

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: ROP-SOM-37046- LOC-1/2017
Интерни број: 353-389/2017-V
Дана: 05.12.2017. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву Шљука Мијодрага из Темерина, [REDACTED] законског заступника „ТИМ-СОР“ д.о.о. Темерин, [REDACTED] а у име инвеститора Дејан Главашевић пр сечење, обликовање и обрада камена Главашевић гранити 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, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.113/2015 и 96/2016), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", број 5/2007) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не могу се издати Локацијски услови према поднетом захтеву за изградњу стубне трансформаторске станице СТС „Главашевић гранити“ снаге 250(400)kVA, 20/0,4kV [REDACTED] на катастарској парцели број 9793/1 К.О. Сомбор-1, на основу достављеног Идејног решења израђеног од стране „ТИМ-СОР“ д.о.о. Предузеће за производњу, инжењеринг и услуге, [REDACTED] број техничке документације Г-531 од новембра 2017. године, главни пројектант Видоје Вукореп, дипл.инж.ел.(лиценца број 350 0393 03), с обзиром да исто није у складу са важећом планском документацијом.

Увидом у Генерални план Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“, број 5/2007) утврђено је да се предметна парцела, налази у грађевинском реону, у блоку број 118. **Блок 118 је намењен за туризам и услуге.** Обавезан је план даље урбанистичке разраде израдом урбанистичког плана нижег реда у духу важећег закона.

Извод из Генералног плана Града Сомбора за зону туризма и услуга

Врста и намена објеката: У оквиру зоне туризма и услуга дозвољена је изградња објеката у функцији туризма и услуга: угоститељских објеката (као што су мотели, пансионери, ресторани, кафеи, чарде, ловачке куће и слични објекти), са или без смештајних капацитета, услужних објеката (трговина и услуге), спортских објеката (спортски терени и просторије клубова), као и викенд кућа, са пратећим објектима у које спадају гараже, оставе, односно санитарни чворови.

Услови за образовање грађевинске парцеле: Минимална величина парцеле у овој зони је 150 м².

Положај објеката на парцели: Главни објекти у овој зони се граде као слободностојећи. Растојање основног габарита објекта и границе суседне грађевинске парцеле је минимално 0,5м у односу на међу уз коју се гради објекат, односно минимално 3,0м у односу на наспрамну бочну међу. Објекат се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију.

Помоћни објекат може да се гради на растојању 0,0м од границе парцеле, осим према регулационој линији уз услов да се изградњом крова, као ни стопом темеља не наруши ваздушна

линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле: Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу објеката у овој зони је максимално 0,4 а индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 1,0.

Дозвољена спратност и висина објеката: Спратност објеката у овој зони је максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова. Укупна висина кровног венца објекта не може прећи 10,0м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката: удаљеност главног објекта од помоћних објеката је минимално 4,0м, односно, удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, односно на 0,0 м уколико се граде у низу

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: На грађевинској парцели у зони туризма и услуга дозвољена је изградња помоћног објекта: гараже, оставе, просторија за припрему хране (термо блока), санитарног чвора и ограда.

* помоћни објекат је максималне спратности П+О. Обавезна је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда (искључиво транспарентне), стубови ограда и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине максимално 1.8 м.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила: У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2.5 м.

Заштита суседних објеката: Изградња објеката може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле. Отварање отвора на просторијама за становање и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња ката на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.(парапет).

Изградњом крова 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.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта: Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је водити рачуна о очувању традиционалних вредности амбијента објекта.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене, естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и окружења.

Услови за обнову и реконструкцију објекта: Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- * реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати Планом;
- * ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- * замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих Планом
- * адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих Планом.

Услови заштите животне средине, заштита од пожара, технички, хигијенски, безбедносни и други услови: На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде такво да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 м од објекта и границе парцеле. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. Извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 50% озелењених површина. Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекте са аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

На основу овако утврђеног чиненичког стања, а у складу са чланом 10. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем и чланом 7. Уредбе о локацијским условима, овај орган констатује да није могуће дозволити изградњу и издати грађевинску дозволу у складу са поднетим захтевом, јер планирана СТС „Главашевић гранити“ за потребе повећање максималне ангажоване санге у пословном објекту није у складу са важећим планинским документом, односно Генералном плана Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“, број 5/2007). Намена пословног објекта на основу Решења од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-143083/2-17 од 15.06.2017. године, је сечење, обликовање и обрада камена што је супротно са наменом блока 118. Пословни објекат на основу увида у званичну електронску базу података катастра непокретности није евидентиран као објекат изграђен са одобрењем за изградњу и употребном дозволом за наведену намену, већ је укњижен као помоћни објекат.

Издавање Локацијских услова према поднетом захтеву, могуће је само по доношењу новог планског документа за предметну локацију и у случају да тим планским документом предвиђена делатност сечења, обликовања и обраде камена не буде у супротно са наменом блока.

НАПОМЕНА: На предметном простору на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације на простору МЗ „Стара Селенча“, „Селенча“ и „Нова Селенча“ у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“, број 3/2015) у току је поступак израде новог планског документа.

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 и 145/14) 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. Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 51/2003-испр.,61/2005, 101/2005-др.закон, 5/2009, 54/2009,... 112/2015, 50/2016-усклађени дин.изн. и 61/2017-усклађени дин.изн.) у износу од 310,00 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, 138/14, 45/15,106/15 и 32/16), у износу од 2.000,00 динара, прописно је наплаћена.

ДОСТАВИТИ :

1. Подносиоцу захтева,
2. Архива

НАЧЕЛНИК,

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.