



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

Трг цара Лазара 1, Сомбор  
матични број: 20935430  
ПИБ: 108122937

e-mail: info@prostorsombor.rs

web-site: www.prostorsombor.rs

Дирекција: +381 25 515 0090

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ 54 У СОМБОРУ

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД



БРОЈ ТЕХНИЧКОГ ДНЕВНИКА: **06/23**  
ДАТУМ: март 2023.

Директор:  
Др Снежана Цицо

---



**ПРЕДМЕТ:** ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ 54 У СОМБОРУ

**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.  
Јелена Вранић мастер.инж.арх.  
Драгана Селак, дипл.инж.грађ.  
Миле Милковић, инж.ел.  
Велинка Нешић дипл.инж.просторни планер  
Здравко Пуповац, дипл.инж.саобраћаја  
Ксенија Бенчић мастер.инж.грађ.  
Вираг Милошев, маст.инж.арх.  
Гордана Јанчић дипл.инж. грађ.  
Ференц Фридрих, маш.тех.



## САДРЖАЈ:

<b>I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОБРАЂИВАЧА.....</b>	<b>5</b>
1.1. РЕГИСТРАЦИЈА ОБРАЂИВАЧА .....	5
1.2. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ .....	11
1.3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ .....	12
<b>II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО .....</b>	<b>13</b>
<b>1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА .....</b>	<b>13</b>
<b>2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....</b>	<b>13</b>
<b>3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА .....</b>	<b>14</b>
3.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА СОМБОРА.....	14
<b>4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА.....</b>	<b>22</b>
4.1. Подаци о простору.....	22
4.2. Становништво .....	22
4.3. Комплекси .....	22
4.5. Подаци о инфраструктурним системима, комуналним објектима и површинама .....	23
4.5.1. Саобраћајна инфраструктура .....	23
4.5.2. Комунална инфраструктура .....	23
Гасна инфраструктура .....	24
Телекомуникациона инфраструктура .....	24
4.8. Анализа јавних зелених површина .....	24
4.9. Евидентирана и заштићена културна и природна добра .....	24
<b>5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....</b>	<b>25</b>
<b>6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА .....</b>	<b>25</b>
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.....	25
<b>7. ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....</b>	<b>26</b>
7.1. Саобраћајна инфраструктура.....	26
7.2. Комунална инфраструктура .....	26
7.2.6. Планиране јавне зелене површине.....	27
<b>8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА .....</b>	<b>27</b>



## 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

Трг цара Лазара 1, Сомбор  
матични број: 20935430  
ПИБ: 108122937

e-mail: [info@prostorsombor.rs](mailto:info@prostorsombor.rs)

web-site: [www.prostorsombor.rs](http://www.prostorsombor.rs)

Дирекција: +381 25 515 0090

### I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



## 1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОБРАЂИВАЧА

### 1.1. РЕГИСТРАЦИЈА ОБРАЂИВАЧА

 8000070603790	<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>	 Република Србија Агенција за привредне регистре
--	---	--

#### ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 20935430

#### СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

#### 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 ТРГ ЦАРА ЛАЗАРА

Број и слово 1

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



# 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

Трг цара Лазара 1, Сомбор  
матични број: 20935430  
ПИБ: 108122937

e-mail: info@prostorsombor.rs

web-site: www.prostorsombor.rs

Дирекција: +381 25 515 0090

<b>Претежна делатност</b>	
Шифра делатности	6820
Назив делатности	Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима
<b>Остали идентификациони подаци</b>	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	108122937
<b>Подаци од значаја за правни промет</b>	
<b>Текући рачуни</b>	840-000000772743-05 325-9500500433999-36 165-0007008159585-78 310-0000000218911-73 165-0007008159577-05 165-0007006295821-96 165-0007008159607-12 200-2901941501040-80 105-0000000085490-27 105-000000005622-41 220-0000000132415-62 310-0000000216564-33 105-0000000005623-38 325-9500700031447-41 105-0000000085484-45 165-0007008159593-54 200-2901920101040-48 200-2901920101003-62
<b>Контакт подаци</b>	
Телефон 1	025/5150090
Телефон 2	025/5150097
Интернет адреса	www.prostorsombor.rs
<b>Подаци о статусу / оснивачком акту</b>	
Датум важећег статута	22. мај 2013
Датум важећег оснивачког акта	19. мај 2017

<b>Законски (статутарни) заступници</b>	
<b>Физичка лица</b>	
1. Име	Снежана Презиме Цицо
ЈМБГ	1204972815029
Функција	в.д. директора
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

<b>Надзорни одбор</b>
-----------------------

Дана 02.11.2021. године у 09:06:49 часова

Страна 2 од 4



**Председник надзорног одбора**

Име  Презиме   
ЈМБГ

**Чланови надзорног одбора**

1. Име  Презиме   
ЈМБГ   
2. Име  Презиме   
ЈМБГ

**Чланови / Сувласници**

**Подаци о члану**

Пословно име   
Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум  
Уписан: 10.000,00 RSD   
износ датум  
Уплаћен: 10.000,00 RSD

**Неновчани**

вредност	датум	опис
Уписан: 11.569.055,31 RSD	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Унет: 11.569.055,31 RSD	30. септембар 2016	<input type="text"/>

Удео  износ(%)

**Основни капитал друштва**

**Новчани**

износ датум  
Уписан: 10.000,00 RSD



# 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

Трг цара Лазара 1, Сомбор  
матични број: 20935430  
ПИБ: 108122937

e-mail: info@prostorsombor.rs

web-site: www.prostorsombor.rs

Дирекција: +381 25 515 0090

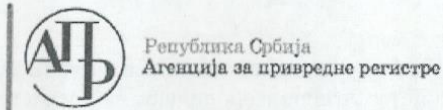
износ	датум	
Уплаћен: 10.000,00 RSD	17. јун 2013	
<b>Неновчани</b>		
вредност	датум	опис
Уписан: 11.569.055,31 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 11.569.055,31 RSD	30. септембар 2016	

Регистратор, Миладин Маглов

Дана 02.11.2021. године у 09:06:49 часова

Страна 4 од 4





Регистар привредних субјеката  
БД 358/2023



5000210257480

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ПРОСТОР“ СОМБОР	
Примљено:	16.01.23
Број:	Ј9
Потпис:	Ј2

Дана, 12.01.2023. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно комунално предузеће ПРОСТОР Сомбор, матични број: 20935430, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Снежана Цицо

доноси

#### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно комунално предузеће ПРОСТОР Сомбор

Регистарски/матични број: 20935430

и то следећих промена:

#### Промена законских заступника:

##### Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Марио Просеница  
Пол: Мушки  
ЈМБГ: 1903983810628  
Функција у привредном субјекту: в.д. директора  
Начин заступања: самостално

Уписује се:

- Име и презиме: Снежана Цицо  
Пол: Женски  
ЈМБГ: 1204972815029  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

#### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 04.01.2023. године регистрациону пријаву промене података број БД 358/2023 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Страна 1 од 2



Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС” 131/2022).


**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР  
  
Миладин Маглов



## 1.2. 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  
липл. грађ. инж.



### 1.3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са чланом 38. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 53/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 др. закон, 09/2020 и 52/21) и члана 27. став 3. тачка 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019),

Одговорни урбаниста на изради **Плана детаљне регулације блока 54 у Сомбору**, Драгана Сиљановић Козодеровић, дипл. инж. арх., број лиценце 200 0766 04

### ИЗЈАВЉУЈЕ

да је Елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације блока 54 у Сомбору урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона,

Одговорни урбаниста: Драгана Сиљановић Козодеровић, дипл. инж. арх  
Број лиценце: 200 0766 04

Печат: \_\_\_\_\_

Потпис: \_\_\_\_\_



## II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације блока 54 (у даљем тексту Плана) у Сомбору је Генерални план града Сомбора ("Службени лист општине Сомбор", бр. 5/2007 и "Службени лист Града Сомбора", бр. 13/2016-испр.техн.грешке, 26/2020- испр.техн.грешке и 11/2021 - испр.техн.грешке).

Одлука о изради Плана детаљне регулације блока 54 у Сомбору, донета је на 20. седници Скупштине града Сомбора одржаној 12.12.2022. године („Службени лист града Сомбора“ број 10/2022 од 12.12.2022 године).

Саставни део одлуке је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације блока 54 у Сомбору, на животну средину, број 350-190/2022-V, дана 02.11.2022. године, које доноси надлежни орган за припрему плана, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство градске управе града Сомбора, а по претходно прибављеном Мишљењу Одељења за пољопривреду и заштиту животне средине број 501-199/2022-XI од 02.11.2022. године.

Правни основ за израду 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, 53/2013–Одлука УС, 98/2013–Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 др.закон, 09/2020 и 52/21), Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) и Одлука о изради Плана детаљне регулације блока 54 у Сомбору на основу Одлуке о додељивању искључивих права за обављање делатности пружања услуга на које се Закон о јавним набавкама не примењује ("Службени лист Града Сомбора", бр. 2/2017, 11/2018 и 5/2021).

### 2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Простор обухваћен границом Плана налази се у источном делу гађевинског подручја града Сомбора, на локацији која је Генералним планом Града Сомбора утврђена као блок број 54.

Обухват креће од тачке број 1 на тремеђи парцела 4674/6, 4677/29 и 10117/1 К.О.Сомбор I, сече парцелу 10117/1 К.О.Сомбор I и долази до тачке број 2 од које иде североисточном страном парцеле 10117/1 К.О.Сомбор I на југоисток до тачке број 3 на тремеђи парцела 10117/1, 4875/13 К.О.Сомбор I и 28708 К.О.Сомбор II. Ту се ломи на запад, сече парцелу 10117/1 К.О.Сомбор I (железничка пруга) иде јужном страном парцеле број 10197 К.О.Сомбор I, до тачке број 4 која се налази на тремеђи парцела 10196, 5136 и 10205 К.О.Сомбор I, ту се ломи ка северозападу и иде западном страном парцела број 4835/31, 4826, 4666 К.О.Сомбор I, до тачке број 5 на тремеђи парцела 4665, 4666 и 10193 К.О. Сомбор I, сече парцеле 4666 и 4667/1 К.О.Сомбор I, иде северозападном страном парцела број 4667/3, 4677/2, 4677/1 и 4677/29 К.О.Сомбор I, и долази до полазне тачке број 1 на тремеђи 4674/6, 4677/29 и 10117/1 К.О.Сомбор I.

Оквирна граница обухвата Плана износи 20,45ha



Слика бр. 1 Графички приказ предметних катастарских парцела – преузето са сајта Геосрбије (<https://geosrbija.rs/>)

Ова граница планског подручја утврђује се као прелиминарна при чему ће се коначна граница обухвата дефинисати Нацртом Плана. Према Одлуци о изради Плана, прелиминарна површина земљишта које се обрађује у Плану је била 20,65ha.

### 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 („Службени лист општине Сомбор“, број 5/2007 и „Службени лист Града Сомбора“, број 13/2019-испр.техн.гр., 26/2020-испр.техн.гр. и 11/2021-испр.техн.гр.) према коме простор обраде обухвата блок 54 који је намењен мешовитом становању.

##### *Извод из Генералног плана Сомбора 2007-2027*

Обавезе из Генералног плана за блок 54 су:

**Блок бр. 54** Блок је намењен мешовитом становању. Изградњу и уређење на делу постојећег становања вршити на основу услова из Плана, на неизграђеним површинама обавезан је план даље урбанистичке разраде израдом урбанистичког плана нижег реда у духу важећег закона .



