



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ПРОСТОР“ СОМБОР

Издавање градских пословних простора
Просторно планирање | Одржавање путева и објеката
Послови пијаца | Комунално уређење насељених места
Грађевински сектор | Одржавање гробаља и погребне услуге

Раде Дракулића 12, Сомбор
матични број: 20935430
ПИБ: 108122937

e-mail: info@prostorsombor.rs

web-site: www.prostorsombor.rs

Дирекција: +381 25 515 0090

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НА ПРОСТОРУ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У СОМБОРУ- ПГРбр.5



ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

БРОЈ ТЕХНИЧКОГ ДНЕВНИКА: **2/17**

ДАТУМ: фебруар 2017.

Генерални Директор:
Горан Нонковић

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД СОМБОР
ИНВЕСТИТОР: ГРАД СОМБОР
ОБРАЂИВАЧ: ЈКП „ПРОСТОР“ СОМБОР

**РУКОВОДИЛАЦ
ИЗРАДЕ:**

Драгана Сиљановић Козодеровић,
дипл.инж.арх.-одговорни урбаниста и планер

РАДНИ ТИМ:

Драгана Сиљановић Козодеровић, дипл.инж.арх
Светлана Петровић дипл.инж.грађ.
Страхиња Коша дипл.инж.арх.
Драгана Селак, дипл.инж.грађ.
Миле Милковић, инж.ел.
Светлана Коша маш.инж.
Теодора Ковчин мастер инж.арх.
Фридрих Ференц, маш.тех.
Бригита Милованов грађ.тех.

САДРЖАЈ:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



САДРЖАЈ:	3
I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	6
2. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ.....	9
II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	13
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	13
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	13
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	15
3.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА СОМБОРА	15
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА.....	21
4.1. Подаци о простору, становништву, јавним службама и привредним активностима.....	21
4.2. Становништво	22
4.3. Индустрија.....	22
4.5. Подаци о инфраструктурним системима, комуналним објектима и површинама ...	23
4.5.1.Саобраћајна инфраструктура.....	23
4.5.2.Комунална инфраструктура	23
Водопривреда	23
Енергетска инфраструктура	24
Гасна инфраструктура.....	24
Телекомуникациона инфраструктура	24
4.8. Анализа јавних зелених површина	24
4.9. Евидентирана и заштићена културна и природна добра	24
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	25
6.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	25
6.1. Предлог поделе простора обраде на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама	25
6.2. Објекти и површине за одређене и друге јавне намене	25
Површине за одређене јавне намене.....	25
Површине за друге јавне и остале намене.....	26
7.ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ	26
7.1.Саобраћајна инфраструктура.....	26
7.2.Комунална инфраструктура	26
7.2.6. Планиране јавне зелене површине	27
8.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	28

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Обухват дела ПГР-05 на коме се врше измене и допуне1:5000
2. Планирано стање.....1:2500



I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

 8000045644278	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	20935430

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	Јавно комунално предузеће ПРОСТОР Сомбор
Скраћено пословно име	ЈКП ПРОСТОР Сомбор

Преводи пословног имена		
Превод пословног имена	Мађарски	PROSTOR Kommunális Közvéllalt Zombor
	Хрватски	Javno komunalno preduzeće PROSTOR Sombor
Превод скраћеног пословног имена	Хрватски	JKP PROSTOR Sombor
	Мађарски	KK PROSTOR Zombor

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	Сомбор
Место	Сомбор
Улица	Раде Дракулића
Број и слово	12
Спрат, број стана и слово	/ /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	info@prostorsombor.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	17. јун 2013
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено

Дана 23.01.2017. године у 08:20:36 часова

Страна 1 од 3



Претежна делатност	
Шифра делатности	6820
Назив делатности	Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретности и управљање њима
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	108122937
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	165-0007006295821-96 105-0000000005622-41 105-0000000085490-27 125-0000001812464-42 125-0000001812466-36 105-0000000085484-45 325-9500700031447-41 105-8501200004165-27 220-0000000132415-62 105-0000000005623-38 125-0000001811818-40 840-0000000772743-05
Контакт подаци	
Телефон 1	025/5150090
Телефон 2	025/5150097
Интернет адреса	www.prostorsombor.rs
Подаци о статуту / оснивачком акту	
Датум важећег статута	22. мај 2013
Датум важећег оснивачког акта	27. март 2013

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Горан Презиме Нонковић
ЈМБГ	2505962172182
Функција	Директор
Ограничење супотписом	Не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор	
Председник надзорног одбора	
Име	Дивна Презиме Бабић
ЈМБГ	1603949815021
Чланови надзорног одбора	



1.	Име	Зорица	Презиме	Никшић
	ЈМБГ	2610967815012		
2.	Име	Дејан	Презиме	Парчетић
	ЈМБГ	0403974810058		

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	SKUPŠTINA OPŠTINE SOMBOR
Регистарски / Матични број	08337152
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 10.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 10.000,00 RSD	17. јун 2013
Сувласништво удела од	износ(%)
	100,00000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 10.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 10.000,00 RSD	17. јун 2013

Регистратор Миладин Маглов



2. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Драгана П. Сиљановић-Козодеровић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1604969815016

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце
200 0766 04



У Београду,
02. септембра 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
инж. грађ. инж.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Страхиња М. Коша

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 01083084262

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1543 16



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
19. маја 2016. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Светлана Д. Петровић

дипломирани грађевински инжењер
ЈМБ 0608961815019

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова за саобраћајнице

Број лиценце
202 1207 10



У Београду,
22. априла 2010. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Dr. Dragoslav Šumarić
Проф. др Драгослав Шумарић
дипл. грађ. инж.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Драгана Р. Селак

дипломирани грађевински инжењер
ЈМБ 1804969815023

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова инфраструктуре

Број лиценце
203 0992 07



У Београду,
9. августа 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Д. Шумарац
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.



II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За потребе Града Сомбора као наручиоца, ЈКП „Простор“ Сомбор је приступио изради измена и допуна дела Плана генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору-ПГРбр.05

Скупштина Града Сомбора је на 11 седници одржаној дана 14.02.2017.године донела Одлуку о изради измена и допуна дела Плана генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору-ПГРбр.05 ("Службени лист Града Сомбора", бр. 3/2017).

Плански основ за израду измена и допуна дела Плана генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору-ПГРбр.05 је Генерални план града Сомбора (Сл.лист града Сомбора 5/2007).

План на коме се врше измене и допуне је План генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору, блокови 102, 103, 114, 115 и 127-ПГР-05 (Сл.лист Града Сомбора 6/2013), у даљем тексту ПГР-05.

Правни основ за израду Измена и допуна плана је Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013-Одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница почиње у тачки број 1 која се налази на тремеђи парцела број 9328 (парцела улице), 9327/2 и 9327/1 К.О. Сомбор 1.

Од тачке број 1, граница се протеже у правцу југоистока, пратећи североисточну међу парцеле број 9327/2, до тачке број 2, која се налази на североисточној међи парцеле број 9327/2, у тачки пресека са правцем југоисточне међе парцеле број 7959.

Од тачке број 2, граница се ломи у правцу североистока, пратећи југоисточну међу парцеле број 7959, до тачке број 3, која се налази на тремеђи парцела број 7958, 7959 и 7962/1.

Од тачке број 3, граница се протеже у правцу југоистока, прати североисточну међу парцела број 7958, 7957, 7956, а затим по изломљеној линији прати источну међу парцеле број 7955/1, до тачке број 4, која се налази на југоисточној међи тремеђи парцеле број 7955/1, у тачки пресека са правцем североисточне међе парцеле број 9357/5.

Од тачке број 4, граница се ломи у правцу југоистока, сече парцеле број 10313/1 (парцела канала) и 10239/1 (парцела пута) до парцеле број 9357/4, а затим прати југозападне међе парцела број 9357/4 и 9357/1 до тачке број 5, која се налази на тремеђи парцела број 9357/1, 9357/4 и 9355/1.

Од тачке број 5, граница скреће у правцу југозапада и сече парцеле број 9355/1 и 10315/2 (парцела канала), до тачке број 6, која се налази на тремеђи парцела број 10315/2 (парцела канала), 9449/1 и 9449/2.

Од тачке број 6, граница се ломи у правцу југоистока, пратећи југозападне међе парцела број 10315/2 (парцела канала) и 9445/2, до тачке број 7, која се налази



на тромеђи парцела број 9446/3, 9446/2 и 9445/2.

Од тачке број 7, граница наставља у правцу југозапада, пратећи северозападне међе парцела број 9446/2 и 9447/2, до тачке број 8, која се налази на четворомеђи парцела број 9447/3, 9448/3, 9447/2 и 9448/2.

Од тачке број 8, граница се протеже у правцу југоистока, пратећи североисточне међе парцела број 9448/2 и 9448/1, до тачке број 9, која се налази на тромеђи парцела број 9447/1, 9448/1 и 10243/4 (парцела пута).

Од тачке број 9, граница наставља у правцу југоистока, сече парцелу број 10243/4 (парцела пута) под правим углом до парцеле број 9865/2. Затим граница скреће у правцу југозапада пратећи југоисточну међу парцеле број 10243/4 (парцела пута), до тачке број 10, која се налази на тромеђи парцела број 10243/4 (парцела пута), 9864/2 и 9863/2.

Од тачке број 10, граница се ломи у правцу југоистока, пратећи југозападну међу парцела број 9864/2 и 9864/1, до тачке број 11, која се налази на тромеђи парцела број 9864/1, 9863/1 и 10247/1 (парцела пута).

Од тачке број 11, граница се протеже у правцу југозапада пратећи по благо изломљеној линији северозападну међу парцеле број 10247/1 (парцела пута), до тачке број 12, која се налази на тромеђи парцела број 10247/1 (парцела пута), 9843/3 и 9843/4.

Од тачке број 12, граница се ломи у правцу југоистока, сече парцелу број 10247/1 (парцела пута) под правим углом до парцеле број 9967, а затим наставља у правцу југозапада пратећи југоисточну међу парцеле број 10247/1 (парцела пута) до парцеле број 10253 (парцела пута). Потом граница наставља истим правцем и сече парцелу број 10253 (парцела пута) до тачке број 13, која је у пресеку североисточне међе парцеле број 9842 и правца југоисточне међе парцеле број 10247/1 (парцела пута).

Од тачке број 13, граница се протеже у правцу северозапада пратећи по благо изломљеној линији западну међу парцеле број 10253 (парцела пута) до тачке број 14, која се налази на западној међи парцеле број 10253 (парцела пута), у тачки пресека са правцем северозападне међе парцеле број 10313/1 (парцела канала).

Од тачке број 14, граница се ломи у правцу североистока, сече парцеле број 10253 (парцела пута) и 10313/1 (парцела канала), до парцеле број 9327/1, а затим прати северозападну међу парцеле број 9327/1, до тачке број 15, која се налази на тромеђи парцела број 10313/1 (парцела канала), 9327/2 и 9327/1.

Од тачке број 15 граница се протеже у правцу севера пратећи западну међу парцеле број 9327/2 до тачке број 16 која се налази на тромеђи парцела број 9327/2, 9327/7 и 9327/1.

Од тачке број 16 граница наставља у правцу североистока по благо изломљеној линији пратећи северозападну међу парцеле број 9327/2 до тачке број 17 која се налази на тромеђи парцела број 9327/2, 9327/9 и 9327/10.

Од тачке број 17 граница се протеже у правцу северозапада пратећи западну међу парцеле број 9327/10 до тачке број 18 која се налази на тромеђи парцела број 9327/10, 9327/9 и 9327/2.

Од тачке број 18 граница наставља у правцу југозапада пратећи југоисточну међу парцеле број 9327/2 до тачке број 19 која се налази на тромеђи парцела број 9327/1, 9327/2 и 9327/7.

Од тачке број 19 граница се ломи у правцу севера пратећи западну међу парцеле број 9327/2 до тачке број 1.

Према Одлуци о изради Плана, прелиминарна површина земишта које се обрађује у Плану је била 81,94 ха. После Анализе израђене за потребе израде Плана, дошло је до проширења обухвата на 100,6ха.



3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

3.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА СОМБОРА

Плански основ за израду предметног Плана је Генерални план града Сомбора („Сл.лист СО Сомбор“, бр.05/07) према коме простор обраде обухвата делове блокова 81, 103 и 115 који се налазе у зони услужно, производно и складишне функције, спорта и рекреације и радној зони.

Извод из Генералног плана Сомбора 2007-2027

Обавезе из Генералног плана за блок 81 су:

Блок бр. 81 Блок је намењен услужно, производним и складишним функцијама, спорту и рекреацији као и варијантним локацијама изградње енергане. Обавезан је план даље урбанистичке разраде израдом урбанистичког плана нижег реда у духу важећег закона.

Блок бр. 103 Блок је намењен услужно, производним и складишним функцијама и индустрији. Обавезан је план даље урбанистичке разраде израдом урбанистичког плана нижег реда у духу важећег закона.

Блок бр. 115 Блок је намењен индустрији. Обавезан је план даље урбанистичке разраде израдом урбанистичког плана нижег реда у духу важећег закона

У предметним блоковима се примењују правила грађења за радну зону (и на услужно, производним и складишним функцијама):

РАДНЕ ЗОНЕ

Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова Плана даље урбанистичке разраде, тј. на основу услова из Плана детаљне регулације, односно услова из Урбанистичког пројекта, за делове насеља где је то прописано. За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, такође је неопходна израда Урбанистичког пројекта, који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката.

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошких процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња



помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограда, евентуално као прелазно решење бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме итд.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз обезбеђење дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости земљишта.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 500,0 м² 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 се поклапа са регулационом линијом, односно одмакнута је за минимално 5,0 м. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне односно јужне стране је на 5,0 м. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 м под условом да су задовољени услови протипожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од 4,0 м, тј. већи од половине вишег објекта.

Грађевинска линија је од границе парцеле са западне, односно северне стране удаљена 10,0 м. Евентуално је дозвољена удаљеност на минимално 6,0 м ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Максималан дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 0,7.

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,1.

Највећа дозвољена спратност објеката

Објекти су спратности: пословни: максимално до П+2+Пк производни: максимално до П+2+Пк складишни: П+0 евентуално П+1.

Изградња помоћног објекта-оставе - 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 то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 5,0 м.



Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у радној зони поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом.

Висина оградне које се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,0 м. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне оградне.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани део оградне не може бити виши од 0,9 м.

Бочни и задњи део оградне може да се ограђује транспарентном и зиданом оградом до висине максимално 1,8 м.

Ограда, стубови оградне и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те оградне не може бити већа од висине спољне оградне 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 и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м. У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

* минимална ширина саобраћајнице је 3,5 м са унутрашњим радијусом кривине 5,0 м, односно 7,0 м 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.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Исподи на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

* транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 м,

* платнене надстрешнице мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 2,5 м,

* конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м.

Уз западну односно северну границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће у функцији умањивања буке и задржавања издувних гасова и прашине, изоловати



комплекс од околних суседних парцела.

Од укупне слободне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30%.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, концентрацији и карактеру штетних материја, односно њиховим еколошким функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

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 је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин.

Условљава се израда косог крова, а могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

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 стандарде.

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

Услови за реконструкцију објекта

Реконструкција постојећих објеката може да се дозволи под следећим условима:

* замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;

* реконструкција постојећих објеката може се дозволити 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.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне и складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађење или на други начин деградација животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ.



Одвођење фекалних вода мора се 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 објеката и границе парцеле.

Отпадне воде настале у технолошком процесу производње, пре упуштања у насељску канализацију, пречистити на сепаратору уља и масти.

Атмосферске воде са кровова објеката и условно чисте воде са манипулативних површина (без масноћа) се могу упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити изграђени, односно реконструисани у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При избору материјала за градњу објеката мора се имати у виду специфичност функционалне намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова и противпожарне заштите.

Пословни 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.



4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Подаци о простору, становништву, јавним службама и привредним активностима

Простор обраде Плана се налази на југоистоку Града Сомбора, а на северозападу индустријске зоне. Простор обраде се налази у грађевинском подручју.

Геостратешки положај је повољан јер се налази између два државна пута I Б-12 и IБ-15, а у близини се налази Велики Бачки канал и коридор железнице, са индустријским колосеком.



Слика бр. 1 Сателитски снимак



4.2. Становништво

На простору обраде не постоје стамбени објекти.

4.3. Индустија

На простору обраде постоје следећи индустријски и услужни комплекси:

1. На парцели број 9327/10 К.О.Сомбор I се налази „АМС осигурање“ а.д.о., Београд, Ауто-мото савез Србије, у површини 0,36ха
2. На парцели број 7955/6 К.О.Сомбор I се налази Компанија „Дунав осигурање“ а.д. , у површини од 0,27ха
3. На парцели број 7955/11 К.О.Сомбор I се налази комплекс „ГРП центар“ д.о.о. у површини од 0,47ха
4. На парцели број 9337 К.О.Сомбор I се налази „Магнетрон“ д.о.о. у површини од 3,11ха
5. На парцели број 9342 К.О.Сомбор I се налази „Ем цоммерце“ д.о.о. у површини од 1,72ха
6. На парцели број 9344/1 К.О.Сомбор I се налази ЈП ПТТ саобраћаја „Србија“ у површини од 0,76ха
7. На парцели број 9478/3 К.О.Сомбор I се налази „Церена траде“ д.о.о. у површини од 0,70ха
8. На парцели број 9474/1 К.О.Сомбор I се налази фабрика Александро намештаја д.о.о. у површини од 3,82ха, а на парцели број 9476/1 К.О.Сомбор I се налази фабрика Александро намештаја д.о.о. у површини од 0,81ха
9. На парцели број 9474/3 К.О.Сомбор I се налази „Мара“ д.о.о. у површини од 0,41ха
10. На парцели број 9473/1 К.О.Сомбор I се налази „METEOR COMMERCE“ д.о.о. у површини од 1,25ха, 9473/2 К.О.Сомбор I површине 0,02ха, 9473/3 К.О.Сомбор I површине 0,16ха и 9473/4 К.О.Сомбор I површине 0,15ха
11. На парцели број 9463/1 К.О.Сомбор I се налази „Меркур боје и лакови“ д.о.о. у површини од 0,5ха
12. На парцели број 9462/1 К.О.Сомбор I се налази „Ферари пласт“ (Град Сомбор) у површини од 1,09ха
13. На парцели број 9458/13 К.О.Сомбор I се налази „PROGETTI“ д.о.о. у површини од 0,98 ха
14. На парцели број 9857/3 К.О.Сомбор I се налази објекат старе Топлане у површини од 2,51ха
15. На парцели број 9465/2, 9465/4, 9565/5, 9465/6, 9466/2, 9466/4, 9466/5, 9466/6, 9467/2, 9467/4, 9467/5, 9468/2, 9468/4, 9469/2, 9469/5, 9469/6, 9470/2 и 9472/1, К.О.Сомбор I се налази металопрерађивачка индустрија „Бане“ д.о.о. Београд у површини од око 8,26ха
16. На парцели број 9846/1 К.О.Сомбор I се налази „Фиорано“ у површини од 10,10ха
17. На парцели број 9843/4 К.О.Сомбор I се налази „РТИ“ д.о.о. Нови Сад, у површини од 0,69ха

4.4. Јавне службе

На простору обраде не постоје јавне службе.



4.5. Подаци о инфраструктурним системима, комуналним објектима и површинама

4.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор обраде се налази између државних путева првог реда ИБ-12 и ИБ-15, а у близини Великог Бачког канала и железничке пруге Сомбор-Пригревица и индустријског колосека.

ИБ-12 тангира индустријску зону са западне стране, а ИБ-15 са северне стране. Бициклически саобраћај се одвија по површинама за моторни саобраћај. Тротоари за пешачки саобраћај не постоје.

Јавни превоз путника не постоји.

Не постоје паркинзи на јавној површини.

4.5.2. Комунална инфраструктура

Водоводна мрежа и снабдевање

На подручју обраде постоје три градска бунара "Инпро I", "Инпро II" и "Бане Секулић". Бунар "Инпро I" прикључним цевоводом повезан је на градски водовод и служи за водоснабдевање града. Северозападније од бунара "Инпро I" налазе се бунари "Инпро II" и "Бане Секулић" који су такође у систему снабдевања града водом. Сва три бунара периодичним радом пумпи повремено допуњавају капацитет градског система водоснабдевања.

Атмосферска канализација

У простору обраде делимично постоји атмосферска канализација у облику отворених канала, а делом постоји зацељена атмосферска канализација.

Канализациона мрежа

Канализациона мрежа за отпадне воде сакупља индустријске употребљене воде са целог подручја обраде затвореним системом цевовода. Све отпадне воде у посматраном подручју одводе се гравитационо, где постоји колектор, или у индивидуалне септичке јаме. Неки објекти су реализовали прикључење на градски колектор канализације отпадних вода. У поседу ЈКП "Водоканал" Сомбор на простору обраде налази се препумпна станица са колектором отпадних вода.

Водопривреда

У простору обраде, као и непосредној близини се налазе мелиоративни канали број 450 и број 452 тако да то олакшава могућност сакупљања и одвођења атмосферских вода у њих. Предметни простор припада територији система за одводњавање "Северна Мостонга" чија је основна функција одвођење сувишних вода са припадајућег пољопривредног и градског сливног подручја.

Комунални отпад

ЈКП "Чистоћа" врши организовано сакупљање отпада и одвозе га на депонију код



Ранчева где се одлаже.

Енергетска инфраструктура

На посматраном простору обраде налази се изграђен коридор и објекат ЈКП „Енергана“ у коме је био инсталисан извор топлотне снаге од 42 MW. Објекат и вреловод тренутно нису у функцији. Планом ће се размотрити нова локација коридора вреловода за случај потребе изградње истог у наредном планском периоду.

Електроенергетска инфраструктура

Значајан елемент инсталационог система представљају 20 kV ваздушни водови који пролазе кроз простор обраде, које је потребно изместити и каблирати у инфраструктурни коридор саобраћајног профила. На предметном подручју постоји и ваздушна нисконапонска мрежа 0,4 kV, коју је потребно изместити и каблирати у инфраструктурни коридор саобраћајног профила. Каблирана мрежа 20 kV и каблирана мрежа 0,4 kV пролазе кроз простор обраде у коме постоје две стубне трафо станице.

Гасна инфраструктура

На посматраној локацији налази се део градског гасовода са две мерне регулационе станице. Називи мерних регулационих станица су „МРС Топлана“ и „МРС Метеор-комерц“. На локацији се налази део челичног гасовода који иде од индустријског пута према „МРС Топлана“, затим прикључни челични гасовод за фирму „Метеор-комерц“ са „МРС Метеор-комерц“ и део полиетиленског гасовода који иде од Стапарског пута до Царине и то десном страном пута Југ 3 гледано према Царини.

Телекомуникациона инфраструктура

На предметном подручју се налазе следећи објекти телекомуникација: магистрални оптички ТТ кабл: Сомбор-Оџаци, на деоници Сомбор-Стапар и претплатничке ТТ каблове месне мреже Сомбор-Индустријска зона.

