

Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање, урбанизам  
и грађевинарство  
Број: ROP-SOM-18830-LOC-1/2020  
Интерни број: 353-296/2020-V  
Дана: 13.08.2020. година  
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Симић Милош из Београда, који по пуномоћи заступа инвеститора Компанију „Дунав осигурање“ а.д.о. Београд, [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, 83/18, 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 Плана генералне регулације на простору Индустијске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127 – ПГР05 ("Сл.лист Града Сомбора“, број 06/2013), Одлуке о доношењу Плана детаљне регулације јужне главне примарне градске саобраћајнице ("Сл.лист Града Сомбора", број 16/2019) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" број 27/2016), издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за РЕКОНСТРУКЦИЈУ и АДАПТАЦИЈУ дела објекта за технички преглед возила у Сомбору, улица Индустијска зона Сомбор/Југ 3, на катастарској парцели број 7955/6 К.О. Сомбор-1**

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

Парцела број 7955/6 К.О.Сомбор-1 је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 2696,0м<sup>2</sup>, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије катастарског плана водова, број 952-04-095-11931/2020 од 29.07.2020. године.

### **II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :**

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију и адаптацију дела објекта за технички преглед возила у Сомбору, улица Индустијска зона Сомбор/Југ 3, на катастарској парцели број 7955/6 К.О. Сомбор-1, су План генералне регулације на простору Индустијске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127 – ПГР05 ("Сл.лист Града Сомбора“, број 06/2013) и Плана детаљне регулације јужне главне примарне градске саобраћајнице ("Сл.лист Града Сомбора", број 16/2019) .

### **III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:**

Према Плану генералне регулације на простору Индустијске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127 – ПГР05, парцела број 7955/6 К.О.Сомбор-1 се налази у блоку број III. Блок III је намењен за услужно, сервисну зону.

### **IV. НАМЕНА:**

На предметној парцели је планирана реконструкцију и адаптацију дела објекта за технички преглед возила спратности П+0 у Сомбору. Укупна бруто површина земљишта под објектом/заузетост износи 300м<sup>2</sup>. Бруто површина дела објекта који се реконструише износи 211,70м<sup>2</sup>. Нето површина објекта предвиђеног за реконструкцију износи 189,29м<sup>2</sup>. Индекс заузетости парцела је 11%, а индекс изграђености је 0,11.

Објекат је Б категорије и има класификациони број 123001 – сервисна станица за моторна возила, са учешћем у укупној површини објекта од 79,00%, и класификациони број 122011 за пословну зграду, са учешћем у укупној површини објекта од 21,00%.

## **V. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:**

Постојеће регулационе линије (РЛ) се налазе на северозападној страни катастарске парцеле број 7955/6 К.О.Сомбор-1, према планираној сервисној саобраћајници СС1.

Грађевинска линија постојећег пословног објекта је удаљена од регулационе линије за 15м.

## **VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

**Плана генералне регулације на простору Индустријске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127 – ПГР05**

**Правила за изградњу објеката у услужно, сервисној зони**

**Врста и намена објекта**

У оквиру грађевинске парцеле у услужно сервисној зони дозвољена је изградња: услужних, сервисних и 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, 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 500,0 м<sup>2</sup> са ширином уличног фронта минимално 20,0 м.

**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 м 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**. Минимална површина под зеленилом је 30% површине парцеле.

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је **2,1**.

**Највећа дозвољена спратност објеката**

Објекти су спратности:

Услужно-сервисни-складишни, управне зграде: до П+2. Изградња помоћног објекта: котларнице, гараже, остава, бицикларник, септичке јаме, бунари, цистерне за воду 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 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 услужно сервисној 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 0,2 м а код комбинације зидани део ограде не може бити виши од 0,9 м. 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 м 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 350х500цм. Ако је дупло паркинг место, димензије су 590х500, са међупростором ширине мин. 150цм.

- 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 побезбедити 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.

### **Плана детаљне регулације јужне главне примарне градске саобраћајнице**

#### **Правила грађења других намена у обухвату Плана**

За све парцеле у обухвату овог Плана које нису планиране као јавне површине, важе правила грађења дата плановима којима оне припадају и који их третирају и уређују.

Пројектом реконструкције и адаптације објекта за технички преглед возила у Сомбору, предвиђени су радови на реконструкцији линије техничког прегледа и адаптацији дела административних просторија у функцији техничког прегледа.

#### **Реконструкцији линије техничког прегледа**

Овом интервенцијом прилагођава се постојећа линија за технички преглед возила преко 3.5т новом правилнику, пошто поједини постојећи елементи за технички преглед не задовољавају прописане димензије, и где је опрема за вршење техничког прегледа неправилно позиционирана. Предвиђено је следеће :

- о Уклањање комплетне постојеће опреме за технички преглед.
- о Уклањање комплетне постојеће подне облоге – од терацо плоча заједно са подлогом од цементног малтера – укупна дебљина завршног слоја пода 7цм
- о Продужење постојећег канала за технички преглед са 11.50м на 21.00м, са просецањем темељне греде. Наставак постојећег канала је предвиђен да буде идентичан постојећем, исте дубине и геометрије, са нишама за осветљење и прикључке.

Постојећи подни сливник у каналу се задржава на истом месту, а нови део канала се изводи са подом у паду ка сливнику. На улазном делу се задржава полукружно уздигнуће на почетку канала, а уздигнуће на крају постојећег канала се уклања.

- о Пробијање нових отвора у постојећој плочи;
- о На спољним приступним деловима (улаз и излаз) линије техничког прегледа скида се слој асфалта и руши део бетонске подлоге и прави нови завршни слој од армираног бетона у равни унутрашњег пода са прописаним падом ка споља
- о Машинско и ручно прање и чишћење свих зидних керамичких плочица, и бојење зидова до плафона дисперзивном бојом. Плафон се чисти, поправља (глетује) и боји полудисперзијом.
- о Замена постојећих „хармоника“ гаражних браварских врата новим роло гаражним вратима од термоизолованих челичних ламела (пуњене полиуретаном) у рал-у попут постојеће боје врата. Замена врата је предвиђена на улазу и излазу просторије за технички преглед, као и на улазу и излазу из радионице.

#### **Адаптација дела административних просторија у функцији техничког прегледа**

Овом интервенцијом формира се нова канцеларија за правника као и већа шалтер сала у оквиру које је и чекаоница са мониторима за праћење процеса техничког прегледа возила – све у оквиру административног дела. Од радова је предвиђено следеће :

- о Рушење преградног зида између садашње канцеларије и ходника и формирање на том месту канцеларије за правника површине од ~12,00м<sup>2</sup>. Између нове канцеларије правника и шалтер сале, пробијањем зида формира се нови шалтер ка канцеларији правника.
- о Премештањем канцеларије правника на нову позицију добија се већа шалтер сала у којој је поред шалтера који се задржавају, планирана и чекаоница са мониторима за праћење процеса техничког прегледа возила.
- о Од делова три постојеће просторије рушењем преградних зидова од цигле и извођењем новог гипскартонског зида, формира се нова просторија за чување и евиденцију печата, која је директно повезана са линијом техничког прегледа.
- о Пројектом су предвиђене и интервенције у области електроенергетских, телекомуникационих/ сигналних и машинских инсталација;

У целом административном делу је предвиђена и санација свих оштећења у подовима и зидовима као и поравка истих након спровођења нових електро и машинских инсталација.

- о На фасади се предвиђа санација оштећених делова, санација делова који ће бити оштећени приликом уградње нових роло врата на линији техничког прегледа као и у радионици.

#### **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:** Реконструкцију и адаптацију пословног објекта за технички преглед возила са повећањем максималне одобрене снаге, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-214218/-20 од 06.08.2020. године и Решењем о исправци грешке број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-214218/-20 од 12.08.2020. године, издатим од стране надлежног јавног предузећа ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“.

Трошкови накнаде за прикључење износе 124 490,51 РСД.

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

– Идејно решење (0 главна свеска и 1- пројекат архитектуре) урађено од стране Друштва за пројектовање, консалтинг и инжењеринг „ДОМАА“ д.о.о. Београд, „број техничке документације главне свеске 50/20-ИДР-ГС и пројекта архитектуре 50/20-ИДР-А из јуна 2020. године, одговорни пројектант Милош Симић маст.инж.арх. (лиценца број 300 R014 18);

- Копије катастарског плана водова, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-11931/2020 од 29.07.2020. године.
- Услови за пројектовање и прикључење, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-214218/-20 од 06.08.2020. године и Решење о исправци грешке број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-214218/-20 од 12.08.2020. године, издати од стране надлежног јавног предузећа ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“;
- Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09/28 број 217-11071/20-1 од 05.08.2020. године;

## **IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ :**

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за реконструкцију 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, 37/19 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.**

**X. 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 73/2019);
- 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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон и 9/2020), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре), урађено од стране Друштва за пројектовање, консалтинг и инжењеринг „ДОМАА“ д.о.о. Београд, „број техничке документације главне свеске 50/20-ИДР-ГС и пројекта архитектуре 50/20-ИДР-А из јуна 2020. године, одговорни пројектант Милош Симић маст.инж.арх. (лиценца број 300 R014 18);

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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-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.

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 2. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/13, 138/14, 45/15,106/15, 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 43/2003, 51/2003-испр.,61/2005,... 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19-усклађени дин.изн, 86/19 и 90/2019) 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.грађ.**