



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам

и грађевинарство

Број: ROP-SOM-19151-LOC-1/2024

Дана: 12.07.2024. 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 Мудринић Драгане из Сомбора, која по овлашћењу заступа инвеститора Привредно друштво за производњу, трговину и услуге „РЕМЕССО“ доо 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-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, 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) и члана 12. и 21. Одлуке о организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/16, 25/20 и 6/2022), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пољопривредног објекта - затворене хале са настрешницом, спратности П+0 у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 20099 К.О. Сомбор-2

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле број 20099 Сомбор-2 (површине 4.833,00м²), је формирана грађевинска парцела, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије катастарског плана, број 952-04-095-12800/2024 од 20.06.2024. године.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу пољопривредног објекта - затворене хале са настрешницом, спратности П+0 у Сомбору, [REDACTED] на катастарској парцели број 20099 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 парцела се налази на северозападној страни ванграђевинског подручја града Сомбора, и воде се као пољопривредно земљиште у приватној својини.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана изградња пољопривредног објекта - затворене хале са настрешницом, спратности П+0. У затвореној хали ће бити смештени силоси за одлагање и чување лешника, сушара и опрема за прање и чишћење лешника, те настрешница, испод које ће се вршити истовар довежених лешника. Дневни капацитет прераде лешника је максимално 15т. Укупна бруто површина земљишта под објектом /заузетост, као и укупна бруто надземна површина објекта износи 739,00м², док укупна нето површина објекта износи 734,21 м² (хала 543,03 м² и надстрешница 200,18 м²).

Планирани објекат је Б категорије, са класификационим бројем 127122 – зграда за чуваље и узгој пољопривредних производа.

V. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ1) се налази на северној парцеле број 20099 К.О. Сомбор-2, страни предметне парцеле, према катастарској парцели број 28159 К.О. Сомбор-2 (локални пут Бачки Моноштор - Сомбор), Постојећа регулациона линија (РЛ2) се налази на југозападној страни предметне парцеле, према катастарској парцели број 28571 К.О. Сомбор-2 (некатегорисани пут). Грађевинска линија (ГЛ) планираног објекта, удаљен је од регулационе линије (РЛ1) за 14,00м.

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:

- објекти за пољопривредно домаћинство – салаши, 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, рибаца 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.);

- изградњу објеката који служе за одбрану од поплава, хидротехничку мелиорацију (одводњавање и наводњавање земљишта);

- изградњу акумулација;

- регулација мреже канала у функцији уређења пољопривредног земљишта;

- подизању расадника за производњу репродуктивног материјала;

- изградња објеката/комплекса за кориштење обновљивих извора енергије (ветроелектране – ветропаркови, објеката за производњу биогорива, објекти и постројења за коришћење соларне енергије, као и других објеката за производњу енергије коришћењем обновљивих и алтернативних извора) у складу са правилима, стандардима и нормативима за ову врсту објеката и уз сагласност Министарства надлежног за послове пољопривреде и Министарства надлежног за енергетику, уз обезбеђивање услова заштите животне средине;

- у другим случајевима ако је утврђен општи интерес на основу закона, уз плаћање накнаде за промену намене.

- 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.

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 дозвољава 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 минимално 5м, односно половина висине силоса.

- Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2.0 м. 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.

VII. УСЛОВЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

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:

- Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-296917/-24 од 25.06.2024. године;

- Техничке информације и услови за прикључење на јавни водовод, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/084-2024 од 27.06.2024. године;

- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 28159 К.О. Сомбор-2, издата од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 775/2024 од 24.06.2024. године;

Електроинсталације: Трофазно прикључење пољопривредног објекта, 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.-296917/-24 од

25.06.2024. године, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак. Трошкови накнаде за прикључење износе укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 1.586.351,87 РСД.

Водовод и канализација: У делу Моношторског пута где се налази предметна парцела не постоји јавна мрежа водовода и канализације за отпадне воде, тако да не постоје услови за прикључење на мрежу водовода и канализације за отпадне воде. Уколико има потребе може се на парцели избушити један бунар. Локација будућег бунара на парцели 20099 К.О. Сомбор-2 не улази у било коју постојећу заштитну зону изворишта „Јарош“ те стога не постоји нити једна сметња за извођење једног експлоатационог бунара на предметној локацији са аспекта утицаја предметног бунара на постојеће бунаре, а којима управља ЈКП „Водоканал“ Сомбор. На предметној локацији може се изградити један бунар. Захваћена вода овим бунаром се **може користити искључиво** у техничке сврхе као техничка вода. Захваћена вода овим бунаром се **не може користити** као вода за пиће, без предходне прераде и довођењем њених физичко-хемијских и микробиошких особина и параметара у дозвољене вредности прописане Правилником о хигијенској исправности воде за пиће. Планирани бунар се мора извести према предходно урађеној пројектно-техничкој документацији о изградњи предметног бунара (Пројекат изградње бунара), а у коме се морају предвидети све врсте, обим и трошкови радова у циљу изградње водозахватног објекта – бунара. Намена планираног бунара је искључиво за сопствене потребе водоснабдевања објеката на предметној парцели, а сам бунар не сме бити веће дубине од 60 м и већег капацитета од 10 л/с. Изградњу бунара на предметној парцели, извести према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/084-2024 од 27.06.2024. године.

Колски прилаз: Прикључење предметне парцеле на јавну саобраћајницу на катастарској парцели број 28159 К.О. Сомбор-2, извести на основу услова ЈКП „Простор“ Сомбор, број: 775/2024 од 24.06.2024. године.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „БДМ ПРОЈЕКТ ПЛУС“, Сомбор, број пројекта за главну свеску ИДР-09/24-0 и за пројекат архитектуре ИДР-09/24-А из јуна 2024. године, одговорни пројектант Дагана Мудринић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 Н830 09);
- Обавештење издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 07.28 број 217-28-1035/24-1 од 25.06.2024. године;
- Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, број 2541200-Д.07.07.-296917/-24 од 25.06.2024. године;
- Техничке информације и услови за прикључење на јавни водовод, издати од стране ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/084-2024 од 27.06.2024. године;
- Саобраћајно-технички услови за изградњу колског прилаза на катастарској парцели број 28159 К.О. Сомбор-2, издата од ЈКП „Простор“ Сомбор, број 775/2024 од 24.06.2024. године;
- Стручно мишљење у вези процене утицаја на животну средину, издато од стране Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора, број 002039633 2024 08873 004 013 011 024 од 28.06.2024. године;
- Копија катастарског плана, издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-12800/2024 од 20.06.2024. 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 („Сл. гласник РС“, број 111/09, 20/15 и 87/2018) и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

У складу са Стручним мишљењем издатим од стране Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора, број 002039633 2024 08873 004 013 011 024 од 28.06.2024. године, обавеза је инвеститора да поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину. Уколико се утврди обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину, биће потребно израдити урбанистички пројекат и исходovati нове локацијске услове.

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.

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.

Одговорни пројектант дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

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.

Инвеститор је у обавези да исходује сву неопходну документацију за издавање решења о раскопавању јавне површине од стране Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Градске управе Града Сомбора.

Попуњен и својеручно потписан Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, потребно је оверити електронским потписом и доставити надлежном органу који спроводи обједињену процедуру уз захтев за пријаву радова.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза и прикључака на планирану инфраструктурну мрежу, исходује Сагласност за раскопавање и Уговор о враћању јавних површина у првобитно стање од ЈКП „Простор“ Сомбор.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одрадбама 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 9/20, 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-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).

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), инвеститор је дужан да сноси трошкове поступка у овој ствари.

Х. Уз захтев за издавање ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, који 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;

- уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен и ако је у захтеву за издавање грађевинске дозволе наведен финансијер;

- уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, ако је то услов за издавање грађевинске дозволе предвиђен локацијским условима, односно у случају да су радови на изградњи недостајуће инфраструктуре завршени, али нису уписани у регистар о евиденцији непокретности и/или инфраструктуре потврда или уверење управљача да је недостајућа инфраструктура изграђена, односно да нема услова за закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре;

- студију о процени утицаја на животну средину, сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, односно одлука да није потребно покретање поступка процене утицаја пројекта на животну средину, издата у складу са законом о процени утицаја на животну средину, уз изјаву инвеститора и одговорног пројектанта, којом потврђују да је приложена документација усаглашена са мерама и условима заштите животне средине;

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, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/2023), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „БДМ ПРОЈЕКТ ПЛУС“, Сомбор, број пројекта за главну свеску ИДР-09/24-0 и за пројекат архитектуре ИДР-09/24-А из јуна 2024.године, одговорни пројектант Дагана Мудринић, дипл.инж.арх.(лиценца број 300 Н830 09).

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, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 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.

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, 75/18, 73/19, 15/20, 91/2020, 11/2021, 66/2021 и 131/2022), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена.

Републичка административна такса по тарифном броју 1. и 171В Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС" број 43/03,...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 3.730,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - Одељење за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора
 - ЕД „Сомбор“ Сомбор
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
 - ЈКП „Водоканал“ Сомбор
 - ЈКП „Простор“ Сомбор
3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА:

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник