



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам

и грађевинарство

Број: РОР-SOM-10913-LOC-1/2024

Дана: 13.05.2024. година

С о м б о р

Трг цара Уроша 1.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Бајић Мирослава из Новог Сада, а у име инвеститора МИЛИ ДАР д.о.о. за производњу, трговину и услуге Лединци, [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-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Просторног плана Града Сомбора („Сл.лист Града Сомбора“, број 5/2014), Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације планираног воћарског комплекса на катастарској парцели број 3471 К.О. Телечка, број урбанистичког пројекта 158/14 од априла 2015. године (потврђен под бројем 350-41/2015-V од 11.06.2015. године) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016, 25/2020 и 6/2022), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу постојећег објекта хладњаче за воће (спратности П+0 и у једном делу приземље са галеријом – техничком етажом) у висини постојеће хладњаче са наменом за канцеларије у функцији пољпривредне производње у Телечкој, у [REDACTED] на катастарској парцели број 3471 К.О. Телечка

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела број 3471 К.О. Телечка, је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 119.035,00м², што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије плана број 952-04-095-8002/2024 од 19.04.2024. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу постојећег објекта хладњаче за воће (спратности П+0 и у једном делу приземље са галеријом – техничком етажом) у висини постојеће хладњаче са наменом за канцеларије у функцији пољопривредне производње у Телечкој, [REDACTED] на катастарској парцели број 3471 К.О. Телечка, је Просторни план Града Сомбора („Сл.лист Града Сомбора“, број 5/2014) и Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације планираног воћарског комплекса на катастарској парцели број 3471 К.О. Телечка, број урбанистичког пројекта 158/14 од априла 2015. године (потврђен под бројем 350-41/2015-V од 11.06.2015. године).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Просторном плану Града Сомбора, предметна катастарска парцела број 3471 К.О. Телечка се налази у ванграђевинском реону К.О.Телечка, и води се као пољопривредно земљиште.

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.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана доградња слободностојећег објекта хладњаче (спратности П+0 и у једном делу приземље са галеријом – техничком етажом) у висини постојеће хладњаче са наменом за канцеларије у функцији пољопривредне производње. Укупна бруто површина приземља под објектом са доградњом/заузетост износи $2.398,63\text{m}^2$ (постојећи део објекта $2.141,00\text{m}^2$ и дограђени део $257,63\text{m}^2$), док укупна бруто надземна површина објекта износи $2.729,89\text{m}^2$ (постојећи објекат $2.289,06\text{m}^2$ и дограђени део $440,83\text{m}^2$) Укупна нето површина објекта хладњаче са доградњом износи $2.626,61\text{m}^2$ (постојећи део објекта $2.263,90\text{m}^2$ и дограђени део $362,71\text{m}^2$). Објекат је В категорије, и има класификациони број 125223 –хладњаче.

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија (РЛ) се налази на југоисточној међи парцеле, према некатегорисаном путу (катастарска парцела број 11906 К.О. Сивац). Грађевинска линија постојећег хладњаче (ГЛ) је удаљена од РЛ за $\sim 41,77\text{m}$.

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Извод из Просторног плана Града Сомбора

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 између осталих и 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.)

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.

Објекти у функцији пољопривреде

На пољопривредном земљишту је дозвољена изградња објеката у функцији пољопривреде:

- објекти за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала (хладњаче, магацини, силоси са сушарама, полуотворене и затворене хале, надстрешнице, трапови, подна складишта и слично);
- објекти за смештај пољопривредне механизације (затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др.), пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања, као и радионице за оправку возила сопственог возног парка);
- помоћни објекти у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, надстрешнице и слично);
- пратећи објекти у функцији пољопривреде (ваге, призме и сл. са потребним пратећим платоима, и објектом вагарске кућице, канцеларије и сл.).

Приликом изградње неопходно је задовољити следеће услове:

- Максимални индекс изграђености је 0,40.
- Максимална спратност објеката намењених за смештај пољопривредне механизације и складиштење пољопривредних производа П+0 с тим да се дозољава изградња подрумске етаже уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле је: 1.0м од бочне међе уз коју се гради објекат (уколико се објекат гради уз северну, североисточну односно северозападну међу ова удаљеност не може бити мања од половине висине објекта), односно 4.5м од наспрамне бочне међе, односно објекти се могу градити и на одаљености од 1.0м од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.5м.
- Изузетно удаљеност силоса од границе суседне парцеле је мин. 5м, односно половина висине силоса.
- Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2.0м. Ограда и стубови ограде се постављају на парцели на којој се гради објекат. Ограда мора бити

одмакнута од границе суседне парцелена којој се узгајају ратарске културе најмање 0.7 м. Удаљеност ограде према суседним границама парцеле може бити и мања уз сагласност власника суседне парцеле.

