

Република Србија
 Аутономна Покрајина Војводина
 ГРАД СОМБОР
 ГРАДСКА УПРАВА
 ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
 УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
 Број: 353-35/2016-V
 Дана: 23.02.2017. године
 Сомбор

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву „Синагога“ д.о.о. из Сомбора, у предмету издавања информације о локацији, а на основу члана 53. и члана 215. став 5 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), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл.гласник РС", број 3/2010), Одлуке о доношењу Генералног плана Града Сомбора ("Службени лист општине Сомбор" број 5/2007), члана 12. и 21. Одлуке о организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ за намену катастарске парцеле број 5973 К.О. Сомбор – 1

I Плански документ: Информација о локацији се издаје на основу Генералног плана Града Сомбора ("Службени лист општине Сомбор" број 5/2007).

II Локација: Парцела број 5973 К.О. Сомбор – 1 се налази у блоку број 3, који се налази у централној зони Града Сомбора.

III Намена: према Генералном плану Града Сомбора, намена парцела бр. 5973, К.О. Сомбор – 1 је за потребе централних садржаја – мешовитог градског центра.

Површина парцеле бр. 5973 је 1.978,0 m², а према Служби за катастар непокретности Сомбор предметна парцела је у грађевинском подручју – градско грађевинско земљиште града Сомбора, а начин коришћења парцеле је грађевинска парцела о површини 1.923,00 m² и њива у површини 55 m², у власништву „Синагога“ д.о.о. из Сомбора.

IV Регулациона линија: Постојећа регулациона линија РЛ парцеле бр. 5973 К.О. Сомбор – 1 је према јавној површини – улици Арсеније Чарнојевића, у Сомбору.

V Правила грађења: У оквиру зоне мешовитог градског центра дозвољена је изградња главног објекта: пословног објекта, административног објекта, вишепородичног стамбеног односно стамбено-пословног објекта, стамбеног односно стамбено-пословног објекта породичног типа, као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. Оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију мешовитог градског центра.

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

Уколико се ради о стамбено-пословном објекту на грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта (стамбени) и једног пословног објекта.

Главни објекат на парцели (стамбени, стамбено-пословни, пословни односно административни објекат) може да се гради у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

За изградњу вишепородичног стамбеног, односно стамбено-пословног објекта, у зависности од врсте, услови за формирање грађевинске парцеле су следећи:

* за вишепородични стамбени, односно стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m

* за вишепородични стамбени, односно стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минималана ширина парцеле је 18,0 m

* за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 m².

За изградњу стамбеног, односно стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

* за двојни стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 2x8,0 m (16,0 m), минимална површина парцеле је 300,0 m² (2x150,0 m²).

* за стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 250,0 m²

* за стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m²

Положај објекта на парцели

За стамбене, стамбено-пословне, пословне и административне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

* за објекат у непрекинутом низу је 0,0 m; обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“).

* за објекат у прекинутом низу је 2,5 m од наспрамне бочне међе.

За изграђене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од вредности, приликом дефинисања услова за реконструкцију не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. За стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте породичног типа свих врста, растојање између грађевинске и регулационе линије је у свему идентично као и код типа породичног становљања. Објекат се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

* основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 2,5 m,

* основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле уз коју се гради објекат је 0,0 m, а од наспрамне оријентације је 2,5 m .

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта је максимално 0,7. Индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 2,4. Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 0,7, а индекс изграђености је максимално 2,4. Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела мања од минималне величине грађевинске парцеле дате Генералним планом, изградња се може дозволити уз услов да је индекс заузетости грађевинске парцеле максимално 0,8 а индекс изграђености максимално 2,4.

Дозвољена спратност и висина објекта:

Спратност вишепородичног стамбено-пословног објекта је максимално П+4+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

На постојећим вишепородичним стамбеним и пословним зградама, са равним крововима, ради санације истих или проширењем, могућа је надоградња до задате спратности по Генералном плану.

Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су:

-кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова,

-финалну обраду фасада надоградње ускладити са постојећом фасадом.

Укупна висина кровног венца вишепородичног стамбено-пословног објекта не може прећи 17,0 m.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

* за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 2,5 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија,

Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објеката породичног типа је:

* удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене на истој парцели је минимално 4,0 m, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспротним бочним фасадама не садржи отворе на просторијама за становање, односно на 0,0 m уколико се граде у низу.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у зони мешовитог градског центра дозвољена је изградња помоћног објекта: гараже и ограде, односно пословног објекта.

* на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-

пословног објекта морају се обезбедити услови за паркирање односно гаражирање према условима из Генералног плана.

* изградња пословног објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено –пословног објекта се може дозволити ако су обезбеђени просторни услови наведени у претходним ставкама уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта,

* на грађевинској парцели намењеној изградњи стамбено-пословног објекта породичног типа дозвољена је изградња помоћног објекта – гаража за гаражирање путничког возила пословног објекта ако услови на парцели то омогућавају као и изградња ограде,

* у оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу

* помоћни објекат-гаража 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,

* 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, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,0 m.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу треба да се:

проширених колских прилаза, ширине до 4,0 м. сходно условима који ће се дефинисати плановима низег реда.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу – један стан једно паркинг место.

Заштита суседних објеката

Изградња објекта у низу-односно у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону 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 са висином изнад 2,5 м,

* конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м. Грађевински елементи као еркери, доксати, балкони, узлазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију и то:

* на делу објекта према регулационој линији мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,

* на делу објекта према бочном дворишту мање од 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

* на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етаже, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

* стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине

тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,

* шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчा�ње другом објекту више од половине трајања директног осунчаша.

Отварање отвора на просторијама за становање и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објекта (укупно са испадима) једнак или већи сд 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 кота на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.(парапет).

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање поједињих 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 надзитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м 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 овим Планом;
- * ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- * замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих предметним Планом детаљне регулације;
- * адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих Генералним планом;

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода је обавезно затвореним канализационим системом којим је Венац у потпуности покривен.

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 30% озелењених површина. У изузетним случајевима, озелењавање може да се изврши и на крову, ако за то не постоји могућност на парцели.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, код избора материјала, имати у виду специфичност функционалне намене објекта из аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара, као и уређаји и средстава за гашење пожара.

Вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је са аспекта изградње склоништа допунске заштите, поштовати услове надлежних институција.

- Подручје Града Сомбора спада у зону са могућим померањем тла до 8° Меркалијеве скале.

VI Услови прикључења на инфраструктуру:

Прикључење објекта на постојећи систем инфраструктурне обезбеђености на простору централне зоне Града Сомбора извести по условима надлежних предузећа.

Пројекти радити у складу са условима надлежних јавних предузећа.

Објекти се изводе према условима и сагласностима надлежних предузећа и корисника, односно власника парцела.

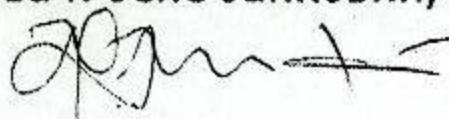
Катастарска парцела број 5973 К.О. Сомбор – 1, испуњава планске услове за грађевинску парцелу.

За изградњу планираних садржаја обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

На основу информације о локацији не може се издати грађевинска дозвола.

Градска административна такса прописно је наплаћена у износу од 4.100,00 динара у складу са тарифним бројем 11. Одлуке о Градским административним таксама („Сл.лист Града Сомбора”, број 22/2016).

Обрађивач: Јене Јанковић, дипл.инж.арх.



ДОСТАВИТИ :

1. Подносиоцу захтева,
2. Архива



НАЧЕЛНИК,

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.