



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам
и грађевинарство
Број: 000272030 2025 08873 004 001 353 018
Дана: 31.01.2025. година
С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву правног лица, привредног друштва, А1 Србија д.о.о. Београд (МБ 20220023), са адресом седишта у ул. Милутина Миланковића 1ж, Нови Београд, који је поднет од стране пуномоћника, правног лица, Адвокатске канцеларије Милан Р. Пајевић (МБ: 57344164), са адресом седишта у ул. Народних хероја, бр. 33/11, Београд, у предмету издавања информације о локацији, а на основу члана 53., а у вези са чл. 215. став 4. и 5. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и чл. 82 ст. 1. и 87. ст. 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 62/2023), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл.гласник РС", бр. 3/2010), Плана генералне регулације насеља Растина („Сл. лист града Сомбора“, бр. 11/2016) и чл. 21. и чл. 32. ст. 1. тачка 3. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", бр. 27/2016 и 25/20 и 6/2022), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу број 220 к.о. Растина

I. Плански документ:

- План генералне регулације насеља Растина („Сл. лист града Сомбора“, бр. 11/2016).

Извод из дигиталног плана катастарског оператa, настао користивши електронску базу података катастра непокретности и Web апликацију "eКатастар" (кат. парцела бр. 220 КО Растина):



II. Целина, односно зона:

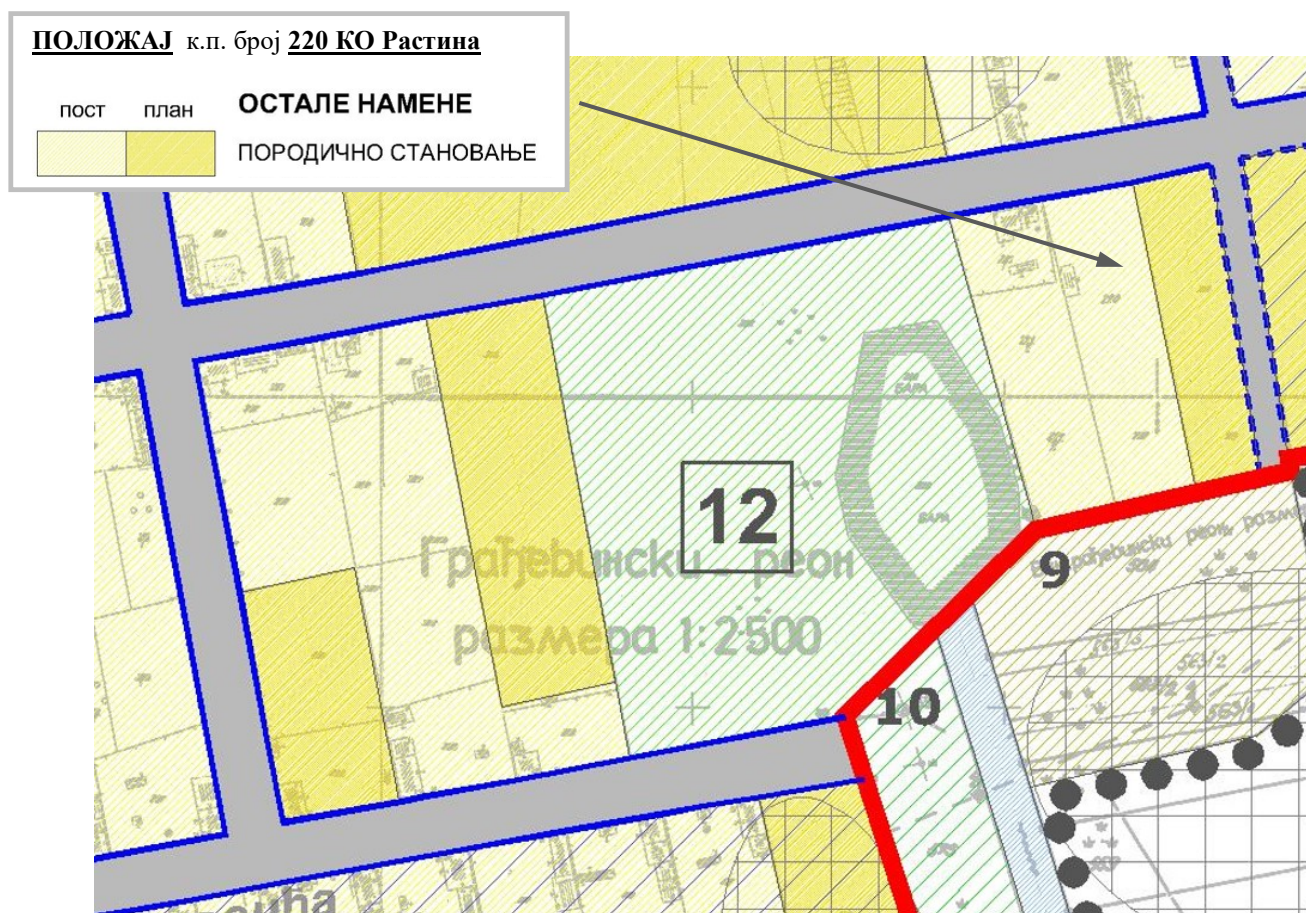
У складу са одредбама текстуалног дела Плана генералне регулације насеља Растина, тачка 1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НА БЛОКОВЕ, грађевинско подручје је подељено на 16 просторно урбанистичких целина-блокова. Блок представља једну или више зона претежне намене и јасно је ограничен постојећим и планираним регулационим линијама уличних коридора. Према подацима катастра непокретности и планског документа, кат. парцела бр. 220 КО Растина, припада **урбанистичко-просторној целини (зони) – блок 12.**

Увидом у табеларни приказ са описом блокова – „табела бр. 6 Подела грађевинског подручја на блокове“, за блок број 12 су дефинисане следеће ПЛАНИРАНЕ ЗОНЕ ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ: **породично становање**, зеленило.

→ **Стамбена зона** обухвата највећи део површине грађевинског подручја насеља у којој је заступљено породично становање и породично становање са интензивном пољопривредном производњом. Стамбена зона има руралне карактеристике са скоро правилном ортогоналном уличном мрежом на основу које су и формирани стамбени блокови. Породични стамбени објекти изграђени су углавном на регулацији, а економско двориште, уколико постоји, организовано је унутар парцеле. Средишњи део већих блокова се користи као обрадива површина-башта са поврћем и воћем. Површина стамбене зоне је приближно 74 ha.

III. Намена земљишта:

Извод из графичког дела Плана генералне регулације насељеног места Растина, лист бр. 3. „ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ НА ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ“ (приказ блока 12 и шематски приказ парцеле бр. 220 К.О. Растина):



→ Увидом у графички прилог ППР насеља Растина, утврђено је да кат. парцела бр. 220 припада **ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ.**

Могуће компатибилне намене (тачка 2.5. ППР насеља Растина):

Претежне намене су преовлађујуће намене блока или зоне. У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне. У оквиру исте урбанистичке целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем.

Компатибилне намене су:

- Становање;

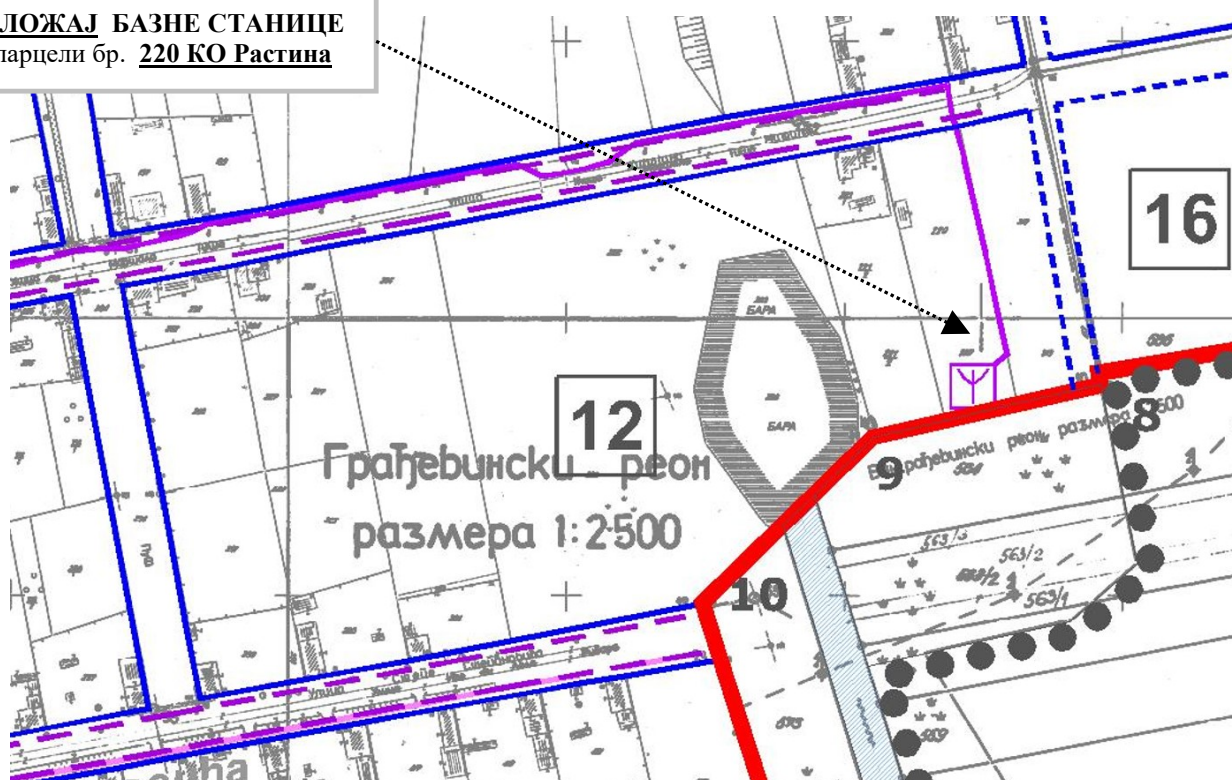
- Пословање – администрација;
- Трговина;
- Угоститељство;
- Занатство и услуге;
- Здравство;
- Дечија заштита;
- Образовање;
- Култура;
- Верски објекти;
- Спортски садржаји.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити у потпуности заступљене на појединачној грађ. парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема, компатибилни су са свим наменама и могу се реализовати на свим површинама.

Извод из графичког дела Плана генералне регулације насељеног места Растина, лист бр. 4. „План саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације и нивелације и план урбанистичке регулације“:

ПОЛОЖАЈ БАЗНЕ СТАНИЦЕ
на парцели бр. **220 КО Растина**



ЛЕГЕНДА

	ДРЖАВНА ГРАНИЦА
	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
	ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
	ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ
	БРОЈЕВИ БЛОКОВА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА УЛИЧНИХ КОРИДОРА
	ВОДОТОК ПЛАЗОВИЋ
	МЕЛИОРАТИВНИ КАНАЛ

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

	ПРЕТПЛАТНИЧКИ ТТ КАБЛОВИ
	ОПТИЧКИ ТТ КАБЛОВИ
	БАЗНА СТАНИЦА
	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИ УРЕЂАЈ - МСАН
	КДС

- Увидом у графички део планског док. (лист бр. 7. „ПЛАН ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ“), утврђено је да се на предметној парцели бр. 220 КО Растина, налази обележена постојећа телекомуникациона инфраструктура – ПОСТОЈЕЋА БАЗНА СТАНИЦА и постојећи оптички ТТ каблови.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА (тачка 5.4.4. Плана):

У Растини ради једна јединица поштанске мреже. На простору обухвата Плана од телекомуникационе инфраструктуре налазе се: међумесни оптички ТТ кабл Сомбор-Гаково-Растина, приводни оптички ТТ кабл за базу станицу Растина и претплатничке ТТ каблове месне кабловске мреже Растина.

Међумесни оптички ТТ кабл: Сомбор-Гаково-Растина је положен поред пута Растина- локални пут-Гаково, и дуж улице Солунских бораца у насељеном месту Растина у ров у ПЕ цев пречника 40 mm, на дубини од око: 0.80 m-1.20 m. Дуж трасе на великим скретањима, променама праваца оптичког кабла, као и укрштања са значајним објектима (приступним путевима, саобраћајницама, железничким пругама итд.) постављени су бетонски-ТО стубићи за обележавање трасе кабла и исти су видљиви и обојени црвеном бојом. На местима прелаза испод коловоза, приступних путева, железничких пруга и других важнијих објеката међумесни оптички кабл је положен у заштитне ПВЦ цеви пречника 110 mm.

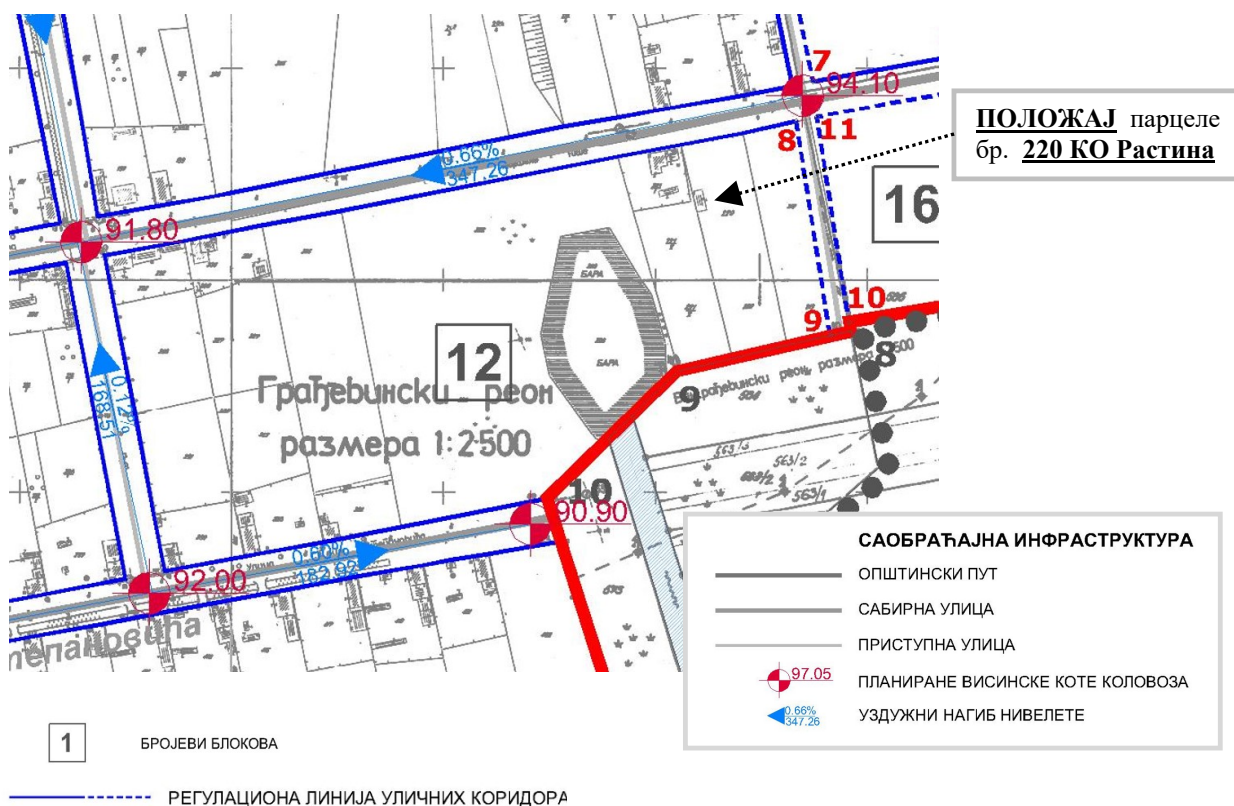
Приводни оптички ТТ кабл за базу станицу Растина је положен у насељеном месту Растина дуж улице Солунских бораца и улице Живојина Мишића, у ров у ПЕ цев пречника 40 mm, на дубини од око: 0.80 m-1.20 m. Дуж трасе приводног оптичког кабла, на већим скретањима, променама праваца трасе кабла, као и укрштањима са значајним објектима (приступним путевима, саобраћајницама, итд.) постављени су бетонски-ТО стубићи за обележавање трасе кабла и исти су обојени црвеном бојом. На местима прелаза испод коловоза, приступних путева и других важнијих објеката приводни оптички кабл је положен у заштитне ПВЦ цеви пречника 110 mm.

