

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: 353-251/2017-V
Дана: 28.07.2017.год.
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“, бр.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“, бр.3/2010), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Генералног плана Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“, бр.5/2007) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора („Сл. лист Града Сомбора“, број 27/2016), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за намену кат.парц.бр.9065 и 9066 К.О.Сомбор-1
(изградња пословног објекта малопродаје до 400m²)

I. Плански документ: Плански основ за издавање информације о локацији је Генерални план Града Сомбора 2007-2027 („Сл.лист општине Сомбор“, бр.5/2007).

II. Локација и намена: Према Генералном плану Града Сомбора предметне парцеле бр.9065 и 9066 К.О.Сомбор-1 се налазе у грађевинском реону града Сомбора, у блоку број 62. Блок 62 је намењен породичном становању. Изградњу и уређење вршити на основу услова из Плана, по потреби радити урбанистичке пројекте.

III. Регулациона линија: Постојећа регулациона линија (РЛ₁) је на северозападној страни кат.парц.бр.9065 К.О.Сомбор-1, према ул.Августа Шеное (бр.кат.парц.бр.9043/2 К.О.Сомбор-1).

Постојећа регулациона линија (РЛ₂) је на североисточној страни кат.парц.бр.9065 и 9066 К.О.Сомбор-1, према ул.Далматинска (бр.кат.парц.бр.10283 К.О.Сомбор-1).

IV. Извод из Генералног плана Града Сомбора

6.2.1. Зона породичног становања

У односу на величину грађевинске парцеле у оквиру ове зоне може се извести условна подела на породично становање **градског типа** и породично становање **пољопривредног типа**.

Врста и намена објеката: У оквиру стамбеног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

У оквиру зоне породичног становања, а у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

На грађевинској парцели намењеној **породичном становању** могу се градити:

- главни објекти (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, двојни објекат, објекат у прекинутом и непрекинутом низу као и атријуми.
- пратећи објекат-пословни објекат (ако је изграђен главни објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу.
- помоћни објекат (уз главни или пратећи објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно

решење до изградње насељске канализационе мреже). Објекат може да се гради као слободностојећи или у низу са другим објектима.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта.

Грађевинска парцела намењена **породичном становању пољопривредног типа** треба да има стамбени део и економски део парцеле.

У оквиру **стамбеног дела** парцеле дозвољена је изградња:

– главног објекта: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат. Објекат може да се гради као слободностојећи и објекат у прекинутом, низу и непрекинутом низу.

– пратећег објекта: пословни објекат (ако је изграђен главни објекат). Објекат се може градити као слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу.

– помоћног објекта-уз главни или пратећи објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно решење до изградње дела насељске канализационе мреже. Објекат се може градити као слободностојећи или у низу са другим објектима.

У оквиру **економског дела** парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

– економског објеката: сточна стаја, ђубриште. Објекат се може градити као слободностојећи.

– помоћног објекта: пушница, кош, амбар, надстрешница-гаража за пољопривредну механизацију, магацини и сл. Објекат се може градити као слободностојећи или у низу са другим објектима ако су задовољени противпожарни услови.

– производног, односно пословног објекта који задовољава услове заштите животне средине, одн. који својом функцијом буком, гасовима, отпадним материјама неће негативно утицати на примарну функцију -становање. Објекат се може градити као слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу.

У зони породичног становања градског типа и у зони становања пољопривредног типа у стамбеном делу парцеле **пословне делатности** које се могу дозволити су из области: **услужних делатности, трговине на мало и угоститељства.**

Производне делатности у зони становања се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

У оквиру економског дела парцеле пословна делатност која се може дозволити поред напред наведених је и трговина на велико, с тим да се обављањем те делатности не сме нарушити зона становања.

Изградња економског објекта сточна стаја може се дозволити за максимални капацитет објекта, узгој до пет условних грла (где се под условним грлом подразумева 500 кг –живе ваге) уз задовољавање и осталих просторних услова Генералног плана.

Објекти за смештај стоке се граде под следећим условима:

- условљава се изградња од тврдог материјала,
- удаљеност од стамбених објеката треба да износи мин. 15 м,
- да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и свих нечистоћа.
- условљава се изградња ђубришта које мора бити удаљено од стамбених објеката и водозахватних бунара минимум 25 м,
- да су смештени у економском делу парцеле,
- објекти морају бити снабдени водом из насељског водовода.

За домаћинства која се баве узгојем стоке за тржиште, смештај чврстих и течних отпадака одређује се у економском делу дворишта. За део течних отпадака предвидети посебне објекте (осочаре) који морају да испуњавају следеће услове:

- осочаре лоцирати са падом низводно од свих производних објеката у економском делу дворишта
- осочаре градити од водонепропусног бетона са посебним таложником.
- на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на будућу канализациону мрежу,
- за пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја.

Постављање стамбених, пословних, помоћних и пољопривредних објеката дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

– ако се постављају на међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе. На зиду који је на међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, сем на главном стамбеном објекту.

– ако се објекат не гради на међи, његова удаљеност од исте мора бити мин. 0,50 м.

– изградња кошева за кукуруз може се изводити на удаљености мин. 2,5 м од свих међа.

Услови за образовање грађевинске парцеле: Формирање грађевинских парцела намењених изградњи породичних стамбених објеката се врши под следећим условима:

Величина парцеле за слободностојеће објекте креће се од минимум 300 м², за пољопривредна домаћинства мин 750 м², за домаћинства која се баве робном пољопривредном производњом мин. 1000 м², за двојне објекте мин. је 250 м², а за објекте у низу мин. површина парцеле: 200 м².

Ширина парцеле према улици код:

– слободностојећих објеката: мин. 10,0 м,

– двојних: 9,0 м, а код

– објеката у низу минимална ширина је 6,0 м за спратне објекте, а 8,0 м за приземне објекте.

Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле код слободностојећих објеката је 0,5 м.

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен прилаз на јавну саобраћајницу.

У деловима насеља где се не предвиђа детаљнија урбанистичка разрада препарцелација се може вршити на основу Плана, уз поштовање услова за тип изградње и густину насељености. Регулациона линија у изграђеном делу насеља се одређује према постојећим регулационим и нивелационим решењима.

У неизграђеним деловима насеља минимална регулациона ширина улице теба да буде 18 м (у изузетним случајевима 14 м).

Грађевинска линија у изграђеним деловима насеља одређује се према постојећој грађевинској линији.

Грађевинска линија у неизграђеним деловима насеља ће се дефинисати регулационим планом.

Положај објеката на парцели: Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије 0,00, 5,00 и 10,00 м.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

– основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 0,5 м од границе парцеле уз коју се гради објекат,

– основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 2,5 м од наспрамне бочне границе парцеле,

– основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 2,5 м од бочне границе парцеле,

– основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле на којој се гради је 0,0 м, а од наспрамне бочне границе парцеле је 2,5 м.

– основни габарит главног објекта у непрекинутом низу додирује обе бочне границе грађевинске парцеле. Обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“), уколико гаража није на регулацији.

– помоћни објекат на парцели може да се гради на удаљености од 0,00 м од међа осим на регулационој линији, уз услов да се пад кровних равни усмери ка предметној парцели и да се не дозвољава отварање прозора према суседним парцелама.

– изузетно на РЛ може да се гради гаража уколико је она у склопу стамбеног објекта. Слободностојећи помоћни објекат не може да се постави испред главног објекта према РЛ.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле: На грађевинској парцели градског типа и на стамбеном делу грађевинске парцеле пољопривредног типа индекс заузетости је максимално 0,6 а индекс изграђености 1,6 а изузетно на парцелама које се налазе на углу улица, индекс заузетости је 0,7, а индекс изграђености је 2,0.

На грађевинској парцели породичног становања пољопривредног типа, у економском делу грађевинске парцеле индекс заузетости је максимално 0,4, а индекс изграђености максимално 0,7.

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела до 10% мања од минималне величине грађевинске парцеле дате у Плану, изградња се може дозволити уз услов да је индекс заузетости грађевинске парцеле максимално 0,7, а индекс изграђености максимално 1,0. Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела већа од максималне величине грађевинске парцеле дате у Плану, индекс заузетости и индекс изграђености се рачуна у односу на максималну величину парцеле дату Планом.

Дозвољена спратност и висина објеката: Спратност главног објекта за породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат је од П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе. Висина главног објекта је максимално 10,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 14,0 м. Изузетно за парцеле на углу улица дозвољена спратност је до П+2+Пк, а висина венца 11,0 м односно слеме 15,0 м.

Спратност пратећег објекта- пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,5 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин је максималне спратности П+0 а максималне висине до 5,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекат уз економски објекат је максималне спратности П+0, а максималне висине до 4,5 м од коте заштитног тротоара.

Економски објекат је максималне спратности П+0 тј. П+Пк ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку, а максималне висине 4,8 м.

Међусобна удаљеност објеката: Међусобна удаљеност слободностојећих главних објеката је мин. 2,5 м (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између слободностојећег главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 2,5 м.

Пратећи и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м ако пословни објекат има отворе са те стране.

Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност сточне стаје од главног или пратећег објекта не може бити мања од 15,0 м.

Удаљеност ђубришта од главног, односно, пратећег објекта не може бити мања од 15,0 м.

Ђубриште се гради на минимално 1,0 м од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0 м (да не би дошло до расипања) са водонепропусном подлогом.