4.8. Анализа јавних зелених површина

Заштитно зеленило – Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине-ублажавање доминантних ветрова, неповољног дејства саобраћаја и индустрије и заштита од ерозије. На простору обраде, заштитно зеленило се налази у појасу око мелиоративног канала број 450, планирано и у важећем Плану ПГР-05.

4.9. Евидентирана и заштићена културна и природна добра

На простору обраде се налазе евидентирани археолошки локалитети и зоне, као обавеза преузета из важећег ПГР-05 и ГП града Сомбора.



5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Измена и допуна дела Плана генералне регулације на простору индустријске зоне у Сомбору-ПГРбр.05 је усклађивање саобраћајног решења у циљу што рационалнијег коришћења грађевинског земљишта.

Просторно уређење и просторни развој засновани су на обезбеђењу основних програмских циљева:

- 1.) Примењивање правила и обавеза из Генералног плана Града Сомбора
- 2.) Прилагођавање важећег Плана генералне регулације ПГР-05
-обезбеђивање регулационих услова на делу јавних површина и комунално-саобраћајне опремљености наведеног простора обраде.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

6.1. Предлог поделе простора обраде на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења унутар простора обраде, као и потребе за укидањем и планирањем нових праваца јавне површине, простор ће се дефинисати са следећим просторним целинама - зонама:

1. Зона блока број 81, на коме је важећи План детаљне регулације, који дефинише целине и зоне.
2. Зона услуга и сервиса уз државни пут ИБ-15-на северном делу простора обраде
3. Радна зона-у централном и јужном делу простора обраде

6.2. Објекти и површине за одређене и друге јавне намене

Под јавним површинама се подразумева изграђено грађевинско земљиште намењено за општу употребу које је доступно свим грађанима за кретање и коришћење и неизграђено грађевинско земљиште на коме право коришћења има Град, а које је планом намењено за јавне површине и изградњу јавних објеката или се користи као јавна површина.

Површине за одређене јавне намене

Планирано је формирање парцела за јавне путеве:

1. приступни пут у продужетку П6 у дужини од 395м од укрштања са С1
2. паркинг у коридору М3, испред Фиорана, на катастарским парцелама Града Сомбора 9843/1, 9844/1 и 9845/1, са приступном саобраћајницом која креће од саобраћајнице СС2 до парцеле број 10243/3 или ће се спојити са паркингом испред металопрерађивачке индустрије „Бане“
3. приступни пут државном путу ИБ-15-на северном делу простора обраде, у некадашњем коридору сабирне саобраћајнице С1



Површине за друге јавне и остале намене

Планом је предвиђено укидање планираних јавних површина предвиђених важећим ПГР-05 и њихово претварање у остало земљиште:

1. Део сабирне саобраћајнице С1 (између мелиоративног канала број 450 и сабирне саобраћајнице С3) се укида и претвара у радну зону
2. Приступна саобраћајница између мелиоративног канала 452 и С1 се укида у том делу и претвара у радну зону
3. Приступна саобраћајница П5 се укида у целисти и претвара у радну зону

Већи део простора обраде је планиран за радну зону, а у северном делу за услужно-сервисну зону.

7. ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирано је формирање парцела за јавне путеве:

1. приступни пут у продужетку П6 у дужини од 195m
2. паркинг у коридору М3, испред Фиорана, са приступном саобраћајницом која ће се завршити на крају парцеле Фиорана или спојити са паркингом испред металопрерађивачком индустријом „Бане“
3. приступни пут државном путу ИБ-15-на северном делу простора обраде, у некадашњем коридору сабирне саобраћајнице С1

Све саобраћајнице планирати у складу са Правилником о условима који са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/2011).

7.2. Комунална инфраструктура

7.2.1. Планиране трасе и коридори водопривредне инфраструктуре

Планом је потребно предвидети уличну водоводну мрежу у свим планираним као и у постојећим улицама и омогућити прикључење свих будућих корисника. За сагледавање водоснабдевања предметног простора и шире потребно је израдити одговарајућу пројектно-техничку документацију и сагледати цео простор у целини.