Претплатнички ТТ каблови месне мреже Растина су положени у зеленој површини улица на дубини од око: 0.60 m-0.80 m, а на прелазу преко коловоза претплатнички каблови су положени кроз заштитне ПВЦ цеви пречника 110 mm, на дубини од око: 0.80 m-1.00 m. Примарна приступна мрежа (месна кабловска ТТ мрежа) је грађена са подземним претплатничким ТТ кабловима, а разводна мрежа је делом грађена са надземним самоносивим кабловима преко изводних и разводних ТТ стубова, а мањим делом подземним разводним претплатничким кабловима. Самостојећи телекомуникациони уређај (типски контејнер)- МСАН постављен је у земљу у бетонско постоље у улици Солунских бораца (испред објекта Поште).

Базна станица Растина је постављена на постојећи антенски стуб.

IV Регулација и нивелација:

Извод из графичког дела Плана генералне регулације насељеног места Растина, лист бр. 4. „План саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације и нивелације и план урбанистичке регулације“:



Регулациона линија је линија разграничења између површина одређених за јавне намене и површина предвиђених за изградњу објеката друге јавне и остале намене.

Разграничење грађевинског земљишта намењеног за јавне површине (улице) дефинисано је регулационим линијама улица и јавних површина и приказано на графичком прилогу бр. 4 "План саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације и нивелације".

Према положају у односу на постојеће регулације и међне линије дефинисана су два типа регулационих линија:

- **Регулационе линије које се задржавају (поклапају се са постојећим линијама);**
 - Нове регулационе линије које су дефинисане преломним тачкама, а преломне тачке су даље дефинисане аналитичко-геодетским подацима (координатама).

Постојећа регулациона линија, налази се на северо-западној граници предметне парцеле број 220 КО Растина, према уличном коридору – ул. Војводе Живојина Мишића (к.п. бр. 432 к.о. Растина).

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 90,90 m до 97,05 m, са преовлађујућом висином терена око 92 m.

Нивелационим решењем је утврђена висинска регулација планираних саобраћајница у односу на постојећу нивелацију терена и нивелете постојећих саобраћајница. Планиране саобраћајнице се уклапају у постојеће.

V. Правила уређења и грађења:

Извод из Плана генералне регулације насељеног места Растина („Сл. лист града Сомбора“, бр. 11/2016):

❖ ПОГЛАВЉЕ I – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ (тачка 5. ППР насеља Растина):

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА (тачка 5. 4. ППР насеља Растина):

За потребе прикључења на претплатничку ТТ мрежу будућих објеката за породично становање, планираних простора пољопривредних комплекса, радних и складишних зона и комерцијалних садржаја планиране су трасе за подземну кабловску ТТ мрежу поред сваког планираног коловоза (приступних путева, индустријских путева...) и омогућен је приступ до сваке парцеле. Планиране трасе треба повезати са трасом постојећих оптичких или претплатничких ТТ каблова.

За обезбеђивање кабловског повезивања (оптичким или мрежним кабловима) планирани су одговарајући коридори дуж сваке саобраћајнице.

Правила уређења и грађења телекомуникационе мреже

ТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим прописима.

За потребе нових садржаја на планском простору потребно је поред саобраћајница у зони јавних површина изградити телекомуникациону мрежу. ТТ мрежа се полаже обострано, а где то није могуће једнострано.

У трасама ТТ мреже могуће је изградити и мрежу кабловског дистрибутивног система за пренос земаљских и сателитских, радио и ТВ сигнала. Прикључење нових објеката извести подземним каблом са најближег шахта у којем постоји резерва.

Телекомуникациону и КДС мрежу у уличном коридору градити према следећим условима:

- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно;
- КДС мрежу по могућности поставити у трасе постојеће ТТ мреже, где она постоји;
- Дубина полагања ТТ и КДС каблова треба да је најмање 0,8 m;
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°;
- Минимално хоризонтално и вертикално растојање између ТТ инсталација (претплатничких каблова месне примарне и секундарне мреже) и свих других планираних подземних инсталација (водовод, атмосферска и фекална канализација, електроенергетски кабл за напоне до 1 kV, инсталације КДС-а, гасовода средњег и ниског притиска) мора бити 0,50 m.
- Минимално хоризонтално растојање (паралелан ход) растојање између ИРО-а, изводних ТТ стубова, Р-правих и рачвастих наставака, и свих других планираних подземних инсталација (водовод, атмосферска и фекална канализација, електроенергетски кабл за напоне до 1 kV, инсталације КДС-а, гасовода средњег и ниског притиска) мора бити 1,00 m.
- Минимална хоризонтална удаљеност високонапонског ВН 20 kV (за напоне преко 1 kV) електроенергетског кабла (на деоници паралелног вођења) у односу на претплатничке ТТ каблове мора бити 1,00 m.
- Уколико се прописана удаљеност у односу на ТТ инсталације не може постићи, на тим местима је неопходно 20 kV електроенергетски кабел поставити у гвоздене цеви, 20 kV електроенергетски кабл треба уземљити и то на свакој спојници деонице приближавања, с тим да уземљивач мора да буде удаљен од ТТ инсталација најмање 2,00 m.
- Минимална вертикална удаљеност (при укрштању) високонапонског ВН 20 kV електроенергетског кабла у односу на трасу претплатничких ТТ каблова, мора бити 0,50 m.
- Уколико се прописано растојање не може одржати каблове на местима укрштања треба поставити у заштитне цеви у дужини од око 2,00 до 3,00 m, а вертикална удаљеност не сме бити мања од 0,30 m.

- Заштитне цеви за електроенергетски кабел треба да буде од добро проводљивог материјала, а за ТТ каблове од лоше проводљивог материјала.
- ТТ и КДС мрежу полагати у зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m, или поред пешачких стаза;
- У случају да је хоризонтално растојање ИРО-а (стојећих изводно-разводних ормана) у односу на планиране коловозе, приступне путеве, паркинг просторе, или друге тврде засторе мање од 1,00 m, исти морају бити заштићени са обе стране гвозденим стубићима.
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја и опреме за РТБ И КДС, као и антене и антенски носачи могу се поставити на више објекте.

Трасе каблова обележити белегама (видним ознакама). Кабловске ознаке постављати у оси трасе изнад кабла, изнад спојнице, изнад тачке укрштања и изнад крајева кабловске канализације.

Геодетско снимање трасе кабла вршити пре затрпавања рова у року од 24 часа по завршетку полагања кабла.

Прикључење објеката на јавну ТТ и КДС мрежу извести по условима надлежног предузећа у складу са важећим законским прописима.

Базне станице са антенским стубовима за мобилну телефонију

Поред телекомуникационих објеката фиксне мреже, предметно подручје ће бити покривено и базним станицама мобилне телефоније. У складу са тим потребно је обезбедити локације за смештај телекомуникационе опреме у којој ће се монтирати активна и пасивна телекомуникациона опрема, а потребно је предвидети и изградњу оптичких приводних каблова до њихових локација. Све ове услове потребно је обезбедити за све оператере мобилне телефоније у Србији.

Циљ изградње свих планираних телекомуникационих објеката предвиђених овим Планом је да се омогући приступ ТК мрежи свим стамбеним објектима који искажу интерес за то, било путем фиксне или путем мобилне телефоније, где год за то постоје реалне техничке могућности.

Општи услови и принципи уређења за телекомуникационе мреже мобилне телефоније су:

- На простору обухвата овог плана не постоје базне станице са антенским стубом.
- Нове базне станице се могу постављати на слободним површинама или на одговарајућим објектима како на јавној површини, у радним зонама и стамбеним у оквиру објекта или комплекса или на слободном простору.
- Треба избегавати постављање базних станица у „зонама повећане осетљивости“ које су на основу Правилника о изворима нејонизирајућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања следећа: школе, домови, предшколске установе, дечја игралишта, болнице, породилишта, туристички објекти.

При одабиру локације за постављање базних станица са антенским стубовима потребно је водити рачуна да висина стуба не угрожава објекте на суседним парцелама. Потребно је исходovati сагласност не само власника парцеле на којој се налази базна станица са антенским стубом него и власника суседних парцела у радијусу висине антенског стуба.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА (тачка 7. ПГР насеља Растина):

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ (тачка 7.3. ПГР насеља Растина):

На предметном подручју спроводиће се **мере заштите и одбране од елементарних непогода**. Под елементарним непогодама које настају деловањем природних сила подразумевају се: земљотреси, поплаве, нагомилавање леда на водотоцима, олујни ветрови, град, снежни наноси, суша, одроњавање и клизање земљишта, поледице и сличне појаве које могу угрозити животе становништва и нанети материјалне штете већег обима. Са елементарним непогодама, уколико су већих размера, изједначају се и следеће катастрофе: експлозије, пожари, епидемије, хемијска и радиоактивна загађења ваздуха, воде и намирница и сл.

На сеизмолошкој карти публикованој 1987. године за повратне периоде 50, 100, 200, 500, 1000 и 10 000 година која приказује очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, подручје Сомбора се на олеати за повратни период од 500 година налази у **зони 8° Меркалијеве скале**. Мере заштите од земљотреса подразумевају адекватан избора локације за изградњу објеката, поштовање ограничења која се односе на степен изграђености и искоришћености земљишта, поштовање дозвољене спратности објеката, побољшање квалитета стамбеног и грађевинског фонда у насељима уз већи степен опремљености одговарајућом инфраструктуром, као и обавезну примену прописа о техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима код изградње нових односно реконструкције постојећих објеката.

Према вредностима годишње учесталости праваца ветрова може се закључити да највећу учесталост јављања имају северни ветрови и северозападни ветар. Основне мере заштите од јаког ветра су дендролошке мере, које су планиране као заштитни појасеви око насеља одговарајуће ширине и мрежа заштитног зеленила.

Потребно је поштовати и грађевинско-техничке мере при пројектовању, постављањем дуже стране објекта у правцу дувања ветра где је то могуће.

Услед града и леда може да дође до великих штета у пољопривреди, до уништавања усева, воћа и винограда, до знатних оштећења стамбених објеката, што све може да доведе до великих материјалних штета. За одбрану од града изграђене су противградне станице на подручју Града Сомбора које се налазе у оквиру Система одбране од града

Републичког хидрометеоролошког завода са којих се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете.

Обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у случају настанка елементарне непогоде утврђене су Законом о ванредним ситуацијама.

У погледу мера заштите од пожара сходно Закону о заштити од пожара, потребно је, поред услова прописаних посебним законом:

- да извориште снабдевања водом и капацитет водоводне мреже обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара;
- утврдити одговарајућу удаљеност између зона предвиђених за стамбене објекте и
- објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- обезбедити приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- одредити безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара
- могућност евакуације и спасавања људи.

У складу са Законом о санитарном надзору ("Сл. гласник РС", бр 125/04), одређени су објекти који су у под санитарним надзором. То су објекти у којима се обављају следеће делатности:

- здравствена;
- производња и промет животних намирница и предмета опште употребе;
- јавног снабдевања становништва водом за пиће;
- угоститељска;
- пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже;
- социјална заштита;
- васпитно-образовна;
- културе, физичке културе, спорта и рекреације;
- јавног саобраћаја.

Општи услови за све објекте који су под санитарним надзором дефинисани су Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. гласник РС", број 47/2006). Сви наведени објекти морају да испуне и посебне услове који су дефинисани правилницима који регулишу конкретну област.

За објекте у којима ће се обављати: здравствена делатност, делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће и објекте у којима ће се обављати производња и промет животних намирница и путем индустријских уређаја и постројења у изградњи или реконструкцији прописана је обавеза претходног прибављања санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим за исте те објекте и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности у објекту.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ (тачка 7.3. ППР насеља Растина):

Основни циљ реформе енергетског система је успостављање квалитетно нових услова рада, пословања и развоја производних енергетских сектора и сектора потрошње енергије, који ће подстицајно деловати на привредни развој града и заштиту животне средине. Ради испуњења наведених циљева односно сигурности и економичног снабдевања привреде и становништва енергијом, потребно је:

- технолошка модернизација постојећих енергетских производних система;
- рационална употреба енергената и повећања енергетске ефикасности у секторима производње и потрошње енергије;
- улагања у изградњу нових енергетских објеката;
- коришћење нових обновљивих извора енергије (биомаса, мале хидроелектране, геотермална енергија, енергија ветра и сунчевог зрачења);
- снижавање интензитета штетних емисија из сектора производње и потрошње енергије.

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полиестирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност искоришћења геотермалне енергије бушењем бунара и употребом топлотних пумпи за пренос енергије од извора до циљног простора ;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА (тачка 9. ППР насеља Растина):

Површине јавне намене (улице, тргови, паркови и сл.), објекти јавне и пословне намене морају се пројектовати и градити тако да се особама са посебним потребама, деци и старим особама омогући приступ, кретање, боравак и коришћење у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15). Обавезни елементи приступачности су:

- Елементи приступачности за савладавање висинских разлика;
- Елементи приступачности кретања и боравака у простору – објекти за јавно коришћење;
- Елементи приступачности јавног саобраћаја.

У том смислу треба обезбедити следеће услове:

- Пешачке прилазе и прелазе извести са обореним ивичњацима да би се елиминисала висинска разлика.
- Прилазе јавним и пословним објектима решити изградњом спољних или унутрашњих рампи за кретање помоћних средстава инвалидних и лица са посебним потребама.
- У оквиру гаража и паркинга се морају резервисати и обележити места за управно паркирање превозних средстава инвалида и лица са посебним потребама.
- Улични мобилијар чине типски елементи који имају намену разграничавања јавне пешачке површине од коловоза, бициклическе стазе и/или паркиралишта, за визуелно вођење корисника, а могу бити различитог облика и друге примарне намене.
- Маневарске површине потребне за кретање.
- Осветљење јавних површина и постављање одговарајуће саобраћајне сигнализације и опреме.

МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА (тачка 10. ППР насеља Растина):

Пре издавања локацијске и грађевинске дозволе за изградњу објеката на Планом дефинисаном подручју потребно је да се обезбеди минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта. Основни услови за прикључење планираних објеката на комуналну инфраструктуру су:

- **приступ оформљеној јавној саобраћајној површини,**
- могућност прикључења на водоводну мрежу,
- могућност прикључења на електроенергетску мрежу.

До изградње планиране канализационе мреже, као прелазно решење, проблем одвођења отпадних вода решити путем водонепропусних септичких јама.

За сва прикључења на комуналну инфраструктуру неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА (тачка 11. ППР насеља Растина):

Правила парцелације и препарцелације дефинишу се овим Планом. За све грађевинске парцеле без обзира на намену (на грађевинском зелишту јавне и остале намене) важе иста правила:

- Свака парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини;
- Парцела по правилу треба да има облик правоугаоника или трапеза и да је оптимално прилагођена потребама процеса рада.
- Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом.
- Пројектом парцелације се на једној катастарској парцели може образовати већи број грађевинских парцела. Дозвољава се парцелација катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела у складу са условима дефинисаним овим Планом.
- Пројектом препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом и уколико се налази у оквиру исте намене.
- Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Приликом исправке граница суседних парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.
- Грађевинска парцела мање површине од утврђене овим планом може се формирати за грађење, односно постављање инфраструктурних, електроенергетских и електронских објеката или уређаја, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије. Као

доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини признаје се уговор о успостављању права службености пролаза са власником послужног добра, односно сагласност власника.

Величина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти, односно начину постављања објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону којима су уважене специфичности и затечени начин коришћења простора у зони.

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА (тачка 12. ПГР насеља Растина):

Након усвајања Измена и допуна плана, План ће се директно спроводити кроз поступак:

- издавања информација о локацији и локацијских услова за грађевинске парцеле за потребе изградње на парцелама према условима датим у Плану, и то за парцеле на којима Планом није прописана обавезна израда урбанистичког пројекта;
- парцелације и препарцелације грађевинских парцела у циљу издвајања грађевинског земљишта намењеног за површине и објекте јавне намене, као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени и условима датим у Плану, а у складу са Законом о планирању и изградњи;
- изузимања планираног грађевинског земљишта за јавну намену (улице) из поседа корисника тог земљишта и његово одређивање за површину јавне намене.

ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (тачка 12.1. ПГР насеља Растина):

У складу са планском концепцијом, планом детаљне регулације разрадиће се простор у блоку бр. 15 који је намењен за пољопривредни комплекс уз обавезно прибављене услове Покрајинског завода за заштиту споменика културе и Покрајинског завода за заштиту природе.

Изради Плана детаљне регулације се изузетно може приступити и када Планом његова израда није одређена и то у следећим случајевима:

- Уколико се у току спровођења Плана накнадно укаже потреба формирања нових садржаја јавне намене унутар појединих наменских зона;
- У случају формирања другачије функционалне расподеле унутар постојећих површина комплекса објеката јавне намене тј. у циљу корекције регулација постојећих комплекса објеката јавне намене;
- Уколико се у току спровођења Плана укаже потреба за издвајањем нових јавних површина ради формирања нових улица или других слободних јавних површина (трга, парка...);
- Уколико се на одређеној локацији накнадно планира изградња комуналне и енергетске инфраструктуре ради које је потребно издвајање јавног земљишта.

ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (тачка 12.2. Плана):

За потребе спровођења плана, односно за потребе урбанистичко- архитектонске разраде, прописује се израда се Урбанистичког пројекта за следеће локације:

- Део блока бр.1 за изградњу комплекса основне школе и предшколске установе;
- Делове блокова 1 и 4 за изградњу нових објеката јавне намене у склопу зоне_централних функција;
- Делови блокова 2 и 8 за изградњу нових садржаја у склопу туризма и услуга;
- Део блока 14 за изградњу радне зоне. Уколико се укаже потреба за издвајањем_нових јавних површина ради формирања улица неопходна је израда ПДР-а.
- Локација планираног ПШОВ у ванграђевинском подручју насеља.
- Урбанистичким пројектом ће се разрађивати изградња мини фарми и рибњака са_пратећим објектима у зони породичног становања са интензивном пољопривредном_производњом.

❖ ПОГЛАВЉЕ II – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Правила грађења примењују се за зоне претежне намене за која није утврђена даља планска разрада. За зоне претежне намене за које је утврђена израда плана детаљне регулације правила грађења имају усмеравајући карактер.

Правила грађења за зоне претежне намене за која није утврђена даља планска разрада дефинисана су за:

- централне функције,
- **породично становање**
 - породично становање
 - породично становање пољопривредног типа
 - породично становање са појачаном пољопривредном производњом
- породично становање са интензивном пољопривредном производњом,
- радну зону,
- туризам и услуге,
- спорт и рекреацију.

За пољопривредни комплекс за који је утврђена даља разрада планом детаљне регулације правила грађења имају усмеравајући карактер.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОЈА ВАЖЕ ЗА СВЕ ЗОНЕ (тачка 1. ПГР-а Растине):

Услови за формирање, парцелацију и препарцелацију грађевинске парцеле:

За све грађевинске парцеле без обзира на намену (на грађевинском земљишту јавне и остале намене) важе иста правила за парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела:

- Свака парцела мора да има приступ јавној саобраћајној површини;
- Парцела по правилу треба да има облик правоугаоника или трапеза и да је оптимално прилагођена намени;
- Дозвољава се парцелација катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела у складу са условима дефинисаним овим Планом;
- Дозвољава се препарцелација једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарских парцела за образовање грађевинских парцела;
- Дозвољава се исправка границе суседних парцела ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију у складу са условима дефинисаним овим Планом.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавног пута ка којем је оријентисана сама парцела, а у зависности од потреба и организације објекта на парцели дозвољена су највише два колска прилаза.

Колски прилази у зонама раскрсница морају се градити у споредним улицама и то на најудаљенијем делу парцеле. Парцеле које се налазе у зони раскрснице могу имати искључиво пешачки прилаз са улице вишег реда.

Ширина колског прилаза на парцелама намењеним породичном становању је од 2,5 m до 3 m. На парцелама на којима је поред породичног становања заступљена и функција пословања, појачана или интензивна пољопривредна производња, може се дозволити максимална ширина колског прилаза до 4,5 m.

Када је главни објект на парцели пословни или објект јавне намене за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавног пута уз поштовање општих правила. Минимална ширина колског прилаза је 3,0 m са најмањим унутрашњим радијусом кривине 5,0 m.

Паркирање и гаражирање се решава унутар парцеле по принципу једна стамбена јединица – једно паркинг место. Када је на парцели осим становања заступљена и компатибилна намена потребно је обезбедити број паркинг места у складу са правилима за пословне и објекте јавне намене.

Паркинг простор за путничка и теретна возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора бити обезбеђен под следећим условима:

- здравствени, пословни, образовни или административни објект - једно паркинг место или гаража за путничко возило на 70,0 m² корисног простора;
- пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- сервисни и услужни објекти - једно паркинг место или гаража за путничко возило на 200,0 m² корисног простора или број паркинг места за половину броја запослених у првој смени;
- спортска хала – једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;

Превозна средства, радне машине и доставна возила која су неопходна у процесу рада, паркирати на сопственој парцели уз поштовање норми организације и уређења парцеле. Потребно је обезбедити најмање једно место за паркирање тешко покретних и непокретних лица.

Услови за прикључење објекта на мрежу инфраструктуре :

Техничке услове и начин прикључивања објекта на постојећу или планирану саобраћајну, водоводну, електроенергетску и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката :

Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим Планом. Овим Планом се задржавају сви изграђени објекти.

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- промена намене целог или дела објекта у складу са условима из Плана за предметну зону;
- претварање таванског простора у стамбени или пословни простор је могуће на објектима са косим кровом - поткровна етажа уколико постоји могућност техничког решења, уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле;

- у случају да је индекс заузетости постојећих објеката на парцели у оквиру максимално дозвољеног, дозвољава се надоградња објеката до максималне дозвољене спратности и у складу са правилима датим Планом;
- у случају да је већ формирана парцела мања од прописаних планом, дозвољава се замена постојећег објекта новим или доградња постојећег до испуњења коефицијента заузетости.

Заштита суседних објеката :

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 до 1.2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3.0 m од коте тротоара;
- грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, терасе, лође, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата и изнад, могу прећи грађевинску линију на делу објекта према регулационој линији до 1.2 m.

Степенице које савладавају висину вишу од 0.9 m улазе у основни габарит објекта.

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 0.3 m до дубине од 2.6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0.5 m,

Отварање отвора на фасади према суседној парцели је дозвољено под следећим условима:

- ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле минимум 2,5 m, дозвољено је отворати отворе било којих димензија.
- ако је објекат удаљен од границе суседне парцеле од 0-2,5 m, дозвољено је отварање прозора димензија 0,6x0,6m са висином парапета од 1,8m.

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

Правила за архитектонско обликовање објеката :

При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати свих важећих закона и правилника. Објекте градити тако да је конструкција отпорна на осцилације изазване земљотресом јачине 8°MCS скале.

Спољни изглед објекта утврђује се идејним решењем. За градњу објеката препоручује се употреба природних и еколошки чистих материјала.

Кровови могу бити коси или равни. Кровни покривач зависи од нагиба кровне конструкције. На кровним конструкцијама могу се постављати соларни панели.

У архитектонском смислу, ослонити се на принципе савремене архитектуре, као и естетско обликовних карактеристика насеља. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и колориту мора се тежити успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и ширег окружења блок зона.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (тачка 2. плана):

Зона породичног становања простире се на укупној нето површини од 50.56 ha, у блоковима бр. 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 и **12.**

Унутар зоне породичног становања омогућена је градња објеката намењених породичном становању са могућом организацијом економског дворишта уколико се домаћинство бави пољопривредом. С обзиром да се највећи број домаћинстава бави пољопривредом производњом, традиционално уређење грађевинских парцела је углавном такво да садрже стамбени део (у предњем делу парцеле), економски део (ограђено економско двориште унутар парцеле) и башту, воћњак или повртњак (у задњем делу парцеле).

Потребно је тежити очувању постојећих морфолошких карактеристика и на грађевинским парцелама домаћинстава која се баве пољопривредом одвојити стамбено од економског дворишта.

У зони породичног становања разликују се три типа становања:

- породично становање – домаћинство се не бави пољопривредом и нема економско двориште,
- породично становање пољопривредног типа – домаћинство се бави пољопривредом и има економско двориште за сопствене потребе,
- породично становање са појачаном пољопривредном производњом – домаћинство се бави пољопривредом и има економско двориште за појачану пољопривредну производњу.

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ (тачка 2.1. плана):

У оквиру зоне породичног становања дозвољена је изградња породичних стамбених објеката. Ово је доминантни тип становања у целом насељеном месту Растина. У оквиру грађевинских парцела у зони становања, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле и дозвољене спратности, дозвољена је изградња и свих других објеката компатибилне намене и садржаја који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

У оквиру зоне породичног становања могу се градити:

- **Стамбени објекти** – објекти породичног становања;
- **Стамбено-пословни објекти** – 50% и више од 50% објекта стамбена намена, пословна делатност мора бити у складу са компатибилним садржајима.
- **Пословно-стамбени објекти** – више од 50% објекта пословна намена, пословна делатност мора бити у складу са компатибилним садржајима.
- **Пословни објекти** – објекти у којима се одвија чисто пословна делатност у складу са компатибилним садржајима.
- **Објекти јавне намене** – објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у свим облицима својине: објекти здравствене делатности, васпитно-образовне делатности, социјалне заштите, културе, ветеринарски објекти, спортеки садржаји, комунални објекти, верски објекти.

Делатности које се могу дозволити у склопу пословних, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката, у складу са компатибилним садржајима, су из области:

- **трговине на мало** (продаја прехранбене, непрехрамбене робе и робе широке потрошње и сл.);
- **услужног занатства** (пекара, посластичарница, обућарска, кројачка, фризерска, фотографска радња, стаклара и сл.);
- **услужних делатности** (књижара, копирница, хемијска чистионица и сл.);
- **угоститељске делатности** (сала за изнајмљивање, хотел, мотел, пансион, ресторан, кафе-бар, пицерија, хамбургерија и сл.);
- **Здравствене делатности** (апотека, општа и специјалистичка ординација);
- **објекти васпитања и образовања** (предшколска установа, основна школа, школа страних језика, специјализоване школе и сл.);
- **социјалне заштите** (објекат за смештај деце без родитељског старања, смештај старих и хендикепираних лица и сл.);
- **културе** (галерија, библиотека, читаоница, биоскопска и позоришна сала и сл.);
- **пословно-административне делатности** (филијала банке, пошта, агенција, представништво, пословни бирои и сл.);
- **услужни сервиси** (праоница возила, аутомеханичарска и вулканизерска радња и сл.);
- **спорта и рекреације** (затворени и отворени спортски терени, спортска хала, пратећи објекти спорта, теретана, сала за фитнес, аеробик, боди-билдинг и сл.);
- **забаве** (играонице за децу, билијар салони, салони видео игара, кладионице и сл.);
- **објекти за ветеринарске потребе** (ветеринарска станица, амбуланта, ветеринарска аптека и сл.);
- **верски објекти**;
- **објекти органа управе** (месна заједница, месна канцеларија, правосуђе, министарство унутрашњих послова и сл.).

Све ове делатности могу се предвидети ако је обезбеђена минимална комунална опремљеност парцеле, као и да се у складу са овим Планом може обезбедити потребан број паркинг места.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У зони породичног становања не могу се обављати делатности са листе I Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

У зони породичног становања није дозвољена изградња објеката који у процесу рада буком, издувним гасовима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину односно угрожавају и стварају негативан утицај на функцију становања.

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (тачка 2.2. плана):

Табела бр.10 Услови за формирање парцела у зони породичног становања

ТИП ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА	МИН. ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ m ²	МИН. ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ m	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ %
Породично становање	Слободностојећи објекти	500	14	60
	Објекти у прекинутом низу	400	12	
	Двојни објекти	2x300	2x10	
Породично становање пољопривредног типа	Слободностојећи објекти	1200	18	50
	Објекти у прекинутом низу	1000	16	
	Двојни објекти	2x800	2x15	
Породично становање са појачаном пољопривредном производњом	Слободностојећи објекти	2000	20	40
	Објекти у прекинутом низу	1800	18	

Могуће је одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле до 10%.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ГЛАВНИХ ОБЈЕКАТА (тачка 2.3. плана):

На парцели је дозвољена изградња више главних објеката који могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни и објекти јавне намене.

Када је главни објекат на парцели објекат јавне намене, изградња се врши по условима дефинисаним у поглављу 4. Централне функције, 4.3. Услови за изградњу главних објеката.

Стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат

- Дозвољена је изградња максимално четири стамбене јединице у оквиру једног или више објеката.
- Главни објекат се гради на грађевинској линији која може бити удаљена од регулационе линије 0,00, 5,00 и 10,00 m.
- У односу на суседне парцеле објекти могу бити постављени као:
 - Слободностојећи – минимална удаљеност објеката у односу на бочне границе парцеле је 2,50 m.
 - Објекти у прекинутом низу – објекти су постављени на удаљености од 0-1 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе су удаљени минимално 2,50 m.
Могуће је да објекти буду постављени на удаљености од 0-1 m са обе стране ако на средини парцеле постоји обезбеђен пролаз минималне ширине 4 m.
 - Двојни објекти – минимална удаљеност објекта у односу на бочну границу парцеле је 2,50 m.
- У оквиру парцеле могу се градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању једнаком половини висине (рачуна се до коте венца) вишег објекта.
- Максимална спратност објекта је П+1+Пк, односно П+2 код израде плитких и равних
- кровова нагиба до 10 степени. Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.
- Кота пода приземља утврђена је у односу на коту тротоара. Кота пода приземља главног објекта мора бити минимално +0,15 m, а максимално 1,20 m у односу на коту тротоара.
- Максимални надзидак таванске етаж је 1,0 m, а поткровне етаж је максимум 1,6 m.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

(тачка 2.4. плана):

Табела 11: Врста објеката који се могу градити у зависности од типа породичног становања:

ТИП ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	ВРСТЕ ОБЈЕКАТА	
	ГЛАВНИ	ДРУГИ
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	- стамбени објекти - стамбено-пословни објекти - пословно-стамбени објекти - пословни објекти	- помоћни објекти - магацин у функцији пословног објекта
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ТИПА	- стамбени објекти - стамбено-пословни објекти - пословно-стамбени објекти - пословни објекти	- помоћни објекти - магацин у функцији пословног објекта - економски објекти - помоћни економски објекти
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОЈАЧАНОМ ПОЉОПРИВРЕДНОМ ПРОИЗВОДЊОМ	- стамбени објекти - стамбено-пословни објекти - пословно-стамбени објекти - пословни објекти	- помоћни објекти - економски објекти - помоћни економски објекти - објекти за производњу и прераду пољопривредних производа - објекти за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала - објекти производног занатства - магацини у функцији пословног објекта и објекта производног занатства

Осим главног објекта дозвољена је изградња и других објеката који су у функцији основне намене ако је већ саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта. Изградња је могућа до дозвољеног максималног индекса заузетости. Дозвољена је изградња следећих објеката на истој грађевинској парцели у складу са условима из Плана:

- Помоћни објекти** – објекти у функцији главног објекта: гаража, летња кухиња, остава, шупа за огрев, котларница, ограда, бунар, водонепропусна бетонска септичка јама, трафостаница и сл.

- **Економски објекти** – објекти који служе за обављање пољопривредне делатности као што су: објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине, птица и сл.) и пратећи објекти за гајење домаћих животиња (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке).
- **Помоћни економски објекти** – објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини и сл.), објекти за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе (поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације (гараже, надстрешнице и сл.) и други објекти (пушнице, сушнице и сл.).
- **Објекти за производњу и прераду пољопривредних производа** – објекти намењени повртарској, воћарско-виноградској и осталим видовима пољопривредне производње (стакленици, пластеници, гајење печурака, цвећа и сл.) и мини погони за прераду пољопривредних производа (ратарски производи, воће, поврће, цвеће, зачинско, ароматично и лековито биље и сл.).
- **Објекти за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала** – све врсте складишта (сило јаме, сило тренчеви, силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и сл.).
- **Објекти производног занатства** – објекти у којима се одвија производна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су објекти производног занатства – све оне занатске делатности које својим радом не могу угрозити основну намену становања.
- **Магацини пословних објеката** – магацини у функцији пословног објекта и објекта производног занатства.

Помоћни објекти

- На парцели је дозвољена изградња следећих помоћних објеката који су у функцији главног објекта: гаража, летња кухиња, остава, шупа за отрев, котларница, ограда, бунар, водонепропусна бетонска септичка јама, трафостаница и сл.
- Постављају се иза главног објекта осим гараже која се може поставити на грађевинској линији главног објекта. У случају да се грађевинска поклапа са регулационом линијом врата гараже се отварају ка унутрашњости сопствене парцеле.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1 m.
- У овир парцеле могу се градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50 m.
- Максимална спратност помоћног објекта је П+0.
- Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Кота приземља помоћних објеката мора бити минимално +0,05 m у односу на коту тротоара.
- Котларницу градити тако да димњак буде на минималној удаљености 2,5 m од границе суседне парцеле.
- Бунар се мора градити на минималној удаљености 5 m (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.
- Водонепропусне септичке јаме морају се градити на минималној удаљености 5 m (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.
- Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на бочној граници парцеле уз коју се гради објекат и . ограде према дворишном суседу (задња граница парцеле) по правилу са исте стране где је објекат. Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, зидане или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,8 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капија која се поставља у склопу ограде, мора бити са отварањем на сопственој парцели. Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8 m.
- Трафостанице 20/0.4 kV могу бити стубне, зидане или монтажано-бетонске, уз обезбеђивање минималне удаљености 3,0 m од осталих објеката.

Економски објекти

На парцели је дозвољена изградња следећих економских објеката који се граде у оквиру економског дворишта и служе за обављање пољопривредне делатности као што су објекти за гајење животиња и пратећи објекти за гајење домаћих животиња. Дозвољена је изградња више економских објеката у складу са потребама.

Објекти за гајење животиња

- На парцели је дозвољена изградња следећих објеката за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица и сл.).
- На парцелама у зони породичног становања у економским објектима могу да се држе животиње на начин прописан важећом Одлуком о држању животиња на територији Града Сомбора уз задовољење позитивних

ветеринарско-санитарних прописа и других услова којим је дефинисана градња објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунџа. У зони 4 на подручју Града Сомбора, којој припада и Растина, ограничава се капацитет на максимално 40 комада кунџа, 350 комада живине и товних пилића, 6 комада нојева, 20 грла копитара и 100 комада папкара и њихов подмладак до четири месеца старости.

- Минимална удаљеност објеката за гајење животиња од регулационе линије је 25 m.
- Минимална удаљеност објеката за гајење животиња од границе суседних парцела на којима су такође организована економска дворишта је 1.0 m, уколико противпожарним условима није другачије одређено.
- Мин. удаљеност од границе суседних парцела на којима нису организована економска дворишта је 5.0 m. Објекти могу имати вентилацијске отворе окренуте према граници суседне парцеле уколико је удаљеност мин. 5 m.
- Минимална удаљеност објеката за гајење животиња, од сопственог и суседног главног објекта и других објеката у којима се борава или обавља делатност која се не односи на гајење животиња је 15 m.
- Максимална спратност објеката за гајење животиња је П+0.
- Кота приземља мора бити минимално +0,05 m у односу на коту тротоара
- Затечени објекти који су регистровани за држање и гајење животиња – фарме, се задржавају уколико су изграђени у складу са прописима који дефинишу држање и узгој стоке, без могућности повећања капацитета.

Пратећи објекти за гајење домаћих животиња

- На парцелама је дозвољена изградња следећих пратећих објеката за гајење домаћих животиња: испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке.
- Минимална удаљеност пратећих објеката за гајење животиња од регулационе линије је 25 m.
- Мин. удаљеност бетонске писте за одлагање чврстог стајњака и објеката за складиштење осоке од сопственог и суседног главног објекта и других објеката у којима се борава или обавља делатност, као и водозахватних бунара, износи мин. 20 m, а 5,0 m од осталих економских објеката и границе суседних парцела.

Помоћни економски објекти

- На парцелама је у оквиру економског дворишта дозвољена изградња следећих помоћних економских објеката – објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини и сл.), објекти за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе (поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације (гараже, надстрешнице и сл.) и други објекти (пушнице, сушнице и сл.).
- Минимална удаљеност помоћних економских објеката од регулационе линије је минимално 25 m.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1 m или мин. 2,50 m ако је слободностојећи.
- Минимална удаљеност помоћног економског објекта од главног објекта је 5.0 m.
- У оквиру парцеле објекти се могу градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50 m.
- Максимална спратност помоћних економских објеката је П+0. Дозвољава се складиштење хране за стоку у таванском простору и максимални надзидак таванске етаже је 1,6 m. Изградња подрума и сутерена је дозвољена ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.
- Кота приземља мора бити минимално +0,05 m у односу на коту тротоара.

Објекти за производњу и прераду пољопривредних производа

- На парцелама је дозвољена изградња следећих објеката за производњу и прераду пољопривредних производа: објекти намењени повртарској, воћарско-виноградској производњи и осталим видовима пољопривредне производње (стакленици, пластеници, гајење печурака, цвећа и сл.) и мини погони за прераду пољопривредних производа (воће, поврће, зачинско, ароматично и лековито биље и сл.).
- Удаљеност оваквих објеката од граница суседних парц. је мин. 0-1m или мин. 2,5m ако је слободностојећи.
- У оквиру парцеле објекти се могу градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50 m. Изградња објеката у низу може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.
- Макс. спратност објеката је П+0, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Кота приземља мора бити минимално +0,05 m у односу на коту тротоара.
- Стакленици и пластеници су надкривени простори у оквиру којих се узгаја воће, поврће, цвеће и сл. и не обрачунавају се у индекс заузетости.

Објекти за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала

- На парцелама је дозвољена изградња следећих објеката за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала: силоса, сило јама, сило тренчева, трапова, подних складишта, хладњача као и пратећих објеката (усипни кош, ваге и призме са потребним пратећим платоима, вагарска кућица и сл.).
- На парцелама породичног становања са појачаном пољопривредном производњом дозвољена је изградња максимално 2 силоса појединачног капацитета до 500 t.

- Изградња силоса се не дозвољава у Зони забране изградње силоса приказаној на графичком прилогу бр.3 План намене површина са поделом на површине јавне и остале намене због потребне удаљености од објеката централних и јавних функција (школа, амбуланта, дом културе, црква, гробље и сл.).
- Минимална удаљеност силоса од регулационе линије је 25 m.
- Удаљеност силоса од суседних граница парцеле је минимално 6 m, а уколико је силос виши од 6 m, удаљеност је минимално висина силоса.
- Минимална удаљеност силоса од сопственог и суседног главног објекта и других објеката у којима се борава или обавља делатност је 15 m.
- Удаљеност осталих објеката од границе суседних парцела је минимално 5 m.
- Макс. спратност осталих објеката намењених за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала је П+0 с тим да се дозвољава изградња подрумске етаже уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Кота приземља мора бити минимално +0,05 m у односу на коту тротоара.

Објекти производног занатства

- На парцелама је дозвољена изградња објеката производног занатства у којима се одвија производна делатност у складу са компатибилним садржајима, који својим радом не могу угрозити намену становања.
- Објекти производног занатства који производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да се у објекту апсорбују штетна дејства по околину.
- Удаљеност оваквих објеката од граница суседних парцела је минимално 5.0 m.
- У оквиру парцеле објекти се могу градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на минималном растојању 2,50 m. Изградња објеката у низу може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.
- Макс. спратност објеката је П+1, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Кота приземља мора бити минимално +0,05 m у односу на коту тротоара.

Магацини пословних објеката

- На парцелама је дозвољена изградња магацина у функцији пословног, пословно-стамбеног и стамбено-пословног објекта и објекта производног занатства.
- Објекат може бити удаљен од границе суседне парцеле од 0-1 m или минимално 2,50 m ако је слободностојећи.
- У оквиру парцеле објекти се могу градити у непрекинутом низу или као слободностојећи на мин. 2,50 m.
- Макс. спратност магацина је П+0, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ (тачка 2.5. плана):

На парцели могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, а у дну парцеле се могу формирати воћњаци, повртњаци и економски део. Избор врста декоративне вегетације и украсног растлиња и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине.

Основу сваког врта треба да чини уређен травњак.

Проценат озелењавања индивидуалних парцела треба да буде минимум 30% од укупне слободне површине. Дрвеће се сме садити на минимум 5 m од границе суседних парцела.

Садњом дрвећа не сме се нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле.

VI. 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.

VII. Спровођење:

Извод из текстуалног дела планског документа, тачка 12. „СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА“:

План генералне регулације, у зонама за које није планирана даља урбанистичка разрада ће се директно спроводити кроз поступак:

- *издавања информација о локацији и локацијских услова за грађевинске парцеле за потребе изградње на парцелама према условима датим у Плану, и то за парцеле на којима Планом није прописана обавезна израда урбанистичког пројекта;*



Увидом у одредбе планског документа и графички део, лист бр. 8 „Спровођење плана“, за кат. парцелу бр. 220 КО Растина, **спроводи се директна примена плана.**

VIII. Напомене:

Ова Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе, већ је искључиво информативног карактера са подацима о могућностима и ограничењима градње за катастраску парцелу на основу важећег планског документа.

Могућност евентуалне изградње будућег објекта/објеката на парцели која испуњава услов за грађевинску парцелу, сходно одредбама чл. 53а – 57 Закона о планирању и изградњи, утврђује се локацијским условима чији саставни део је идејно решење, израђено у складу са правилником којим се ближе уређује садржина техничке документације.

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

Републичка административна такса за издавање информације о локацији од стране надлежног органа, по основу члана 2. (тарифни број 1716) Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др.закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019 и 90/2019 - испр., 144/2020, 62/2021 и 54/2023 – усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 – усклађени дин. изн. и 63/2024 – измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/2024.), **наплаћена је у прописаном износу од 3.520,00 РСД.**

Обрадио:

Н.ебојша Угарковић, Мастер инж.арх.

Доставити:

- 1) Адвокатска канцеларија Милана Р. Пајевића
Народних хероја 33/11, Београд (Нови Београд)
- 2) Архиви

НАЧЕЛНИЦА

Хелена Роксандић Мусулин, дипл. правник