На предметном простору налази се постојећи објекат хладњаче за воће, који се дограђује. Постојећи објекат је слободностојећи, површине земљишта под објектом 2.141,00м². Планирана доградња је са југозападне стране постојећег објекта и са постојећим објектом хладњаче чинити јединствену целину. Површина под дограђеним делом објекта износиће 257,63 м². Доградња постојећег објекта хладњаче има облик латиничног слова „Л“ и оквирне габарите од 30,15x7,10м + 20,75x2,16м. У оквиру јединственог волумена доградње, а који одговара висинама постојеће хладњаче, планиран је приземни габарит са делом галерије. За коту готовог пода доградње, као и приступних тротоара и платоа усвојене су коте постојећег објекта хладњаче, како би све било нивелисано. Постојећи прикључак на јавну површину се задржава (како је изведено током изградње постојећег објекта хладњаче) и то преко некатегорисаног пута (парцела број 11906 К.О.Сивац). Парцела је током изградње постојећег објекта хладњаче опремљена потребном комуналном инфраструктуром, те ће се простор доградње прикључити на постојеће прикључке. Задржава се постојећи водоводни прикључак Ø50 (санитарна вода) и постојећи прикључак Ø80 (хидрантска вода).

Приказаним саобраћајним решењем испуњени су и услови противпожарне заштите у смислу омогудења приступа ватрогасним возилима око објекта (кружни пут). Паркирање путничких возила и камиона је на паркинг простору у оквиру локације објекта.

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 Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-192389/3-24 од 07.05.2024. године;

Електроинсталације: Трофазно прикључење дограђеног дела хладњаче за воће, извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-192389/3-24 од 07.05.2024. године. Трошкови накнаде за прикључење износе 0,00: РСД.

Водовод и канализација: Постојећа водоводна мрежа пречника Ø50 улази у објекат хладњаче и подиже се у подни и зидни развод и санбдева све потрошаче како у постојећем тако и дограђеном делу објекта. Спољна траса долази од укопаног пластичног ПЕ резервоара запремине 10м³ до места улаза у објекат. За хидрантску воду предвиђа се такође коришћење постојећих прикључака. Три укопана пластична ПЕ резервоара укупне запремине од 120м³ обезбеђују несметан рад спољних и унутрашњих хидраната. Постојећи спољни развод хидрантске мреже формира прстен око објекта, а такође покрива и новопроектвану доградњу. Унутрашња мрежа састоји се од адекватног броја унутрашњих хидраната који у потпуности покривају како постојећи тако и дограђени простор.

Колски прилаз: Прикључак на јавну саобраћајницу-некатегорисани пут је преко постојећег колског прилаза (катастарска парцела број 11906 К.О. Сивац).

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране “МББМ ИНГ“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг, надзор и услуге Нови Сад, [REDACTED] број техничке документације Е- 981/24 из априла 2024. године, одговорни пројектант Недељка Ђаковић, дипл.инг.арх. (лиценца број 300 Ј403 10);
- Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-192389/3-24 од 07.05.2024. године;
- Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-649/24-1 од 23.04.2024. године;
- Копија катастарског плана, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-8002/2024 од 19.04.2024. 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.

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.

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, 52/11 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.

У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", број 93/2023 и 94/2023), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се решење о сагласности на План управљања отпадом.

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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/2023) 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 и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20, 52/21 и 62/2023).

Зграда која за своје функционисање подразумева утрошак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска

својства зграда. Енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима зграда који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се и елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда. Елаборат не подлеже техничкој контроли, већ техничка контрола само проверава примену мера предвиђених елаборатима у пројектима.

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.

Уз добијене Услове за пројектовање и прикључење, достављени су налози за плаћање за које је сагласно члану 85. став 3. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, број 18/2016 и 95/2018-аутентично тумачење), инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари.

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 96/2023), и то:

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, као и спецификација посебних делова објекта, ако постоје посебни делови објекта (њихово означавање – назив и ознака, спрат, структура, и нето површина);
- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- изјава главног пројектанта који је оверио извод из пројекта за грађевинску дозволу да су сви подаци из тог извода одговарајући пројекту за грађевинску дозволу и да су усклађени са локацијским условима на основу којих је поднет захтев за издавање грађевинске дозволе, ако та изјава није садржана у изводу из пројекта за грађевинску дозволу;
- извештај о техничкој контроли пројекта;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;

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, 37/2019-

др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране "МББМ ИНГ" д.о.о. за пројектовање, инжењеринг, надзор и услуге Нови Сад, број техничке документације Е- 981/24 из априла 2024. године, одговорни пројектант Недељка Ђаковић, дипл.инг.арх. (лиценца број 300 Ј403 10).

На основу члана 56. става 2. 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) 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,...113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/2019, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/2023 и 92/2023) у износу од 4.850,00 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 2. 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, 15/2020, 91/2020, 11/2021, 66/2021 и број 131/2022), у износу од 2.000,00 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

НАЧЕЛНИЦА:

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник