

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-12116-LOC-1/2020
Интерни број: 353-171/2020-V
Дана: 24.06.2020. 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 „Hollo компану“ доо [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, 37/19 и 9/2020), 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 доградњу стаје за вештачко осемењавање и репродукцију свиња спратности П+0 у
Дорослову, на катастарској парцели број 3652 К.О. Дорослово

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 3652 К.О.Дорослово, је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 10109,00м², што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана број 952-04-095-7783/2020 од 29.05.2020. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу стаје за вештачко осемењавање и репродукцију свиња спратности П+0 у Дорослову, на катастарској парцели број 3652 К.О. Дорослово, је Просторни план Града Сомбора („Сл. лист Града Сомбора“, број 5/2014).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Просторном плану Града Сомбора, предметна парцела број 3652 К.О. Дорослово, налази се у ванграђевинском рејону К.О. Дорослово и води се као пољопривредно земљиште.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана доградња објекта центра за вештачко осемењавање и репродукцију свиња спратности П+0, спољњег габарита ~22,75м x 14,25м. Укупна бруто површина земљишта под дограђеним делом објекта/заузетост износи 324,20м², док ће укупна бруто површина објекта на предметној парцели након доградње износити 1252,20м².

Планирани објекат је Б категорије и има класификациони број 127112.

V. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија РЛ је према јавној површини-Магистрални пут ИБ-12 Сомбор - Српски Милетић (парцела број 3667 К.О. Дорослово).

Грађевинска линија ГЛ планиране доградње објекта, је паралелно одмакнута од регулационе линије (РЛ) за ~39,22м.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА – Извод из Просторног плана Града Сомбора

Правила грађења на пољопривредном земљишту

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:

- објекти за пољопривредно домаћинство – салаша, са могућим пратећим садржајима из области туризма, угоститељства и трговине (етно куће, занати и стари занати, дегустација и продаја производа, смештајни капацитети);
- воћарско-виноградарски објекти, са пратећим садржајима из области трговине туризма и угоститељства (вински подруми, винарије, објекти за продају и дегустацију производа, ресторани, мотели, етно куће и сл.);
- **објекти у функцији примарне пољопривредне производње као самостални објекти или у саставу пољопривредних домаћинстава (фарме за узгој стоке, стакленици и пластеници, објекти за гајење печурки, пужева, рибањаци са пратећим садржајима и др.);**
- 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.)
- објекти за експлоатацију минералних сировина (глине, шљунка, песка, тресета, и др.), односно извођење радова на одлагању јаловине, пепела, шљаке и других опасних и штетних материја на обрадивом пољопривредном земљишту на одређено време по претходно прибављеној сагласности Министарства и приложеном доказу о плаћеној накнади за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта коју је решењем утврдила општинска, односно градска управа;
- комунални и инфраструктурни објекти (линијски инфраструктурни системи, трафо станице, мерно регулационе станице, црпне станице, антене, противградне станице и сл.);

Овим Просторним планом задржавају се сви изграђени објекти на пољопривредном земљишту и дозвољава се њихова реконструкција и доградња у складу са правилима датим овим планом.

Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од пола хектара. Обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од једног хектара.

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.

Фарме (стаје за гајење стоке)

Приликом избора локације за изградњу пољопривредних објеката неопходно је водити рачуна о квалитету земљишта и кад год је то могуће објекте лоцирати на земљишту нижих бонитетних карактеристика.

Фарма је објекат или више објеката у којима се држи или узгаја 20 и више грла копитара, папкара (20 и више грла говеда, 100 и више грла свиња, 150 и више грла оваца и коза) или 350 и више јединки живине и кунића.

Фарме се могу градити на пољопривредном земљишту, по могућству, ниже бонитетне класе које је компактно и има добре отоке атмосферских вода. Локација ће зависити и од величине фарме и могућег негативног утицаја на животну средину, као и угрожавања стамбених и других објеката. Удаљеност фарме у односу на грађевинско подручје насеља, спортско-рекреативне и друге јавне објекте мора бити у складу са законима и правилницима из ове области.