## **Зона мешовитог и вишепородичног становања**

### *Врста и намена објеката*

*У оквиру зоне мешовитог и вишепородичног становања дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, пословног објекта као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. 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 зоне- становање.*

*У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију-становање.*

*У оквиру стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.*

*На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта, једног пословног објекта.*

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

*Вишепородични стамбено-пословни објекат може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу.*

*Стамбено-пословни објекат породичног типа може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат у прекинутом и у непрекинутом низу.*

### **Услови за образовање грађевинске парцеле**

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

*\* за слободностојећи вишепородични стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 м*

*\* за вишепородични стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 м*

*\* за вишепородични стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 18,0 м*

*\* за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 м<sup>2</sup>.*

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



\* за слободностојећи стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 300,0 м<sup>2</sup>

\* за двојни стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 2x8,0 м (16,0 м), минимална површина парцеле је 500,0 м<sup>2</sup> (2x250,0 м<sup>2</sup>).

\* за стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 300,0 м<sup>2</sup>.

\* за стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м.

### **Положај објеката на парцели**

За вишепородичне стамбено-пословне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбено-пословне објекте је од 0,00 до 10,00м.

Растојање основног габарита (без испада) стамбеног односно , стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

- за слободностојећи објекат је минимално 2,5 м;
- за објекат у непрекинутом низу је 0,0 м; обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“).
- за објекат у прекинутом низу је 2,5м од наспрамне бочне границе грађевинске парцеле.

За изграђене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану 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 становања.

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 м,

### **Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле**

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу вишепородичног стамбено- пословног објекта је максимално 0,7 а индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 2,4 осим изузетно за парцеле на углу улица, где је индекс заузетости 0,8. а индекс изграђености 3,2.

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу стамбено-пословног објекта породичног





типа је максимално 0,7, а индекс изграђености је максимално 2,4. осим изузетно за парцеле на углу улица, где је индекс заузетости 0,8. а индекс изграђености 3,2. Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела мања од минималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, изградња се може дозволити уз услов да је индекс

заузетости грађевинске парцеле максимално 0,6 а индекс изграђености максимално 1,8.

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела већа од максималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, индекс заузетости и индекс изграђености се рачуна у односу на максималну величину парцеле дату овим Планом.

### **Дозвољена спратност и висина објеката**

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.

Спратност стамбено-пословног објекта у мешовитој зони је максимално П+2+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Изузетно за парцеле на углу улица дозвољена спратност је П+3+Пк

На постојећим вишепородичним стамбеним и пословним зградама са равним крововима, ради санације истих или проширења, 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 неки од савремених материјала који задовољавају важеће стандарде.

-финалну обраду фасада надоградње ускладити са постојећом фасадом.

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

Висина стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 11,0 м од коте заштитног протоара објекта до венца, а изузетно на парцели на углу улица 14,0 м (кота венца).

### **Међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

\* међусобна удаљеност између слободностојећих објеката је минимално 5,0 м, а објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 м. У односу на наспрамну границу парцеле.

\* за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија,

\* удаљеност вишепородичног стамбено-пословног објекта од другог објекта на истој парцели је минимално 4,0 м.

Не могу се предвиђати отвори стамбених просторија ако је међусобна удаљеност објеката мања од половине висине вишег објекта.

Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објеката породичног типа је:

\* међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 2,5 м, у односу на наспрамну границу парцеле.

\* удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене на истој грађевинској парцели је минимално 4,0 м.



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

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

*На грађевинској парцели у зони мешовитог и вишепородичног становања дозвољена је изградња помоћног објекта: гараже и ограде, односно пословног објекта.*

*на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта могу се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта-гараже.*

*\* 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 за пословни објекат ако услови на парцели то омогућавају, као и изградња ограде,*

*\* помоћни објекат – гаража се гради на минимално 4,0 м од главног објекта и на минимално 0,0 м од границе парцеле ,*

*\* 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*

*\* изградња пословног објекта може се дозволити ако се могу испунити услови из овог Плана, с тим да је максимална спратност објекта П+О и да објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију,*

*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 1,80 м.*

*Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,3 м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м .*

*Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.*

*Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 м од коте тротоара због прегледности раскрснице.*

*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 2,0м.*



### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0 м.

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

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан.

### **Заштита суседних објеката**

Изградња објеката у низу –односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Испади 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 м онда се она поставља на грађевинску линију.

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 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, дократи, балкони, узлазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију и то:
- \* на делу објекта према предњем дворишту: 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.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 м и ако те степенице савлађују висину од 0,9 м.

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 грађевинску односно 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 осунчање другом



објекту више од половине трајања директног осунчања.

Отварање отвора на просторијама за становање и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 4,0 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња kota 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 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.

Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзатка 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 ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

### **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 из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- \* замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом
- \* адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим 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 бетонираног 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 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу



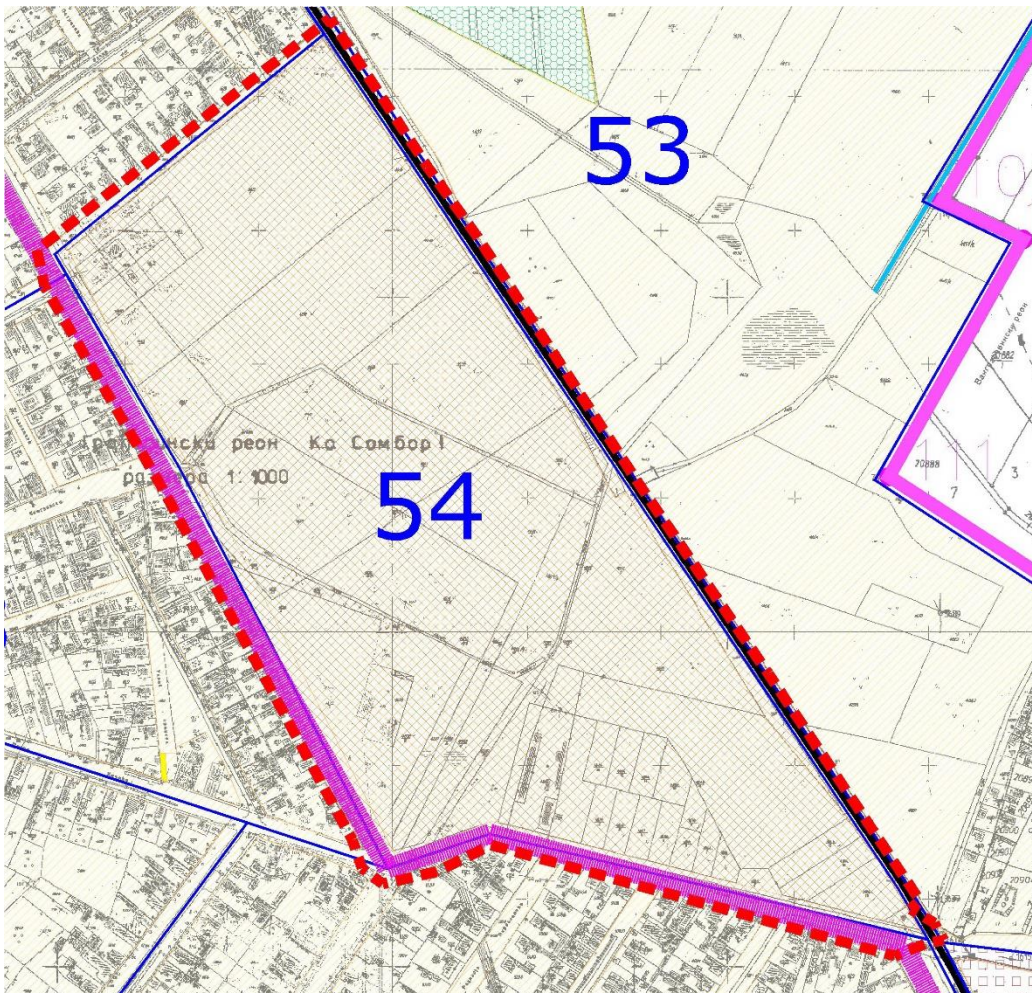
конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекте са аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара као и уређаји и средства 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 објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30 кПа.

## ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА СОМБОРА 2007-2027





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

### 4.1. Подаци о простору

Простор обраде Плана се налази на истоку Града Сомбора, између улице Вука Караџића, продужетка улице Бранка Радичевића, железничке пруге и улице Ружице Рип. Простор обраде се налази у грађевинском подручју.



Слика бр. 2 Сателитски снимак

Простор обраде је неизграђен сем по ободу.

### 4.2. Становништво

На простору обраде постоје нови стамбени објекти уз улицу Вука Караџића, продужетак улице Бранка Радичевића и Ружице Рип. Такође у обухвату са југозападне стране се налази салаш.

### 4.3. Комплекси

На простору обраде не постоје комплекси:



#### 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 Плана се налази на истоку Града Сомбора, између улице Вука Караџића, продужетка улице Бранка Радичевића, железничке пруге и улице Ружице Рип. Улице Вука Караџића, Бранка Радичевића и Ружице Рип су асфалтиране, а нове улице Ивице Фргића и неименована улица су насуте туцаником.

##### 4.5.2. Комунална инфраструктура

###### Водоводна мрежа и снабдевање

На подручју обраде, по ободу у улицама Вука Караџића, Бранка Радичевића и улице Ружице Рип постоје инсталације водовода.

###### Атмосферска канализација

У простору обраде делимично постоји атмосферска канализација у облику отворених канала, односно већих депресија.

###### Канализациона мрежа

Канализациона мрежа за отпадне воде сакупља употребљене воде са целог подручја обраде затвореним системом цевовода. Све отпадне воде у посматраном подручју одводе се гравитационо, где постоји колектор.

Постоји градски колектор канализације отпадних вода у улицама: Вука Караџића и Бранка Радичевића.

###### Комунални отпад

ЈКП "Чистоћа" врши организовано сакупљање отпада и одвозе га на депонију код Ранчева где се одлаже.

###### Електроенергетска инфраструктура

На предметном подручју постоји и ваздушна нисконапонска мрежа у улици Вука Караџића, Бранка Радичевића и Ружице Рип.



### **Гасна инфраструктура**

У обухвату плана налази се обострано постављене инсталације гасовода у улицама Вука Караџића и Бранка Радичевића.

### **Телекомуникациона инфраструктура**

На предметном подручју се налазе следећи објекти телекомуникација: ТТ каблови примарне и оптичке мреже у улици Бранка Радичевића.

### **Термоенергетске инфраструктуре**

У близини посматраног подручја не постоје инсталације топловода.

## **4.8. Анализа јавних зелених површина**

Главна функција зелених површина је стварање идеалне микроклиме, смањење неповољних услова микросредине-ублажавање доминантних ветрова, ублажавање неповољног дејства саобраћаја и индустрије и сваког вида загађења.

Зеленило на јавној површини се састоји од спорадично засађених воћки, четинара, багрема и сличног, али не постоји уређен дрворед.

**Парковско зеленило** –не постоји на посматраном подручју, сем шумице на приватном поседу.

## **4.9. Евидентирана и заштићена културна и природна добра**

На простору обраде не налазе се евидентирана заштићена културна добра, добра под претходном заштитом, археолошки локалитети и зоне, нити заштићена природна добра према постојећим урбанистичким плановима.





## 5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана детаљне регулације блока 54 је урбанистичко дефинисање и уређивање простора, формирање јавних површина-саобраћајница, у оквиру њих комуналне и друге инфраструктуре, дефинисање површине остале намене, а у складу са предвиђеном основном наменом мешовито становање.

