађевинског подручја насеља се формирају ради груписања објеката односно комплекса који у погледу простора, саобраћаја, инфраструктуре или радног процеса могу потенцијално да угрозе стање животне средине у насељима или су локацијски везани за сировине. Радна зона мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса; мора бити снабдевена потребном инфраструктуром и инсталацијама неопходним за производни процес; загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте; неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду; мора задовољити услове заштите животне средине (земље, воде и ваздуха).

У оквиру радне зоне могу се градити: производни, складишни, економски, услужни, пословни објекти, објекти инфраструктуре и сл.

У складу са Законом о заштити животне средине, за грађење пословних и производних објеката са врстом производне делатности чији производни процес може бити са негативним утицајем на животну средину, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину.

За постојеће радне зоне које се налазе у обухвату Плана у случају реконструкције објеката у постојећим габаритима или доградње објеката услови ће се издавати на основу овог Плана (уз обавезно поштовање индекса заузетости). Уколико се врши нова изградња и не задржава постојећа делатност, обавезна је израда урбанистичког пројекта. Урбанистички пројекат урадити у складу са условима из овог Плана и у складу са условима надлежних организација и јавних предузећа.

За планиране радне зоне неопходна је даља разрада израдом урбанистичког пројекта или одговарајућег урбанистичког плана када је потребно утврђивање регулације површина јавне намене (путна, енергетска инфраструктура и друго).

### **Правила грађења у радним зонама ван грађевинског реона**

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката.

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 бетонске септичке јаме итд.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000.0м<sup>2</sup> са ширином уличног фронта минимално 20.0м. 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.

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, 10.0м, 20.0м или 25.0м. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Максималан дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели у радној зони је 50%. Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 1,0.

Дозвољена спратност објеката је за пословни максимално до П+1+Пк, за производни максимално до П+1, а складишни и помоћни П+0

Растојање габарита објекта и границе суседне грађевинске парцеле је минимално 0.5 м у односу на међу уз коју се гради објекат, односно минимално 4.0м у односу на наспрамну бочну међу. Објекти се могу градити и на удаљености од 0. м од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.0м.

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 5.0 м.

Висина ограде којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2.0 м. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати 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 и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4.0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. У оквиру грађевинске парцеле манипулативне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина је 3.5 м са унутрашњим радијусом кривине 5.0 м, односно 7.0 м 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.

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

Објекти могу бити грађени од чврстих материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савремени начин. Фасаде објекта могу бити од материјала који задовољава важеће стандарде. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова и у складу са важећим стандардима.

#### **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 овим Планом;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту испоштују услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела не задовољава урбанистичке параметре из овог Плана, реконструкција је дозвољена у посојећем габариту. У случају да је индекс заузетости постојећих објеката на парцели у оквиру максимално дозвољеног, дозвољава се надоградња објеката до испуњења дозвољеног индекса изграђености;
- у случају да је већ формирана парцела мања од прописаних планом, дозвољава се замена постојећег објекта новим или до испуњења коефицијента заузетости и изграђености.

#### **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 деградирање 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 3.0м од објеката и граница парцеле. Отпадне воде настале у технолошком процесу производње, пре упуштања у насељску канализацију, пречистити на сепаратору уља и масти.

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.

### **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.

На предметној парцели је планирана изградња складишта резерних делова за аутомобиле у склопу пословног објекта комплекса бензинске станице спратности П+0, на путу Обзир – Павловић 62. Положај објекта је дефинисан тако да се уклопи у бензинску пумпу на којој постоји продавница, па ће се у објекту складиштити резервни ауто делови. Основни задатак складишта за ауто делове је да штити ускладиштене ауто делове од атмосферских падавина. Унутар границе парцеле постоје више објеката који се задржавају. Испред објекта и до објекта се предвиђа израда бетонске платформ која се повезује са саобраћајницама који су већ изграђене на парцели и повезане са јавним путем. Укупна бруто површина приземља објекта износи 800,00м<sup>2</sup>. Колски прилаз објекту је преко постојећег улаза. Процент заузетости парцеле је 7,5%, Оријентација слемена објекта је у правцу североисток-југозапад.

### **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:

– Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-29850-20 од 03.02.2020. године;

**Електроинсталације:** Трофазно прикључење новог дела пословног објекта, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-29850-20 од 03.02.2020. године. Трошкови накнаде за прикључење износе 0,00 РСД.

**Водовод и канализација:** Планирани објекат се не прикључује на водоводну и канализациону мрежу.

**Колски прилаз:** Прикључак на јавну саобраћајницу-некатегорисани пут је преко постојећег колског прилаза (катастарска парцела број 28354 К.О. Сомбор-2).

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

– Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране „СМИМ“ Д.О.О. за савремени инжењеринг и маркетинг - Суботица, број техничке документације: Е – 01/2020 од јануара 2020. године, одговорни пројектант Др. Иван Хегедиш, дипл. инж. арх. (лиценца број 300 9627 04);

– Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-29850-20 од 03.02.2020. године;

– Обавештење у погледу мера заштите од пожара, издато од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-1696/20-1 од 04.02.2020. године;

– Копија плана са подземним инсталацијама издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-931/2020 од 24.01.2020. 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 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.

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.

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 „СМИМ“ Д.О.О. за савремени инжењеринг и маркетинг - Суботица, број техничке документације: Е – 01/2020 од јануара 2020. године, одговорни пројектант Др. Иван Хегедиш, дипл. инг. арх. (лиценца број 300 9627 04).

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 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:
  - ЕД „Сомбор“ Сомбор
  - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
3. Архиви

**НАЧЕЛНИК:**

**Драгана Репар, дипл.инж.граф.**