Удаљеност слободностојећег помоћног објекта од економског објекта не може бити мања од 6,0 м.

Међусобни размак између помоћних објеката уз економске објекте (на истој парцели) може бити 0,0 м, односно минимално половине висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели.

Пословни објекат на парцели (као други објекат) може да се гради на истој грађевинској линији као и главни објекат, или повучен 5,0 м од грађевинске линије- ако се грађевинска линија поклапа са регулационом. Уколико се ради о пословном објекту где је потребно обезбедити колски прилаз или улаз са јавне површине или ако се планира коришћење простора испред објекта у пословне сврхе објекат мора бити удаљен минимум 5,0 м од регулационе линије.

Помоћни објекат уз главни објекат на парцели двојног објекта се гради на 0,0 м од заједничке границе парцеле.

Изградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,8 м у новим деловима насеља. У блоковима који су већим делом изграђени поштовати наслеђено стање, како у погледу материјала за изградњу, тако и у погледу висине ограде.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

Капије на регулационој линији се не могу отварати на јавну површину.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Власнику грађевинске парцеле припада ограда и дужност за изградњу ограде у следећем редоследу: ограда на уличном фронту, на северно орјентисаној бочној међи у продужетку главног објекта и половина дужине ограде на задњој међи. Уважава се власништво постојеће ограде.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,00 м.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле-одвајање стамбеног и економског дела парцела, стамбеног односно пословног-производног дела парцеле, под условом да висина ограде не може бити већа од висине спољне ограде, уз задовољавање противпожарних услова.

Ако се грађевинска парцела намењује у зони становања за чисто пословање (производњу), обавезна је израда урбанистичког пројекта, под условом да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката примењују се по Плану за зону становања. Дозвољени индекс заузетости износи максимално 0,7, а индекс изграђености максимално 2,0. Грађевинска парцела може да се огради транспарентном оградом до висине максимално 2,0 м.

Обезбеђивање приступа парцели и за паркирање возила: За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је максималне ширине 4,5 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, по једном стану једно паркинг место.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката/простора обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70m² корисног простора;
- 2) пошта – једно ПМ на 150m² корисног простора;
- 3) трговина на мало – једно ПМ на 100m² корисног простора;
- 4) угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- 5) хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200m² корисног простора.

Заштита суседних објеката: Изградња објеката у прекинутом низу се дозвољава под условом да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не смеју прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту могу прелазити регулациону линију мах до 1,2 м на делу објекта изнад коте +3,0 м, рачунајући од коте тотоара.

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

- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже за мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини преко 3,0 м.

Грађевински елементи: улазне надстрешнице, балкони, докати, еркери, без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- на делу објекта према предњем дворишту за мање од 1,2 м, под условом да укупна површина грађевинских елемената не прелази 50% уличне фасаде изнад приземља,
- 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 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине 0,5 м,

– шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара 1,0 м.

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак објекта од међе од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама под условом да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 м рачунајући од коте пода просторије објекта.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушни простор 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 појединих елемената објекта:

– фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи инвеститора или од фасадне опеке

– обавезна је израда косог крова, од материјала који задовољавају постојеће стандарде. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције

– висина надзетка 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 треба тежити ка хармонизацији јединствене визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови: Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације. Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову општећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) 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 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 граница парцеле.

Стајњак односити на ђубриште са водонепропусном подлогом, односно на пољопривредне површине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина у односу на неизграђене површине.

Сви објекти морају бити изграђени односно реконструисани 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 објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

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

V. Услови прикључења на инфраструктуру: Прикључење објекта на објекте инфраструктуре пројектовати и изводити у складу са законским прописима који регулишу ову материју.

Објекат се прикључују на инфраструктурне објекте према условима и сагласностима надлежних јавних предузећа.

VI. Потребa израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: У случају изградња предметног објекта (пословног објекта малопродаје) ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Информација о локацији представља основ за израду Урбанистичког пројекта у складу са чл.60 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.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).

Након потврђивања урбанистичког пројекта може се поднети захтев за издавање локацијских услова.

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“, бр.3/2015) у току је поступак израде новог планског документа.

У зависности од намене објекта који се жели градити потребно је прибавити од надлежних органа и предузећа посебне и техничке услове.

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

Ова информација о локацији важи до промене законског или планског основа.

Градска административна такса прописно је наплаћена у износу од 5.120,00 динара у складу са тарифним бројем 11. Одлуке о Градским административним таксама („Сл.лист Града Сомбора“, бр.22/16).

Обрађивач: Шод Едит, дипл.инж.грађ.

ДОСТАВИТИ :

1. Подносиоцу захтева,
2. Архива

НАЧЕЛНИК,
Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ.