Потребно је предвидети нове трасе магистралних и секундарних колектора канализације отпадних вода, као и црпне станице у склопу планираних као и постојећих саобраћајница. Планиране и постојеће трасе канализације треба да чине једну целину одвођења канализационих отпадних вода.

Планирана је изградња отвореног или затвореног система атмосферске канализације у свим планираним и постојећим улицама. Падове цевовода одредити према конфигурацији терена, као и дубинама постојећих колектора атмосферске канализације.

Где год је могуће у профилима улица предвидети отворене канале (јаркове), чиме би се појевтинило решење одвођења атмосферских вода, а и чињеницом на посматраном подручју постоји каналска мрежа.



7.2.2. Планиране трасе и коридори електроенергетске инфраструктуре

Преко предметне локације прелазе 20 kV ваздушни и кабловски водови, као и 0,4 kV ваздушна мрежа, све ваздушне водове ће бити потребно изместити и каблирати у инфраструктурни коридор саобраћајног профила. Како се укида део С1 између мелиоративног канала 450 и сабирне саобраћајнице С3, потребно је у том делу каблирати високонапонске ваздушне 20 kV водове, најкраћом трасом, али уз услов да се воде по рубу општинског земљишта, да би се преостала парцела најрационалније искористила.

Број и тип планираних трафостаница, као и ангажована снага зависиће од потенцијалних потрошача, а трасе и коридоре ће дефинисати План.

7.2.3. Планиране трасе и коридори термоенергетске инфраструктуре

Будућа дистрибутивна вреловодна мрежа унутар предметног блока се планира као подземна, због могућност дислоцирања постојећег постројења градске топлане, односно дислокација постојећег магистралног вреловода, а за потенцијалне потрошаче се планирају трасе у инфраструктурном коридору саобраћајног профила који би се прикључили на нову градску топлану.

7.2.4. Планиране трасе и коридори телекомуникационе инфраструктуре

Планирано је постављање новог магистралног оптичког ТТ кабла, који ће бити великог капацитета, односно са великим бројем слободних оптичких влакана, што ће омогућити прикључење будућих објеката у предметном подручју. Будућа дистрибутивна мрежа унутар предметног блока се планира као подземна кабловска ТТ мрежа у свим коридорима саобраћајница постојећих и планираних.

7.2.5. Планиране трасе и коридори гасоводне инфраструктуре

На предметној локацији потенцијални потрошачи ће се прикључити на постојећу мрежу, а трасе и коридоре ће дефинисати План.

7.2.6. Планиране јавне зелене површине

Зеленило је битан чинилац у стварању здраве животне средине, са обзиром да има видну улогу у одбрани од природно створених агресија као што су ветар, екстремне температуре, атмосферских деловања, као и вештачки створених агресија као што је бука, вибрације, разне хемикалије и сл. Од свих зелених површина на простору обраде, зависно од намене и положаја постоји једино:

- Заштитно зеленило

Остале врсте зеленила, као што су зеленило око јавних објеката и уређене зелене површине на јавним просторима не постоје на овом простору.

Заштитно зеленило - Основни циљеви заштитног зеленила су да заштите земљиште, амортизује буку, умањи дејство емисије и разграничи површине различитих намена.

Заштитно зеленило је већ формирано у северном делу простора обраде.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљно-географским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене услове, посебно врсте које би формирале ветрозаштитни појас, с обзиром да се индустријска зона налази на удару југоисточног ветра (кошава), који је један од два најјача и најучесталија ветра .



8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Изменама и допунама ПГР-05 добиће се саобраћајно решење, којим ће се рационалније користити грађевинско земљиште. Циљ је да се земљиште адекватно опреми саобраћајницама и потребном инфраструктуром на датом простору да би било конкурентније на тржишту, а Сомбор привлачан за потенцијалне улагаче.

ГРАФИЧКИ ДЕО