

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,  
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО  
Број: РОР-SOM-12836-LOC-1/2020  
Интерни број: 353-194/2020-V  
Дана: 18.06.2020.године  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Александра Драгића из Сомбора, овлашћеног лица „АЕ пројект центар“ д.о.о. Сомбор, [REDACTED] а у име инвеститора „VIMAL SUNCE“ 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-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, 37/2019-др.закон 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 План генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127-ПГР5 („Сл.лист Града Сомбора“, број 6/2013), члана 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" број 27/2016), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за САНАЦИЈУ ДЕЛА ПОСТОЈЕЋЕГ ПОДНОГ СКЛАДИША (објекат број 55) у комплексу  
Фабрике за производњу уља и масти у Сомбору, [REDACTED]  
на катастарској парцели број 10040/12 К.О.Сомбор-1

### I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 10040/12 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 166.996,0m<sup>2</sup> а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија плана са подземним инсталацијама бр.952-04-095-8250/2020 од 05.06.2020.године.

### II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за санацију дела постојећег подног складишта (објекат бр.55) у комплексу Фабрике за производњу уља и масти, у Сомбору, [REDACTED] на кат.парц.бр.10040/12 К.О.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 катастарска парцела број 10040/12 К.О.Сомбор-1 се налази у грађевинском реону града Сомбора, у блоку број XXXI. Блок је намењен радној зони-производњи.

### IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана санација дела постојећег подног складишта (у листу непокретности уписан као објекат број 55). Укупна бруто развијена површина земљишта под објектом /заузетост износи 3096,00m<sup>2</sup>, док укупна нето површина објекта износи 3051 m<sup>2</sup>. Објекат је категорије В, класификациони број је 125222.

### V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА 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).

## **VI. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА 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, 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 Планом.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 2000,0 m<sup>2</sup> са ширином уличног фронта минимално 20,0m.

**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 5,0 m 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 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 јама, 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 5,0m.

**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 2,0m. 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 0,2m а код комбинације зидани део ограде не може бити виши од 0,9m.

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 5,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине 5,0 m, односно са радијусом кривине од 7,0 m 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 паркињима на јавном или осталом земљишту у оквиру индустријског парка.
- уколико постоји продајни простор у оквиру производног комплекса, потребно је обезбедити 1 паркинг место на 70m<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 350x500cm. Ако је дупло паркинг место, димензије су 590x500, са међупростором ширине мин150cm.
- 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 90cm 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 Планом; ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

На предметној парцели је предвиђена санација постојећег подног складишта, објекта број 55. Постојећи објекат је приземна тробродна хала, намењена за подно складиште. Објекат је габарита ~80.30x37.95m, али се санира само део објекта ~32,0 x 25,10m, површине око ~800m<sup>2</sup>, четири поља по 8.0m преко два брода распона 12.55m, односно санирају се два оштећена стуба. Санација стубова се изводи заменом оштећених АБ стубова челичним стубовима одговарајућих карактеристика у складу са статичким прорачуном.

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

Прикључења објекте 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:** Планирана санација објекта, не предвиђа промене у прикључцима на електро мрежу, као ни водоводном и канализационом прикључку.

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

- Идејно решење у .dwg и .pdf формату (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Предузеће за пројектовање, надзор инжињеринг и услуге „АЕ ПРОЈЕКТ СЕНТАР“ д.о.о. Сомбор, број пројекта ИДР-08/2020-0 и ИДР-08/2020-1 из априла 2020.године, главни пројектант Александар Драгић, дипл.инж.грађ.(лиценца број 311 0660 03);
- Катастарско-топографски план од стране Бироа за геодетске послове „ГЕОЦЕНТАР“ Предраг Дракулић пр., од 12.03.2020.године потписан квалификованим електронским потписом од стране Предраг Дракулић;
- Копија плана са подземним инсталацијама од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-8250/2020 од 05.06.2020.год.;
- Обавештење од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-8544/20-1 од 15.06.2020.године;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћења, дато од стране инвеститора дана 10.04.2020.године.

## **IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :**

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за санацију објеката, те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Локацијски услови представљају основ за подношење захтева за издавање решења из члана 145.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, 83/18, 31/19, 37/2019 и 9/2020).

Идејни пројекат треба да буде у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020) и подзаконским прописима. Идејни пројекат обавезно садржи решење о одређивању одговорног пројектанта као и изјаву одговорног пројектанта, којом се потврђује усклађеност са прописима и правилима струке, као и да је израђен у складу са локацијским условима.

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.

Одговорни пројектант дужан је 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.**

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 1080,00 динара, жиро рачун 840-742221843-57, Шифра плаћања 253, Модел 97, Позив на број 982324060016562656, Прималац-Републички буџет Србије, Сврха уплате - РАТ 952-04-095-8250/2020.

**Х. Уз захтев за издавање Решења у складу са чланом 145 Закона** који се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чланом 3 и 28 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 68/2019) и то:

- Идејни пројекат у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", број 72/2018);
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију;
- Одговарајућа документација прописано чланом 28 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Предузеће за пројектовање, надзор инжињеринг и услуге „АЕ ПРОЈЕКТ СЕНТАР“ д.о.о. Сомбор, број пројекта ИДР-08/2020-0 и ИДР-08/2020-1 из априла 2020. године, главни пројектант Александар Драгић, дипл.инж.грађ.(лиценца број 311 0660 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,... 31/19, 37/19 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“, 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, 38/2019-усклађени дин.изн., 86/2019 и 90/2019-испр.) у износу од 4.070,00 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 119/13, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019 и 15/2020), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

**ДОСТАВИТИ:**

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

**НАЧЕЛНИК:**

**Драгана Репар, дипл.инж.грађ.**