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

1. Примењивање правила и обавеза из Генералног плана Града Сомбора
2. Прилагођавање Плана захтевима наручиоца Плана и пројектном задатку

## 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 формирањем површина остале намене, простор ће се дефинисати са следећим просторним целинама - зонама:

1. Зона становања (породичног и мешовитог)
2. Зона парковског зеленила

### 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 намене:

1. Приступних улица
2. Парка

#### Површине за друге јавне и остале намене

Планом је предвиђено формирање следећих површина за остале намене:

3. Зона породичног становања
4. Зона мешовитог становања



## 7. ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 7.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирано је формирање парцела за јавне намене-саобраћајнице:  
Пристапних улица унутар блока број 54, чиме би се формирали блокови превиђени за становање.

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. 53/2011).

### 7.2. Комунална инфраструктура

#### 7.2.1. Планиране трасе и коридори водопривредне инфраструктуре

Планом ће предвидети уличну водоводну мрежу у свим планираним уличним коридорима 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. Тежити да планиране трасе водовода буду спојене у прстенасту мрежу.

Потребно је предвидети нове трасе секундарних колектора канализације отпадних вода, у склопу планираних 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.

#### 7.2.2. Планиране трасе и коридори електроенергетске инфраструктуре

На предметној површини се налазе надземни водови у улицама Вук Караџић, Ружице Рип и наставку Бранка Радичевића. Потребно је у новим профилима улице предвидети улични подземни вод.

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

На посматраном подручју не постоје инсталације топловода.

#### 7.2.4. Планиране трасе и коридори телекомуникационе инфраструктуре

Будућа дистрибутивна мрежа унутар предметног блока се планира као подземна кабловска ТТ мрежа у свим коридорима постојећих и планираних саобраћајница.



### 7.2.5. Планиране трасе и кордори гасоводне инфраструктуре

На предметној локацији потенцијални потрошачи ће се прикључити на постојећу мрежу, а трасе и коридоре у планираним улицама 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 су бука, вибрације, разне хемикалије и сл..

Од зелених површина на простору обраде, зависно од намене и положаја постоји:

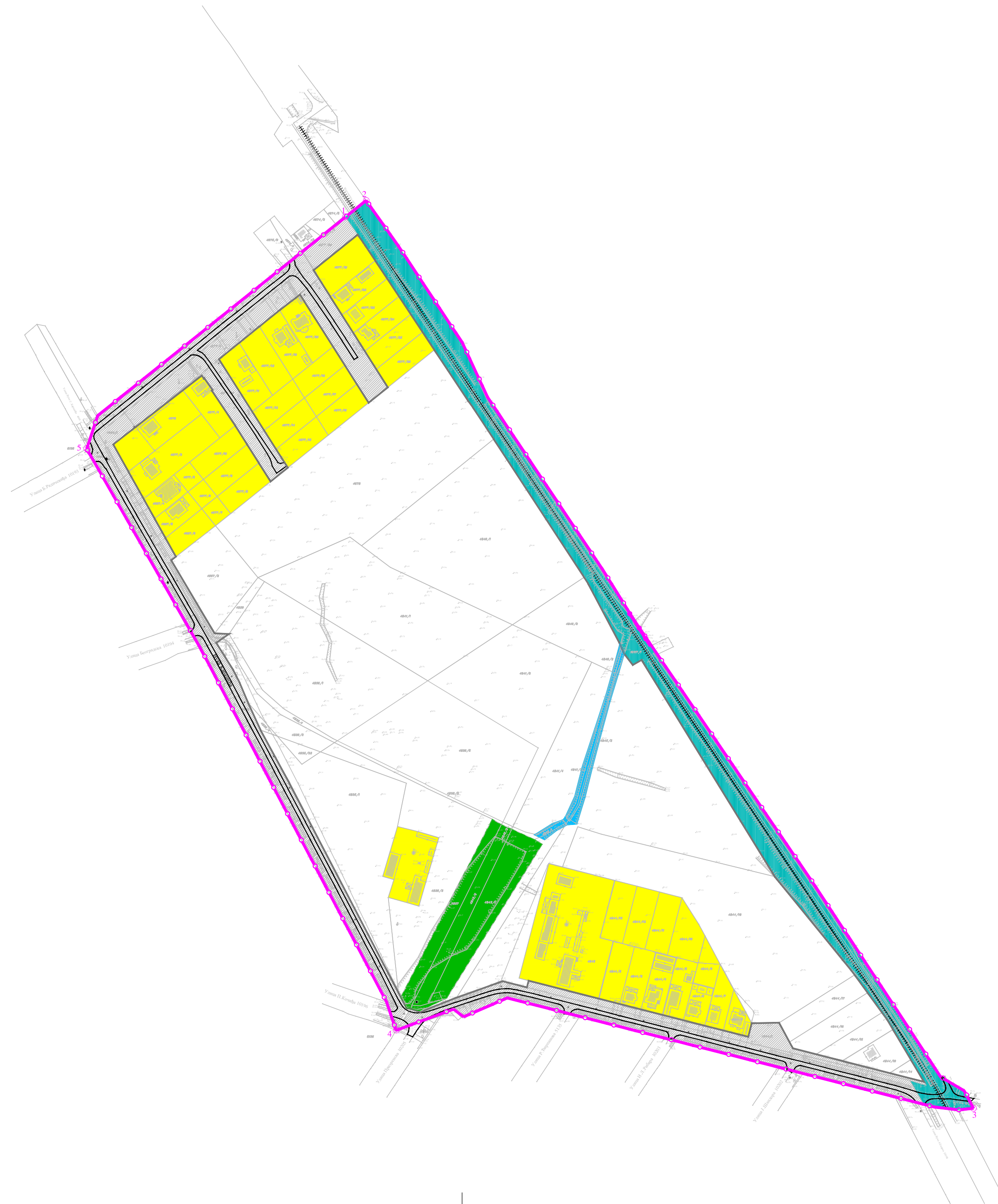
**Парк–Шумица** која ће се плански уредити као парк

**Улично зеленило**–Потребно је озеленити сваку постојећу и планирану улицу зеленилом примереним ширини регулације, расположивом простору и рангу улице. Посебан нагласак је на планском озелењавању приступних улица.

## 8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Планом детаљне регулације блока 54 планирано је да се земљиште адекватно опреми саобраћајницама, потребном инфраструктуром и зеленилом на датом простору, да би се на одговарајући начин створио идеалан простор за становање. Кроз анализе и анкете потенцијалних корисника простора предвидети и друге пратеће садржаје у простору, као компатибилне или самосталне намене.

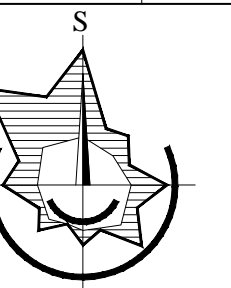
## **ГРАФИЧКИ ДЕО**



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ 54**

**КАРТА БР.1  
ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА**

рани јавни  
увид



Легенда:

- граница простора обраде
- преломне тачке границе
- постојеће стање-јавне површине:
- улични коридори
- железница
- коловоз

Легенда:

- регулациона линија
- постојеће стање -остало земљиште:
- породично становање
- неизграђене парцеле
- канал
- шума

наручилац:	ГРАД СОМБОР	датум:	фебруар 2023
инвеститор:	ГРАД СОМБОР	бр.тех.дневника:	06/23

обрађивач:  **ЈКП "ПРОСТОР"СОМБОР**

руководилац израде: Д.Сиљановић дипл.инж.арх.	потпис:	назив плана: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 54 У СОМБОРУ	размера: 1:2500
радни тим: Драгана Селак дипл.инж.грађ.		назив карте: ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА	број листа: 1
Миле Милковић инж.ел.			
Здравко Пуповац дипл.инж.саобр.			
Јелена Вранић мастер.инж. арх.			