Изградња фарми је могућа искључиво на парцелама које су удаљене од границе грађевинског реона насеља најмање 1 км (мерено најкраћим путем по јавној површини) уз поштовање следећих услова:

- Обавезно је снабдевање фарме довољном количином воде која мора бити бактериолошки и хемијски исправна. Унутар комплекса обезбедити водоводну мрежу.
- Објекти на фарми морају имати канализациону мрежу за прихватање и одвођење отпадних вода са водонепропусном септичком јамом.
- Обавезно је снабдевање свих објеката на фарми електричном енергијом и другим инсталацијама и енергентима неопходним за несметано коришћење објеката.
- Величину парцеле дефинисати у складу са капацитетом и врстом производње, с тим да се мора обезбедити довољно простран круг фарме, који ће омогућити повезаност свих функционалних делова.

- Колски прилаз парцели је минималне ширине 4.5 м. Прилазни путеви и путеви у кругу фарме морају да буду изграђени од чврстог материјала или морају да имају подлогу од шљунка. Испред сваког објекта на фарми мора бити бетонирани или асфалтирани површина за лакше кретање возила.
- Сви објекти намењени држању и узгоју стоке морају бити пројектовани и грађени према нормативима и стандардима за изградњу ове врсте објеката и конкретне врсте животиња, уз примену санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова. Унутрашње саобраћајнице треба градити тако да се обезбеди кружни ток саобраћаја (чисти и прљави путеви).
- У оквиру фарме треба формирати два одвојена блока - технички и изоловани производни. Технички блок подразумева изградњу објеката за администрацију, смештај радника, складишта хране, карантинске просторије, машински део, просторије за ветеринарске прегледе, мини клинику за принудна клања и сл. Неопходно је обезбедити посебан простор за уништавање или одлагање уинутих животиња.
- У производном делу налазе се објекти за узгој животиња, који морају бити подељени по категоријама - за приплодне животиње, за узгој подмлатка и за тов.
- Минимална величина парцеле за изградњу 1.0 ха.
- Краћа страна парцеле за овакву врсту изградње мора имати ширину најмање 20.0 м.
- Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле је 40%, а минималне површине под зеленилом су 30% од укупна површина парцела.
- Максимална спратност објеката је П+Пк.
- Објекти унутар парцеле могу да се граде у низу, тј. на међусобном размаку од 0.0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови или у прекинутом низу уз услов да међусобни размак тада не може бити мањи од 5.0 м.
- Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле је: 1.0 м од бочне међе уз коју се гради објекат, односно 4.5 м од наспрамне бочне међе, односно објекти се могу градити и на одаљености од 1.0 м од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.5м.
- Уколико на суседној парцели постоји изграђени објекат који служи за боравак људи, удаљеност објекта за узгој стоке мора бити минимално 20.0 м.
- Минимална удаљеност објеката за узгој животиња од граница суседних парцела је 5м.
- Простор за одлагање и збрињавање стајског ђубрива из објекта мора бити смештен, односно изграђен тако да се спречи загађивање околине и ширење узрочника заразних болести животиња и људи, наспрот правцу главних ветрова и мора да буде удаљен најмање 50 м од објекта за животиње.
- У комплексу фарме дозвољава се изградња објекта за смештај и боравак запослених радника, максималне површине 50 м².
- За изградњу нових фарми, као и за потребе повећања капацитета или пренамене објеката у друге садржаје у функцији пољопривредне производње на постојећим фармама, неопходна је израда урбанистичког пројекта уз израду технолошког пројекта. За реконструкцију и доградњу објеката на постојећој фарми услови ће се издавати на основу Просторног плана.

Услови за ограђивање парцеле

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 2.0 м. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капија која се поставља у склопу ограде, мора бити са отварањем у сопственој парцели. Ограда према суседној парцели на којој се узгаја ратарска култура мора бити одмакнута од границе парцеле мин. 0.7 м и по правилу треба да је транспарентна. Удаљеност ограде према суседним границама парцеле може бити и мања уз сагласност власника суседне парцеле.

На предметној парцели је планирана доградња постојећег Центра за вештачко осемењавање и репродукцију свиња (стаја за нерасте) П+0. Дограђени део представља проширење простора за животиње и то доградњом објекта за смештај 36 боксова за нерасте. На улазу на парцелу постоји дезинфекциона баријера за возила. Дезинфекциона баријера за пешаке је у виду тепсије од инох челика у којој је смештен сунђер натопљен дезинфекционим средством, а смешта се испред улаза у објекат. За одлагање осоке постоји водонепропусна затворена осочара. Бруто габаритна површина дограђеног дела објекта износи 324,20 м², а корисна површина дограђеног дела објекта 305,83 м².

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

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:** Прикључење дограђеног дела објекта на електроенергетску мрежу, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од стране надлежног јавног предузећа ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-172139/-20 од 23.06.2020. године. Трошкови накнаде за прикључење износе 0,00 РСД.
- **Водовод и канализација:** Снабдевање водом је решено путем постојећег бунара на предметној парцели. Према нормативу дневна потрошња воде по нарасту на дан износи 6 литара. Остале потребе за водом су за одржавање хигијене запослених и одржавање хигијене објеката. Одвод фекалне и санитарне употребљене воде решава се локално, путем предвиђене водонепропусне септичке јаме лоциране на парцели. Фекалије се системом канала – лагуне одводе у водонепропусну осочну јаму.
- **Саобраћај:** Парцела број 3652 К.О. Дорослово има приступ са јавне површине-Магистралног пута ИБ-12 Сомбор- Српски Милетић (парцела број 3667 К.О. Дорослово).
- Водни услови издати од стране ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада, број П-696/5-20 од 17.06.2020. године;

САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0 главна свеска и 1- пројекат архитектуре) урађено од стране „ГС Студио“ Бироа за пројектовање и услуге Сомбор, број пројекта 09/2020 из маја 2020. године, главни пројектант Годнич Силард, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 L516 12);
- Информација о локацији издата од стране Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство, Градске управе Града Сомбора, број ROP-SOM-12116-LOC-1/2020, интерни број: 353-171/2020-V од 02.06.2020. година.
- Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-8245/20-1 од 15.06.2020. године;
- Водни услови, издати од стране ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада, број П-696/5-20 од 17.06.2020. године;
- Решење о условима заштите природе, издато од стране Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад, број 03-1294/4 од 12.06.2020. године;
- Стручно мишљење у вези процене утицаја на животну средину, издати од стране Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора, број 501-105/2020-XI од 08.06.2020. године;
- Копија плана издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-7783/2020 од 29.05.2020. године;
- Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-172139/-20 од 23.06.2020. 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.

Потребно је да инвеститор у целости поступи према Водним условима број П-696/5-20 од 17.06.2020. године, које је издало ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада. Инвеститор је у обавези према члану 122 Закона о водама, да након изградње предметног објекта, од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, прибави водну дозволу.

Пре отпочињања радова на изградњи објеката, инвеститор има обавезу да писменим путем обавести ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада о датуму отпочињања радова, ради праћења радова са становишта њиховог утицаја на водне објекте, водни режим и квалитет подземних и површинских вода.

У складу са Стручним мишљењем издатим од стране Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора, број 501-105/2020-XI од 08.06.2020. године, инвеститор не треба да подноси захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

Потребно је да инвеститор поступи према Решењу о условима заштите природе издатом од стране Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад, број 03-1294/4 од 12.06.2020. године.

Обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави надлежном Министарству као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одредбама 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, 37/19-др.закон и 9/2020) 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-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, 37/19-др.закон и 9/2020).

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 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.

Сагласно члану 85 став 3. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, број 18/2016 и 95/18), инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари, и то:

- износ од 4.892,40 динара, на текући рачун 160-920020-54 Банца Интеса АД Београд, Позив на број прерачуна 134138, Прималац ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд - Органак Електродистрибуција Сомбор, Сврха уплате – Трошкови обраде предмета.

IX. 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-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 37/19-др.закон и 9/2020), поднето је и Идејно решење (0 главна свеска и 1- пројекат архитектуре) урађено од стране „ГС Студио“ Бироа за пројектовање и услуге Сомбор, број пројекта 09/2020 из маја 2020. године, главни 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, ... 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон и 9/2020) 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", 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, 38/2019, 86/2019 и 90/2019) у износу од 3.130,00 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:
 - „Електродистрибуција Сомбор“, Сомбор
 - ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
 - Одељење за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора
 - Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад
3. Архиви

НАЧЕЛНИК:

Драгана Репар, дипл.инж.грађ.