



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам

и грађевинарство

Број: ROP-SOM-6139-LOCH-2/2024

Дана: 10.04.2024. 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 Мирослава Јоргачевића из Сомбора, законског заступника Друштва за пројектовање и инжењеринг „Јоргас“ доо Сомбор, које по овлашћењу заступа инвеститора „LTM ANIMAL TRADE“ 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, 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), Плана генералне регулације насељеног места Гаково ("Сл.лист Града Сомбора" број 2/2008), 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 економског објекта лагуне за депоновање осоке и платоа са пратећим елементима у Гакову, [REDACTED] на катастарској

парцели број 200 К.О. Гаково

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле број 200 К.О. Гаково (површине 41.185,00м²), је формирана изграђена грађевинска парцела, што је утврђено увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копије катастарског плана, број 952-04-095-5010/2024 од 18.03.2024. године. За потребе изградње планиране лагуне, потребно је извршити уклањање постојећег објекта на предметном простору.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ :

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу економског објекта лагуне за депоновање осоке и платоа са пратећим елементима у Гакову, [REDACTED] на катастарској парцели број 200 К.О. Гаково, је План генералне регулације насељеног места Гаково ("Сл.лист Града Сомбора" број 2/2008).

III. ЛОКАЦИЈА - БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације насељеног места Гаково, парцела број 200 К.О. Гаково, налази се у блоку број 8. Блок је намењен за породично становање парковско зеленило, мешовите производно услужне и складишне функције, пољопривредни комплекс-радна зона, заштитно зеленило. Изградњу и уређење вршити на основу услова из плана, по потреби радити Урбанистички пројекат за парцелацију, препарцелацију и изградњу. Предметна парцела се налази у делу блока **намењеном за пољопривредни комплекс-радна зону**.

IV. НАМЕНА:

На предметној парцели је планирана изградња економског објекта лагуне за депоновање осоке и платоа са пратећим елементима. Укупна бруто површина земљишта под објектом лагуне /заузетост износи 2464,00м², бруто површина платоа за чврсту фазу износи 626,00 м², бруто површина сабирног базена износи 102,00м², док бруто површина платформе за сепарацију износи 12м². Планирани објекат је Б категорије за објекат лагуне, са класификационим бројем 127142.

V. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:

Постојећа регулациона линија (РЛ) се налази на југозападној страни парцеле број 199/2 К.О. Гаково (парцели истог власника у комплексу објеката) према јавној површини – некатегорисаном путу (парцела број 1625 К.О. Гаково). Грађевинска линија (ГЛ) објекта платоа за чврсту фазу, постављена на ~522м у односу на регулациону линију (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Извод из Плана генералне регулације насељеног места Гаково

Правила грађења у радној зони

Радна зона је планирана у блоковима 7, 8, 13, 14, 16, и 17. Намењена је за изградњу мешовито-производних услужних и складишних функција и радних зона пољопривредних комплекса. У планском периоду привреду треба усмерити ка преради пољопривредних производа и добијању готових као и производњу која неће вршити загађење животне средине, односно делатности из области трговине на велико.

Правила парцелације Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 15,0м, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0м (слободан или преко ајнфорта), или се задржава постојећа. Најмања површина грађевинске парцеле у радној зони, је 500м², или се задржава постојећа уколико је изграђена.

Правила регулације У радној зони је дозвољена изградња пословних - привредних објеката. Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторне целине. На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености. Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле). Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.

Дозвољена је реконструкција објеката који додирују једну од међних линија, под условом да се кроз израду пројектно техничке документације и при извођењу радова обезбеди стабилност суседног објекта. Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије северне оријентације је 1,0м под условом да стреха не прелази међну линију и обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије јужне оријентације је 3,0м. Ова удаљеност може бити и мање, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфорта), од мин. 3,0м. Удаљеност објеката од регулационе линије је од 0,0-5,0м. Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута.

Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара. Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,0м. На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0м од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1,20м. Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

Највећа дозвољена спратност објеката на грађевинској парцели је П+1+Пот. Висина објеката зависи од технологије производње. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Максимални степен заузетости је 70%. Максимални степен изграђености је 2,1.

На постојећим грађевинским парцелама чији је степен заузетости односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката. Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 2,0м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 2,00м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 2,00м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије. Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени на довољној удаљености од стамбених објеката.

Објекат је пројектован тако да задовољава потребе и захтеване капацитете за депоновање цца 6000 м³ осоке. Осока се упумпава пумпом која се налази у сабирном базену за стајњак, који је на удаљености од 6 метара од новог објекта, кроз цев Ø150. Испред лагуне се цев којом се пумпа осока, подиже до висине од цца 5 метара и затим слободним падом осока се испушта у простор лагуне. Висина земљаног насипа је 1,6 метар а дубина потребног ископа је 3.4 метра, а дубина лагуне је 5 метара. На најдубљој тачки се планира бетонски плато за постављање мешача. У шахту за пражњење се налази потопна пумпа којом се врши испумпавање цистерне. Такође уз лагуну се предвиђа шахт са сепаратором који ће избацити материјал на оближњи бетонски плато са циљем да се изврши сушење и затим добије чврст материјал за потребе ђубрења пољопривредног земљишта.

Надземни објекат лагуне је димензија 40x61.6м. Бруто површина је 2464м². Дно лагуне се налази на -3.4м а круна насипа лагуне на +1.6м. Испод фолије се уградјују дренажне цеви. Лагуна је са унутрашње стране обложена хидронепропусним слојем фолије. Објекат је сабирног канализационг базена је делимично укопан, надземни део је висине 1 метар а подземни 4 метра. Спољни пречник је 11,4м. Бруто површина је 102м².

Објекат платоа за чврсту фазу је издигнута за 15цм у односу на терен и ограђен је са 3 стране оградом висине 1,2м. Бруто површина овог објекта је 626м². Димензије су 20.6x30.4м.

Платформа за сепарацију са сепаратором, диманзије је 3,4x3.4м, сама платформа је на висини 4.2м од коте терена и покровена је једноводним кровом. Највећа висина крова је 7.4м. Бруто површина платоа је 12м².

Шахт за пражњење лагуне има подземни и надземни део. Подземни део се укопава до дубине -3.6м, а надземни део је висине 2.7м од коте терена, односно 1,1м од коте насипа. Спољни пречник шахта је 2м. Шахт се изводи у склопу лагуне и нема посебно исказану бруто површину. У склопу саме лагунне изводи се и платформа за мешач димензије 6x2м, висине 5м. Консрукција платформе је од челика и миксер мешача се уграђује нс челични стуб. Бруто површина је у склопу лагуне. Индекс заузетости парцеле износи 25.4%, док индекс изграђености износи 0,25.

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:

Електроинсталације: Прикључење објекта на електро мрежу која снабдева пумпе и мешач, врши се преко постојеће инсталације и нема потребе за појачавање постојећег прикључка.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „Јоргас“ доо Сомбор, број техничке документације 240202-ИДР за главну свеску и 240202-ИДР-па за пројекат архитектуре из марта 2024. године, одговорни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 1501 03);

- Водни услови, издати од стране ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада, број П-425/4-24 од 03.04.2024. 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

001224246 2024 08873 004 013 020 151 од 01.04.2024. године;

- Решење о условима заштите природе, издато од стране Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад, под 03 број 020-889/4 од 03.04.2024. године;

- Копија катастарског плана, издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, број 952-04-095-5010/2024 од 18.03.2024. 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.

Потребно је да инвеститор у целости поступи према Водним условима број П-425/4-24 од 03.04.2023. 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 утицаја радова на водне објекте и водни режим.

У складу са Стручним мишљењем издатим од стране Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора, број 001224246 2024 08873 004 013 020 151 од 01.04.2024. године, није потребно да инвеститор поднесе 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, под 03 број 020-889/4 од 03.04.2024. године.

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.

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.

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 и 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 Друштва за пројектовање и инжењеринг „Јоргас“ доо Сомбор, број техничке документације 240202-ИДР за главну свеску и 240202-ИДР-па за пројекат архитектуре из марта 2024. године, одговорни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх. (лиценца број 300 1501 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, 121/2012, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-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:
 - ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
 - Одељење за пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Сомбора
 - Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад
3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА:

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник