

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE ZA IZGRADNJU MALOPRODAJNOG OBJEKTA "UNIVEREXPORT",
SPRATNOSTI P+0 NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 5677/1, 5677/2 I
5674 KO SOMBOR-1**

OBRADIVAČ:	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING "URBAN PLANNING" DOO - APATIN
------------	---

DIREKTOR:	Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh.
-----------	---

APATIN	februar 2017. god.
--------	--------------------

OPŠTI PODACI:

1. Vrsta projektne dokumentacije:	Urbanistički projekat
2. Naručilac projekta:	UNIVEREXPORT d.o.o. , Novi Sad, ul. Sentandrejski put 165
3. Planerska organizacija:	Društvo za projektovanje, konsalting i inženjering "URBAN PLANNING" doo - Apatin
Odgovorni urbanista:	Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh
Obrada:	

DIREKTOR:

Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh.

SADRŽAJ:

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Rešenje o registraciji privrednog subjekta
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
3. Licenca odgovornog urbaniste

B. TEKSTUALNI DEO

1. Uvod
 - Svrha i cilj izrade urbanističkog projekta
2. Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta
3. Planski osnov za izradu urbanističkog projekta
4. Obuhvat urbanističkog projekta
 - Karakteristike lokacije
 - Status zemljišta u granicama projekta
 - Uslovi prirodne sredine
5. Izvod iz planskog osnova
 - Uslovljenosti GP-om
6. Urbanistički pokazatelji postojećeg stanja
7. Opis rešenja urbanističkog projekta
 - Namena prostora i planiranog objekta
 - Osnovni elementi urbanističko-arhitektonskog i parternog rešenja
 - Horizontalna i vertikalna regulacija planiranog objekta
 - Nivelacija
 - Pristup objektu i parkiranje
 - Slobodne i zelene površine
 - Postavljanje ograde
8. Numerički pokazatelji
9. Slobodne i zelene površine
10. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
 - *Vodovod*
 - *Fekalna kanalizacija*
 - *Atmosferska kanalizacija*
 - *Elektroenergetska mreža*
 - *TT mreža*
 - *KDS mreža*
 - *Gasovodna mreža*
11. Evakuacija komunalnog otpada
12. Inženjersko-geološki uslovi
13. Mere zaštite životne sredine

14. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
15. Mere zaštite od požara, elementarnih nepogoda i drugih opasnosti
16. Mere za neometano kretanje invalidnih lica
17. Mere energetske efikasnosti izgradnje
18. Tehnički opis
19. Realizacija urbanističkog projekta

C. GRAFIČKI PRILOZI

1. Izvod iz Generalnog plana grada Sombora
2. Katastarsko-topografski plan sa granicom područja obuhvaćenog UP-om 1:250
3. Plan preparcelacije-predlog rešenja 1:250
4. Situacioni prikaz sa regulaciono nivelacionim elementima 1:250
5. Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja 1:250
6. Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu 1:250
7. Idejno arhitektonsko rešenje objekta 1:100

D. DOKUMENTACIJA

1. Kopija plana izdata od strane Republičkog geodetskog zavoda službe za katastar nepokretnosti Sombor, broj: 02-956-01-07/2017 od 08.02.2017. god.
2. Katastarsko-topografski plan u analognom obliku, R 1:500, overen od strane, privrednog društva za obavljanje geodetskih usluga „GEO-PM“ Novi Sad od 13.03.2017. god.
3. Prepis lista nepokretnosti izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda službe za katastar nepokretnosti Sombor, broj: 952-1/2017-713 od 08.02.2017. god.
4. Rešenje o odobrenju uklanjanja objekta Odeljenja za komunalne poslove Gradske uprave Grada Sombora, broj: 354-118/2009-V od 02.04.2009. godine.
5. Tehnička informacija Javnog komunalnog preduzeća "Vodokanal" Sombor, broj: 04-18 /010-2017 od 07.03.2017. godine.
6. Saglasnost i saobraćajno - tehnički uslovi za izgradnju kolskog prilaza, na. kat. parc. 10210 k.o. Sombor 1, ul. Vujadina Sekulića, JKP "Prostor", broj: 125-1/2017 od 17.02.2016. godine.
7. Saglasnost i saobraćajno - tehnički uslovi za izgradnju kolskog prilaza, na. kat. parc. 10211 k.o. Sombor 1, ulici 21. oktobra, JKP "Prostor", broj: 125-2/2017 od 17.02.2016. godine.
8. Izmena saglasnosti i saobraćajno – tehničkih uslova za izgradnju kolskog prilaza na kat. parceli 10210 i 10211 k.o. Sombor 1, ul. Vujadina Sekulića i 21. oktobra u Somboru, broj: 125-3/2017 od 27.03.2017. godine.

9. Tehnička informacija i uslovi za priključenje na atmosfersku kanalizaciju, Odeljenja za komunalne delatnosti, imovinsko - pravne i stambene poslove, Gradske uprave grada Sombora, broj: 352-86/2017-XVI od 10.03.2017. godine.
10. Uslovi distributivnog sistema „EPS Distribucija” d.o.o. Beograd, Regionalni centar „Elektrovojvodina”, Novi Sad, ogranak „Elektrodistribucija Sombor” Sombor, broj: 8A.1.1.0.-D.07.07.-32644/2-17 od 10.02.2017. godine.
11. Tehnička informacija i uslovi Preduzeća za telekomunikacije “Telekom Srbija” A.D. Beograd, Izvršne jedinice Sombor, broj: 52746/2-2017 od 22.02.2017. godine.
12. Dopis SBB Beograd d.o.o. PJ Sombor od 17.02.2017. godine.
13. Tehnička informacija-uslovi preduzeća “Sombor-gas” Sombor, broj: 020/17 od 07.02.2017. godine.
14. Tehnička informacija J.K.P. „Energana” Sombor, broj: mz-07/17-us od 08.02.2017. godine.
15. Obaveštenje Ministarstva unutrašnjih poslova sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije u Somboru 09/29 broj 217-1815/2017 od 20.02.2017. godine.
16. Mišljenje Odeljenja za komunalne delatnosti, imovinsko-pravne i stambene poslove Gradske uprave Grada Sombora, broj: 344-116/2017-XVI od 08.05.2017. godine.
17. Obaveštenje Javnog preduzeća putevi Srbije, broj 953-9003/17-1 od 17.05.2017. godine.

URBANISTIČKI PROJEKAT
A. opšta dokumentacija

februar 2017. godina



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД 150634/2007

Датум, 13.12.2007 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију оснивања привредног субјекта, који је поднет од стране:

Име и презиме: Снежана Радмановић-Пејић
ЈМБГ: 2911966815078
Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје оснивање привредног субјекта

**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING URBAN PLANNING
DOO APATIN, RADE KONČARA 34**

са следећим подацима:

Пуно пословно име: **DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING
URBAN PLANNING DOO APATIN, RADE KONČARA 34**
Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу
Седиште: Апатин

Скраћено пословно име: **URBAN PLANNING DOO APATIN**
Регистарски број/Матични број: 20362278
Време трајања привредног субјекта: Неограничено
Претежна делатност: 74201 - Просторно планирање
Опис активности: **DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING**
Привредни субјекат је регистрован за спољнотрговински промет
Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољнотрговинском промету

Подаци о капиталу

Уписани капитал

Новчани 500,00 EUR, у динарској противвредности

Уплаћен-унет капитал

Новчани 250,00 EUR, 10.12.2007 године, у динарској противвредности

Страна 1 од 3

Подаци о оснивачима:

Име и презиме: Војо Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

Уписани капитал

Новчани 250,00 EUR, у динарској противвредности

Уплаћен-унет капитал

Новчани 250,00 EUR, 10.12.2007 године, у динарској противвредности

Удео: 50,00%

Име и презиме: Снежана Радмановић-Пејић

ЈМБГ: 2911966815078

Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

Уписани капитал

Новчани 250,00 EUR, у динарској противвредности

Уплаћен-унет капитал

Новчани 250,00 EUR, 10.12.2007 године, у динарској противвредности

Удео: 50,00%

Подаци о директору:

Име и презиме: Војо Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

Подаци о заступницима:

Заступник

Име и презиме: Војо Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Заступник

Име и презиме: Снежана Радмановић-Пејић

ЈМБГ: 2911966815078

Функција у привредном субјекту: Заступник

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Накнаду у износу од 3.600,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

Образложење

- Подносилац регистрационе пријаве поднео је регистрациону пријаву за регистрацију оснивања привредног субјекта

**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING URBAN PLANNING
DOO APATIN, RADE KONČARA 34**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 109/05).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба Министру надлежном за послове привреде РС, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Na osnovu člana 62. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14) i Pravilnika o stručnoj spremi i praksi lica koja mogu izrađivati urbanističke planove i drugu urbanističku dokumentaciju u „URBAN PLANNING“ DOO, Apatin izdaje se:

REŠENJE

ODREĐUJE SE ODGOVORNI URBANISTA:

SNEŽANA RADMANOVIĆ-PEJIĆ, dipl.inž.arh. licenca br.200 0456 03

Za izradu urbanističke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT **ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA** **IZGRADNJU MALOPRODAJNOG OBJEKTA "UNIVEREXPORT",** **SPRATNOSTI P+0,** **NA KAT. PARCELI 5677/1, 5677/2 I 5674 KO SOMBOR-1**

Čiji je naručilac: UNIVEREXPORT d.o.o. iz Novog Sada, ul. Sentandrejski put 165

IMENOVANI RADNIK ISPUNJAVA USLOVE U POGLEDU STRUČNE SPREME I PRAKSE ZA IZRADU NAVEDENE URBANISTIČKE DOKUMENTACIJE

Datum: februar 2017. godine

URBAN PLANNING

Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh.



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

Снежана М. Радмановић-Пејић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2911966815078

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0456 03



У Београду,
20. новембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/202010
Београд, 17.12.2015. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Снежана М. Радмановић-Пејић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0456 03

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 20.11.2016.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милисав Дамњановић, дипл. инж. арх.

URBANISTIČKI PROJEKAT

B. tekstualni deo

februar 2017. godina

Na osnovu člana 60. 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14) izrađuje se:

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE

ZA IZGRADNJU MALOPRODAJNOG OBJEKTA

"UNIVEREXPORT", SPRATNOSTI P+0

NA KAT. PARCELAMA 5677/1, 5677/2 i 5674 KO SOMBOR-1

1. UVOD

Izradi Urbanističkog projekta za izgradnju maloprodajnog objekta "UNIVEREXPORT", spratnosti P+0, u ulici 21. Oktobra i Vujadina Sekulića na katastarskim parcelama broj: 5677/1, 5677/2 i 5674 KO Sombor-1, pristupilo se na zahtev naručioca **UNIVEREXPORT d.o.o.** iz Novog Sada, ul. Sentandrejski put 165, broj 04/17 od 16.01.2017. godine.

Urbanističkim projektom razrađuje se deo područja katastarske opštine Sombor-1, za katastarske parcele:

5674, površine **10 a 62 m²**, gradsko građevinsko zemljište u ulici Vujadina Sekulića;

5677/1, površine **30 a 10 m²**, gradsko građevinsko zemljište u ulici 21. Oktobra;

5677/2, površine **4 a 94 m²**, gradsko građevinsko zemljište u ulici 21. Oktobra; sve privatne svojine: „UNIVEREXPORT“ d.o.o. iz Novog Sada, obim udela 1/1.

Svrha i cilj izrade urbanističkog projekta

Svrha izrade urbanističkog projekta je urbanističko - arhitektonsko rešenje planirane izgradnje u granicama katastarskih parcela br. 5677/1, 5677/2 i 5674 KO Sombor-1.

Cilj izrade urbanističkog projekta je da se provere i usklade programski zahtevi investitora sa mogućnostima lokacije i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli koja će omogućiti izgradnju trgovinskog objekta – maloprodajnog objekta „UNIVEREXPORT“ u granicama dozvoljenih urbanističkih parametara definisanih Generalnim planom grada Sombora.

2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta sadržan je u:

Zakonu o planiranju i izgradnji, član 60, 61 i 62 ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US, 132/14 i 145/14).

Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, član 73, 74 i 82 ("Službeni glasnik RS", broj 64/15).

3. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Kao planski osnov za izradu urbanističkog projekta služi:

Generalni plan grada Sombora ("Službeni list opštine Sombor", broj 5/07).

Prema važećem Generalnom planu grada Sombora predmetne katastarske parcele nalazi se u granicama građevinskog područja naseljenog mesta, u delu bloka 15.

Blok 15 je namenjen porodičnom stanovanju, a u rubnim delovima je namenjen centralnim sadržajima - mešoviti gradski centar pod zaštitom. U bloku se nalazi i dečija ustanova.

Planom je propisano da se za pojedinačne mešovite sadržaje može raditi, po potrebi, Urbanistički projekat.

Navedene odredbe Generalnog plana bile su osnov za opredeljenje da se za predmetnu lokaciju izradi urbanistički projekat za izgradnju objekta, u kome će se detaljno razraditi svi urbanistički parametri.

4. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Karakteristike lokacije

Predmetni prostor se nalazi u neposrednoj blizini centra Sombora, u zapadnom delu bloka 15 (numeracija po Generalnom planu).

Granicu urbanističkog projekta čini građevinska parcela „GP1” koja se sastoji od celih katastarskih parcela 5677/1, 5677/2 i 5674 KO Sombor-1.

Sama građevinska parcela izlazi na dve saobraćajnice, ulicu 21. oktobra, koja je graniči sa zapadne strane i ulicu Vujadina Sekulića, koja je graniči sa istočne strane, a sa ostalih strana omeđena je katastarskim parcelama 5678/1, 5678/2, 5675, 5673, 5670 i 5669 KO Sombor-1. U neposrednom okruženju predmetne parcele nalaze se stambeni objekti spratnosti P+0.

Predmetna lokacija predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište.

Pre početka građenja novog objekta na parceli izvršeno je neophodno uklanjanje postojećih objekata. Investitor je na osnovu člana 168. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-

US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US, 132/14 i 145/14), ishodovao Rešenje Odeljenja za komunalne poslove Gradske uprave Grada Sombora, broj: 354-118/2009-V od 02.04.2009. godine, kojim se odobrava uklanjanje objekata.

Površina koja je razrađena kroz ovaj urbanistički projekat odgovara uknjiženoj površini katastarskih parcela br. 5677/1, 5677/2 i 5674 KO Sombor-1, „**GP1**“ površine $\approx 4566 \text{ m}^2$ (tačna površina biće definisana nakon obeležavanja na terenu i formiranja katastarske parcele u Republičkom geodetskom zavodu na osnovu projekta preparcelacije). Pored navedenih parcela koje su osnovni predmet ovog urbanističkog projekta, dato je i rešenje za deo parcela 10210 i 10211 sa kojih se ostvaruje kolski prilaz parceli, kao i priključenje građevinske parcele, odnosno objekta na komunalnu infrastrukturu.

Površina u okviru granice šireg obuhvata projekta iznosi **5245,00 m²**.

Status zemljišta

Status zemljišta na području obuhvaćenom urbanističkim projektom je gradsko građevinsko zemljište, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US, 132/14 i 145/14).

Predmetno zemljište je građevinsko zemljište, koje je kao takvo određeno Generalnim planom grada Sombora ("Službeni list opštine Sombor", broj 5/07).

Uslovi prirodne sredine

Na predmetnoj parceli i okolnim saobraćajnicama teren je relativno ravan sa niveletama 88.10 – 87.40 m n.v.

Područje grada Sombora spada u zonu sa mogućim pomeranjem tla do 8⁰ MCS. Sombor je podložan uticaju jakih i olujnih vetrova sa severozapada i severa.

Obuhvat projekta prikazan je u grafičkom prilogu broj 2 *"Katastarsko-topografski plan sa granicom područja obuhvaćenog UP-om"* u R 1:250.

5. IZVOD IZ PLANSKOG OSNOVA

Uslovljenosti GP – om

(Izvod iz GP grada Sombora)

Prema Generalnom planu grada Sombora ("Službeni list opštine Sombor", broj 5/07), parcela 5677/2 i deo parcele 5677/1 nalaze se u delu bloka 15 koji je namenjen zoni mešovitog gradskog centra, a parcela 5674 i deo parcele 5677/1 u zoni porodičnog stanovanja.

Prema navedenom planu, definisana su sledeća pravila i parametri:

6 PRAVILA GRAĐENJA

6.1. Zona mešovitog gradskog centra

Vrsta i namena objekata

U okviru zone mešovitog gradskog centra dozvoljena je izgradnja glavnog objekta:

poslovnog objekta, administrativnog objekta, višeporodičnog stambenog odnosno stambeno-poslovnog objekta, stambenog odnosno stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa, kao i pomoćnog objekta uz stambeni objekat: garaža i ograda. **Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz domena trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužne delatnosti, tj. one delatnosti koje svojim radom ne ugrožavaju primarnu funkciju mešovitog gradskog centra.**

U okviru ove zone nije dozvoljena izgradnja: proizvodnih objekata, ekonomskih objekata i pomoćnih objekata uz ekonomske objekte.

Ukoliko se radi o stambeno-poslovnom objektu na građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog glavnog objekta (stambeni) i jednog poslovnog objekta.

Glavni objekat na parceli (stambeni, stambeno-poslovni, poslovni odnosno administrativni objekat) može da se gradi u neprekinutom nizu i u prekinutom nizu.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Za izgradnju višeporodičnog stambenog, odnosno stambeno-poslovnog objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za formiranje građevinske parcele su sledeći:

** za višeporodični stambeni, odnosno stambeno-poslovni objekat u neprekinutom nizu minimalna širina parcele je 15,0 m*

** za višeporodični stambeni, odnosno stambeno-poslovni objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 18,0 m*

** za sve vrste višeporodičnih stambenih objekata građevinska parcela je minimalne površine 500,0 m². ...*

Položaj objekata na parceli

Za stambene, stambeno-poslovne, poslovne i administrativne objekte u neprekinutom i u prekinutom nizu građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta i granice susedne građevinske parcele je:

** za objekat u neprekinutom nizu je 0,0 m; obavezna je izgradnja natkrivenog kolskog prolaza („ajnforta“).*

** za objekat u prekinutom nizu je 2,5 m od naspramne bočne međe. ...*

Objekat se mora prednjom fasadom postaviti na građevinsku liniju.

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele

Indeks zauzetosti građevinske parcele namenjene za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta je maksimalno 0,7. Indeks izgrađenosti građevinske parcele je maksimalno 2,4 a za parcele na uglu ulica indeks zauzetosti je maks. 0,8 a indeks izgrađenosti 3,2. ...

Kod postojeće parcelacije, ako je građevinska parcele manja od minimalne veličine građevinske parcele date u ovom Planu, izgradnja se može dozvoliti uz uslov da je indeks zauzetosti građevinske parcele maksimalno

0,8 a indeks izgrađenosti maksimalno 2,4.

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta je maksimalno P+4+Pk. Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. ...

Ukupna visina krovnog venca vešiporodičnog stambeno-poslovnog objekta ne može preći 17,0 m. ...

Međusobna udaljenost objekata

Međusobna udaljenost planiranih višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata je:

* za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 2,5 m pri izdavanju uslova za rekonstrukciju ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija, ...

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na građevinskoj parceli u zoni mešovitog gradskog centra dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta: garaže i ograde, odnosno poslovnog objekta.

* na građevinskoj parceli namenjenoj izgradnji višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta moraju se obezbediti uslovi za parkiranje odnosno garažiranje prema uslovima iz ovog plana.

* izgradnja poslovnog objekta na građevinskoj parceli namenjenoj izgradnji višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta se može dozvoliti ako su obezbeđeni prostorni uslovi navedeni u prethodnim stavkama uz saglasnost vlasnika stanova, odnosno poslovnog prostora u okviru glavnog objekta, ...

* u okviru objekta garaže mogu se planirati i prostorije za ostavu,

* pomoćni objekat-garaža je maksimalne spratnosti P+0. Obavezna je izgradnja kosog krova. Krovni pokrivač je u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije. Odvodnja atmosferskih padavina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat,

* obavezna je izgradnja kosog krova. Krovni pokrivač je u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije. Odvodnja atmosferskih padavina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno 2,0m.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

U okviru ove zone za svaku građevinsku parcelu mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz min. širine 2,5 m. Ispred poslovnih sadžaja moguća je izgradnja proširenih kolskih prilaza, širine do 4,0 m, shodno uslovima koji će se definisati planovima nižeg reda.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji stambeno - poslovnog objekta mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu – jedan stan jedno parking mesto.

Zaštita susednih objekata

Izgradnja objekata u nizu – odnosno u prekinutom nizu (višeporodičnih ili porodičnih) može se dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- * transparentne konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,5 m,*
- * konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 2,5 m. Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, uzlazne nadstrešnice bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju i to:*
- * na delu objekta prema regulacionoj liniji manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,*
- * na delu objekta prema bočnom dvorištu manje od 0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,*
- * na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.*

Stepenice koje savlađuju visinu višu od 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta.

Izgradnjom stepenica do visine od 0,9 m ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže, mogu preći regulacionu liniju računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

- * stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m,*
- * šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m. ...*

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusoban razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 2,5 m. Ako je međusobni razmak od 0,0 m do 2,5 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama uz uslov da donja kota na koju se postavlja otvor bude jednaka ili viša od 1,8 m (parapet).

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Prilikom arhitektonskog oblikovanja fasada i izbora materijala i boja potrebno je voditi računa o očuvanju tradicionalnih vrednosti ambijenta objekta.

Obavezna je izrada kosog krova. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije.

Visina nadzlitka stambene potkrovnе etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti uspostavljanju jedinstvene estetski vizuelne celine u okviru građevinske parcele i okruženja. ...

6.2 Stanovanje

6.2.1 Zona porodičnog stanovanja

Ako se građevinska parcela namenjuje u zoni stanovanja za čisto poslovanje (proizvodnju), obavezna je izrada urbanističkog projekta, pod uslovom da objekti svojom delatnošću ne ugrožavaju životnu sredinu. Uslovi za izgradnju objekata primenjuju se po planu za zonu stanovanja. Dozvoljeni indeks zauzetosti iznosi maksimalno 0,7, a indeks izgrađenosti maksimalno 2,0.

Vrsta i namena objekata

U okviru stambenog objekta porodičnog tipa može se dozvoliti izgradnja maksimalno 4 stambene jedinice.

U okviru zone porodičnog stanovanja, a u zavisnosti od veličine parcele može se dozvoliti izgradnja sledećih objekata:

- glavni objekti (porodični stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat i poslovno - stambeni objekat). Objekat može da se gradi kao slobodnostojeći, dvojni objekat, objekat u prekinutom i neprekinutom nizu kao i atrijumi.

- prateći objekat-poslovni objekat (ako je izgrađen glavni objekat). Objekat može da se gradi kao slobodnostojeći, u prekinutom i neprekinutom nizu.

- pomoćni objekat (uz glavni ili prateći objekat: garaža, letnja kuhinja, ostava, magacin, ograda i ventualno vodonepropusna betonska septička jama kao prelazno rešenje do izgradnje naseljske kanalizacione mreže). Objekat može da se gradi kao slobodnostojeći ili u nizu sa drugim objektima.

Na građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog glavnog objekta. ...

*U zoni porodičnog stanovanja gradskog tipa i u zoni stanovanja poljoprivrednog tipa u stambenom delu parcele **poslovne delatnosti** koje se mogu dozvoliti su iz oblasti: uslužnih delatnosti, trgovine na malo i ugostiteljstva. ...*

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Veličina parcele i način njenog korišćenja utvrđuje se u zavisnosti od namene i kriterijuma za pojedine aktivnosti, prvenstveno reulacionim planovima.

Preparcelacija građevinskog zemljišta radi stvaranja građevinskih parcela može se vršiti samo u granicama građevinskog područja naselja i samo pod uslovima utvrđenim Generalnim planom i regulacionim planom za prostore za koje je predviđeno da će se uređivati i izgrađivati prema regulacionom planu, odnosno urbanističkim projektom parcelacije i preparcelacije. ...

Uslovima za preparcelaciju građevinskog zemljišta utvrđuje se veličina parcele, pristup na javni put, regulaciona linija i građevinska linija.

Parcele namenjene stambenoj izgradnji treba da imaju približno oblik paralelograma i moraju imati pristup na javni put.

Parcele namenjene gradnji poslovnih objekata treba da imaju približno oblik paralelograma i moraju imati pristup na javni put. ...

Položaj objekata na parceli

Glavni objekat se mora graditi na građevinskoj liniji koja je udaljena od regulacione linije 0,00, 5,00 i 10,00 m.

Izgradnja objekta na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

** osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta može da se dozvoli na minimalno 0,5 m od granice parcele uz koju se gradi objekat,*

** osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta može da se dozvoli na minimalno 2,5 m od naspramne bočne granice parcele,*

** osnovni gabarit glavnog objekta u prekinutom nizu od granice parcele na kojoj se gradi je 0,0 m, a od naspramne bočne granice parcele je 2,5 m.*

** osnovni gabarit glavnog objekta u neprekinutom nizu dodiruje obe bočne granice građevinske parcele. Obavezna je izgradnja natkrivenog kolskog prolaza („ajnforta“).*

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Na građevinskoj parceli gradskog tipa indeks zauzetosti je maksimalno 0,6 a indeks izgrađenosti 1,6.

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost glavnog objekta za porodični stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat i poslovno-stambeni objekat je od P+1+Pk. Visina glavnog objekta je maksimalno 10,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca, odnosno mah. sleme 14,0 m. ...

Međusobna udaljenost objekata

Međusobna udaljenost slobodnostojećih glavnih objekata je min. 2,5 m (osnovni gabarit sa ispadom). Udaljenost između glavnog i pratećeg objekta, udaljenost između slobodnostojećeg glavnog i pomoćnog objekta uz glavni objekat ne može biti manja od 2,5 m.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Poslovni objekat na parceli (kao drugi objekat) može da se gradi na istoj građevinskoj liniji kao i glavni objekat, ili povučen 5,0 m od građevinske linije - ako se građevinska linija poklapa sa regulacionom. Ukoliko se radi o poslovnom objektu gde je potrebno obezbediti kolski prilaz ili ulaz sa javne površine ili ako se planira korišćenje prostora ispred objekta u poslovne svrhe objekat mora biti udaljen minimum 5.0 m od regulacione linije.

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde, s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara ne sme preći visinu od 1,8 m u novim delovima naselja. U blokovima koji su većim delom izgrađeni poštovati nasleđeno stanje, kako u pogledu materijala za izgradnju, tako i u pogledu visine ograde.

Obezbeđivanje pristupa parceli i za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone stanovanja mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 2,5 m. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking mesto, po jednom stanu jedno parking mesto.

Zaštita susednih objekata

Izgradnja objekata u prekinutom nizu se dozvoljava pod uslovom da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat. Stope temelja ne smeju prelaziti granicu susedne parcele.

Ispadi na objektu mogu prelaziti regulacionu liniju mah do 1,2 m na delu objekta iznad kote +3,0 m, računajući od kote totoara.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

* transparentne konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže za manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 2,5 m,

* konzolne reklame manje od 1,2 m na visini preko 3,0 m.

Građevinski elementi: ulazne nadstrešnice, balkoni, doksati, erkeri, bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

* na delu objekta prema prednjem dvorištu za manje od 1,2 m, pod uslovom da ukupna površina građevinskih elemenata ne prelazi 50% ulične fasade iznad prizemlja,

- Fasade objekata mogu biti malterisane, u boji po želji investitora ili od fasadne opeke
- Obavezna je izrada kosog krova, od materijala koji zadovoljavaju postojeće standarde. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije
- Visina nadzlitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama treba težiti ka harmonizaciji jedinstvene vizuelne celine u okviru građevinske parcele.

Uslovi zaštite životne sredine, tehničke, higijenske, zaštite od požara, bezbednosne i druge uslove

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti betonirani prostor za postavljanje kontejnera za komunalni otpad. Lociranje betoniranog prostora za kontejnere na parceli mora da bude tako da se omogući lak pristup nadležne komunalne službe.

Odvođenje fekalnih voda rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanalizacione mreže dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama koje na parceli treba locirati minimalno 5,0 m od objekta i granice parcele.

Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije. Izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti od ukupnih slobodnih površina minimalno 30% ozelenjenih površina.

Svi objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima, upotrebljenim materijalima imati u vidu specifičnost funkcionalne namene objekte iz aspekta korišćenja, održavanja i obezbeđenja sanitarno-higijenskih uslova.

Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Pri projektovanju i izgradnji višeporodičnih stambenih objekata moraju se obezbediti uslovi za sigurnu evakuaciju ljudi u slučaju požara, kao i uređaji i sredstva za gašenje požara.

Višeporodični stambeni objekti, poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica. ...

6. URBANISTIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

- Katastarska parcela broj: 5674,
- Površina parcele: 1062,00 m²,
- Katastarska parcela broj: 5677/1
- Površina parcele: 3010,00 m²
- Katastarska parcela broj: 5677/2
- Površina parcele: 494,00 m²

- Površina pod objektima: 0,00 m²
- BRGP objekata: 0,00 m²
- Indeks izgrađenosti građ. zemljišta: 0,00
- Indeks zauzetosti građ. zemljišta: 0,00 %

7. OPIS REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanističkim projektom je dato detaljno arhitektonsko - urbanističko rešenje prostora u okviru građevinske parcele, predviđene za izgradnju poslovnog objekta. Definisan je položaj i dimenzije objekta, parterno i hortikulturno uređenje

slobodnih površina, obezbeđenje pristupa i potrebnog prostora za parkiranje, kao i uslovi za priključenje na infrastrukturu.

Namena prostora i planiranog objekta

Na predmetnoj parceli, uz ulicu 21. oktobra planira se izgradnja maloprodajnog objekta "Univerexport".

Lokaciju karakteriše prilično ravan teren i dobra saobraćajna povezanost sa stambenim blokovima u okruženju. Pristup lokaciji je planiran sa dve ulice: 21. oktobra i Vujadina Sekulića.

U kompleksu je planirana dvosmerna interna saobraćajnica sa koje se vozilima ostvaruje pristup ka objektu. U nivou prizemlja sa jugozapadne strane objekta planiran je glavni pešački pristup. Kota poda prizemlja je u nivou sa okolnim pristupnim trotoarom i 10 cm viša od kote interne saobraćajnice.

Objekat je pozicioniran u okviru zone mešovitog gradskog centra. Gabarit objekta ima gotovo pravougaonu formu sa svedenim volumenom.

U cilju optimalnog funkcionisanja trgovinskog objekta, značajno je da se na parceli obezbedi što veći broj parking mesta, tako da je na parceli predviđena izgradnja parking prostora na otvorenom sa ukupno trideset tri parking mesta.

U sklopu objekta se nalazi prodajni prostor, skladišni prostor, administrativni deo objekta, prostorije za zaposlene i tehničke prostorije.

Dostave robe za maloprodajni objekat planirana je sa severoistočne strane objekta.

Objekat je kategorije V, klasifikacioni broj objekta je 123002 – učešće u ukupnoj površini objekta je 100%.

Spratnost objekta je P+0. Objekat je namenjen za trgovinu na malo.

Ukupna neto površina objekta je cca 1.153,42 m².

Bruto površina objekta je 1.414,66 m².

Površina pod ulaznom nadstrešnicom je cca 187 m².

Osnovni elementi urbanističko-arhitektonskog i parternog rešenja

Obrada površina parternog uređenja uslovljena je, pre svega, namenom i potrebama samog objekta, a može se podeliti u tri osnovne obrade i to:

- površina pod objektom
- saobraćajne površine
- površina pod zelenilom

Međusobni odnos pojedinih površina na nivou građevinske parcele iznosi:

površina pod objektom: □	1414,66 m ²	30,98 %
--------------------------	------------------------	---------

saobraćajne površine	1763,29 m ²	38,62 %
površine pod zelenilom	1388,05 m ²	30,40 %

Iz napred navedenih pokazatelja jasno se vidi da u obradi partera dominiraju izgrađene površine i komunikacije. Učešće zelenila u ukupnoj površini parcele iznosi 30,40 %, dok od ukupne slobodne površine građevinske parcele zelenilo zauzima 44,04 %, što je u skladu sa važećim planskim dokumentom, u kom je navedeno da se na građevinskoj parceli mora obezbediti od ukupnih slobodnih površina minimalno 30% ozelenjenih površina.

Horizontalna i vertikalna regulacija planiranog objekta

Visinska regulacija

Maksimalna visina objekta je **7,70 m** (96.10 m n.v.), što u konkretnom slučaju predstavlja kotu najvišeg dela pripadajuće nadstrešnice iznad glavnog ulaza. Najniža tačka krovne atike je **6,20 m** (94.60 m n.v.) od kote trotoara. Ostvarena spratnost objekta je P+0.

Osnovna niveleta interne kolske saobraćajnice je na 88.30 m a nulta kota, kota poda objekta ± 00.00 m je na **88.40 m**.

Horizontalna regulacija

Horizontalna regulacija definisana je regulacionom i građevinskim linijama i njihovim položajem u odnosu na granicu parcele. Regulaciona linija odvaja površinu parcele od površina javne namene - ulice 21. oktobra i ulice Vujadina Sekulića.

U ulici 21. oktobra, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom na građevinskoj parceli i predstavlja građevinsku liniju planiranog objekta. U odnosu na severozapadnu i jugoistočnu međnu liniju planirani objekat postavlja se na minimalnoj udaljenosti od 2,50 m, odnosno 20,71 m od granice sa susednom parcelom.

Po tipologiji objekat je slobodnostojeći na parceli.

Osnovni gabarit objekta je maksimalnih dimenzija 55,85 m x 31,30 m, uključujući nadstrešnicu.

Položaj građevinskih linija obrađen je u grafičkom prilogu broj 3 „Situacioni prikaz sa regulaciono-nivelacionim elementima” R 1:250 i definiše položaj budućeg objekta na parceli i odnos prema granicama susednih parcela.

Predložena dispozicija objekta ne remeti planom definisana prostorna rastojanja od susednih parcela. Isto tako predložena dispozicija objekta ne remeti buduću izgradnju u predmetnom bloku odnosno na susednim parcelama.

Nivelacija

Nivelaciono rešenje definisano je nivoetama saobraćajnih površina, odnosno kotama terena i dato u grafičkom prilogu u apsolutnim kotama.

Oko objekta je dat predlog nivelacije i uređenja slobodnog prostora. Planirana nivelacija usklađena je sa postojećom nivelacijom terena. Planirana nivelacija obezbeđuje padove kolskih i drugih površina od bočnih suseda prema unutrašnjosti sopstvene parcele i planiranim zelenim površinama na parceli.

Predloženo nivelaciono rešenje obezbeđuje da se sve atmosferske vode sabiraju na sopstvenoj parceli i usmeravaju u atmosfersku kanalizaciju postavljenu u pojasu regulacije ulice 21. oktobra.

Položaj građevinske linije kao i postavljanje objekta dato je u prilogu broj 4 „*Situacioni prikaz sa regulaciono-nivelacionim elementima*“ u R 1:250.

Pristup objektu i parkiranje

Prostor obuhvaćen urbanističkim projektom neposredno se oslanja na dve saobraćajnice, preko kojih je direktno povezan sa saobraćajnom mrežom grada. Tehničke karakteristike kolovoza i trotoara, kao i obim saobraćaja u ulicama 21. oktobra širine kolovoza od 7,0 m i Vujadina Sekulića širine kolovoza od 5,0 m sa obostranim trotoarima min. širine od 1,5 m, zadovoljavaju povećane potrebe.

U granici parcele planirana je izgradnja interne kolske saobraćajnice koja spaja ulicu 21. oktobra i Vujadina Sekulića. Interna saobraćajnica je širine od 6,0 m kako bi se obezbedio dvosmerni saobraćaj pogodan za pristup vatrogasnog vozila. Preko interne saobraćajnice omogućeno je kretanje za posetioce do parking mesta na otvorenom i objekta.

Širina kolskog prilaza, koji je planiran sa ulice 21. oktobra (ulaz za posetioce) i ulice Vujadina Sekulića (ulaz za zaposlene i dostavna vozila) je 6,0 m. Za dostavna vozila i komunalno vozilo koristio bi se isključivo kolski pristup sa ulice Vujadina Sekulića. Za istovar robe planiran je plato ispred dela objekta u kom je predviđen prijem i distribucija robe.

Pešački pristup objektu predviđen je samo sa jedne strane, glavni ulaz je iz ulice 21. oktobra. Sa te strane nivou prizemlja pristupa se preko ulaznog podesta, koji je prilagođen potrebama hendikepiranih osoba.

Parkiranje putničkih vozila je rešeno na parceli, i to za posetioce uz internu saobraćajnicu bliže ulici 21. oktobra, a za zaposlene uz plato za dostavna vozila.

Potreban broj parking mesta računat je prema normativima GP-a:

- 1 PM na 70 m² neto poslovnog prostora;

Idejnim rešenjem ostvareno je ukupno 33 PM na parceli od čega je 1 PM za invalide.

Parking mesta na otvorenom su u dimenzijama: 2,4 x 5,0 m i 2,4 x 4,5 m, dužina

parking mesta je skraćena za 0,50 metra jer prednji ili zadnji deo vozila može da dopre preko ivice parking prostora (zelena površina...) u skladu sa srpskim standardom SRPS U.S4.234., a parking mesto za lica sa posebnim potrebama je dimenzija 3,7x5,0.

Na predmetnu parcelu će pristupati i putnička i dostavna vozila, pa su projektovani radijusi lepeza od 7,0 m na ulazu/izlazu kolskih prilaza na put, tako da prilikom ulaska/izlaska istih, ne prelaze u suprotnu traku i ne ometaju kretanje drugih učesnika u saobraćaju. Iz ulice 21. oktobra biće omogućeno samo desno skretanje na parcelu.

Poželjno je obezbediti kontrolisani ulaz-izlaz na parcelu investitora "Univerexport" d.o.o. Novi Sad, kako ista ne bi dobila namenu javne saobraćajnice.

Kontejneri za komunalni otpad smešteni su na posebno određenom prostoru sa zadnje strane objekta, gde je obezbeđena betonirana površina u okviru granica parcele.

Postavljanje ograde

Na neograđenom delu između susednih građevinskih parcela podiže se transparentna ograda ili zidana ograda, do visine maksimalno 2,00 m. Ograda se postavlja tako da su stubovi ograde na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

8. PREDLOG PREPARCELACIJE

Zbog planirane izgradnje, neophodno je pristupiti izradi projekta preparcelacije – spajanja parcela istog vlasnika, kako bi se formirala jedinstvena građevinska parcela. Obaveza investitora je da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje katastarskih parcela 5677/1, 5677/2 i 5674 KO Sombor I u skladu sa zakonom.

Sastavni deo ovog UP-a je grafički prilog broj 3 „*Plan preparcelacije – predlog rešenja*“ u R 1:250, u kome je prikazana planirana građevinska parcela.

Od predmetnih katastarskih parcela formiraće se jedinstvena građevinska parcela **“GP1”**, površine **4566 m²**, tako da se kolski pristup ostvaruje u vidu direktnih saobraćajnih priključaka na dve postojeće saobraćajnice, koje tangiraju parcelu, ul. 21.oktobra i Vujadina Sekulića.

Planirano je spajanje parcela i gradnja poslovnog objekta, iz razloga što je u Generalnom urbanističkom planu propisana tzv. kompatibilna namena objekata, tako da je u zoni mešovitog gradskog centra i stambenoj zoni, dozvoljena namena i poslovanje.

Sam objekat pozicioniran je u zoni mešovitog gradskog centra, dok se saobraćajne površine nalaze u različitim zonama namene.

Prema predloženom arhitektonsko-urbanističkom rešenju, na predmetnoj lokaciji ostvareni su sledeći kapaciteti i urbanistički parametri (uporedna tabela):

Urbanistički parametri

Urbanistički parametri	GP Sombora	Urbanistički projekat
Površina parcele	min. 500 m ²	4 566 m ²
Indeks izgrađenosti	2,4	0,31
Površina pod objektima	/	1.414,66 m ²
Stepen zauzetosti	70%	30,98 %
Maks. spratnost	P+4+Pk	P+0 poslovni objekat
Procenat zelenih površina	30% u odnosu na neizgrađene površine	44,04 %
Način parkiranja	na svojoj parceli	33 za automobile

Prema iskazanoj uporednoj tabeli ostvarenih kapaciteta i urbanističkih pokazatelja može se zaključiti da je izgradnja koja je planirana urbanističkim projektom u potpunosti u granicama parametara koji su propisani važećim planom višeg reda.

Planirana namena površina

POVRŠINA PARCELE	m ²	100 %
POVRŠINA POD OBJEKTIMA	1414,66	30,98
SAOBRAĆAJNICA + PARKING ZA AUTOMOBILE	1552,03	34,00
POVRŠINE POD ZELENILOM	1388,05	30,40
TROTOAR	211,26	4,62

9. SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE:

Sve slobodne površine koje nisu zauzete objektom, saobraćajnicama i parkinzima, planirane su kao zelene površine. Prostor zelenih površina oplemeniće se raznim vrstama sadnica i cvetnih površina.

U prostoru parcele uz parking mesta predviđena je sadnja drvoreda lišćara. Mesta za sadnju vegetacije definisana su tako da ne remete planiranu internu infrastrukturnu mrežu.

Kolske i pešačke površine se zastiru savremenim materijalima (zastori od prefabrikovanih betonskih elemenata, zastori od asfalta), bezbednim za korišćenje

u svim vremenskim uslovima.

Detaljno urbanističko rešenje prostora dato je u prilogu broj 5 „*Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja*“ u R 1:250.

10. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže a na osnovu propisa, saglasnosti i uslova vlasnika pojedinih instalacija.

Vodovod:

U predmetnom delu ulice 21. oktobra postoji javni vodovod PVC DN 80 mm sa parne strane ulice.

Priključak na javni vodovod izvesti prema tehničkoj informaciji i uslovima nadležnog komunalnog preduzeća JKP „Vodokanal“ Sombor, broj: 04-18/010-2017 od 07.03.2017. godine:

Potrebno je projektovati novi vodovodni priključak na uličnu liniju PVC DN 80 mm, koja je na dubini oko 1,2 m od nivoa terena. Priključak projektovati tako da može da snabdeva budući prodajni objekat, kao i hidrantsku mrežu.

Vrednost pritiska u javnoj vodovodnoj mreži varira u zavisnosti od godišnjeg doba i doba dana i obično se kreće od 2,5 do 3,5 bara. Na vodovodnom priključku predvideti ulični ventil kao mogućnost isključenja priključka u slučaju potrebe.

U projektu, na osnovu hidrauličkog proračuna, odrediti dimenzije priključka i svih vodomera, poštujući propise o protivpožarnoj zaštiti. Za hidrantsku mrežu za gašenje požara potreban je poseban vodomerni DN 80.

Vodomere smestiti u šaht na parceli 1,0 m iza regulacione linije, na mestu stalno pristupačnom službama JKP „Vodokanal“ Sombor radi očitavanja utrošene vode i radi mogućnosti zatvaranja ventila u slučaju eventualnih kvarova na unutrašnjoj instalaciji. Poklopac šahta mora biti liveno gvozdjeni, minimalnog prečnika Ø 600 mm ili minimalnih dimenzija 600x600 mm. Odabrati prečnike vodomera tako da mere i minimalne proticaje.

Fekalna kanalizacija:

U predmetnom delu ulice 21. oktobra izgrađena je javna kanalizacija za otpadne vode sa parne strane (suprotne strane u odnosu na objekat koji će se graditi). Objekat će se priključiti na stari izvod za postojeću parcelu iz ulice 21. oktobra.

Priključak na javnu kanalizaciju za otpadne vode izvesti prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća JKP „Vodokanal“ Sombor, i to:

Potrebno je projektovati kanalizacioni priključak za otpadne vode na stari izvod ulične kanalizacije za otpadne vode u ulici 21. oktobra. Kanalizacioni priključak počinje od graničnog šahta koji se nalazi 1,0 m iza regulacione linije, unutar parcele. Šahtu je potrebno smestiti na pristupačno mesto. U projektu predvideti priključenje sa kanalizacionim cevima odgovarajućeg prečnika ($\varnothing$ 160) i pada, a na osnovu količina otpadnih voda i hidrauličkog proračuna. Prilikom planiranja i projektovanja potrebno je imati u vidu količine i kvalitet otpadnih voda koje planiraju da se evakušu iz objekta, i shodno tome potrebno je poštovati propise o upuštanju otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Odluka o pripremi i distribuciji vode za piće, odvođenju i prečišćavanju upotrebljenih voda i odvođenju atmosferskih voda na području opštine Sombor, „Sl. list opštine Sombor“, br. 15/2006, dopune 10/2007). Ovo podrazumeva da se opasne i štetne otpadne vode moraju prečistiti pre upuštanja u javnu kanalizaciju. Takođe je potrebno pridržavati se Uredbe o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Sl. glasnik RS“, br. 67/2011), tj. voditi računa o kvalitetu otpadnih voda pre upuštanja u javnu kanalizaciju.

Ne dozvoljava se upuštanje otpadnih voda u atmosfersku kanalizaciju ili otvorene atmosferske kanale kao ni kišnih voda u kanalizaciju za otpadne vode.

Atmosferska kanalizacija:

Prema tehničkoj informaciji i uslovima za priključenje na atmosfersku kanalizaciju odeljenja za komunalne delatnosti, imovinsko-pravne i stambene poslove grada Sombora, broj 352-86/2017-XVI od 10.03.2017. godine:

- U ulici Vujadina Sekulića ne postoji urađena atmosferska kanalizacija.
- Trasa kolektora atmosferske kanalizacije u delu ulice 21. oktobra, nalazi se sa neparne strane ulice.
- Kotu dna kolektora na mestu priključka odrediti snimanjem na terenu.
- Priključenje atmosferske kanalizacije predmetnog objekta na kolektor atmosferske kanalizacije izvesti podbušivanjem trase u zoni trotoara. Ukoliko podbušivanje nije tehnički izvodljivo može se izvršiti raskopavanje.
- Pri izradi projektno-tehničke dokumentacije treba:
 - predvideti upotrebu kvalitetnog materijala koji odgovara tehničkim propisima i standardima kao i opisu i vrsti rada;
 - poštovati Odluku o pripremi i distribuciji vode za piće, odvođenju i prečišćavanju upotrebljenih voda i odvođenju atmosferskih voda na području opštine Sombor („Sl. list opštine Sombor“, br. 15/2006, dopuna 10/2007);
 - predvideti da se atmosferska kanalizacija objekta, spaja sa uličnom atmosferskom kanalizacijom, preko priključka sa revizionim oknom. Prvo reviziono okno postavlja se unutar granica građevinske parcele na 1,5 m od regulacione linije. Ukoliko priključak prolazi kroz objekat prolaz cevi kroz zid mora biti trajan i zaštićen od oštećenja prilikom sleganja objekta;
- Atmosferskom kanalizacijom se odvode: atmosferske vode, vode od pranja i polivanja ulica i drugih javnih površina.
- Atmosferska kanalizacija ne sme biti spojena sa fekalnom kanalizacijom. Priključak za atmosfersku kanalizaciju mora biti potpuno odvojen od priključka fekalne kanalizacije.

- U atmosfersku kanalizaciju nije dozvoljeno upuštati: fekalije, kiseline, soli, benzin, ulje, masti i druge materije koje mogu da razgrade cevovod od kog je izgrađena atmosferska kanalizacija, materije koje izazivaju toksične ili eksplozivne gasove, otrovne i radioaktivne materije, đubre, pepeo, kosti, gips, cement, pesak i druge materije i predmete kojima je moguće oštetiti kolektor atmosferske kanalizacije i dovesti do određenih problema u toku eksploatacije i održavanja objekta.
- Ukoliko su atmosferske vode zagađene lakim tečnostima iste se pre upuštanja u kolektor, moraju odvojiti u separatoru masti, ulja i lakih naftnih derivata. Ugrađeni separator treba da je vodonepropusan, zaštićen od korozije i postavljen unutar granice građevinske parcele.
- Građevinska parcela ima jedan kanalizacioni priključak za priključenje objekta na javnu atmosfersku kanalizacionu mrežu.
- Pri izradi projektno tehničke dokumentacije voditi računa o položaju postojećih i novoprojektovanih instalacija u profilu ulice, tako da se obezbede minimalni horizontalni i vertikalni razmaci.

Elektroenergetska mreža:

Trofazno priključenje maloprodajnog objekta izvršiti u svemu prema uslovima izdatim od strane nadležnog javnog preduzeća „Elektrodistribucije Sombor“ broj: 8A.1.1.0.-D.07.07. - 32644/2-176 od 10.02.2017. godine.

Za priključenje objekta u ulici 21. oktobra, postoji mogućnost priključenja na distributivnu trafostanicu.

Da bi se predmetni objekat priključio na distributivnu trafostanicu sa odobrenom snagom od 150 kW, potrebno je da se izgradi novi dvostruki 0,4 kV kablovski priključni vod od NN sabirnica postojeće MBTS 20/04 kV „Beogradska 3“ do slobodnostojećeg ormara mernog mesta tip POMM-6 sa poluindirektnom mernom grupom po šemi PI-1b za mogućnost vezivanja dva dovodna i dva odvodna kablovska voda maksimalnog preseka 4x150 mm² koji bi se nalazio u regulacionoj liniji predmetne parcele uz parcelu br. 5675 KO Sombor-1.

Za ugradnju slobodnostojećeg OMM tip POMM-6 po šemi PI-1b sa mernom grupom u poluindirektnom spoju u regulacionoj liniji parcele, potrebno je planirati građevinski prostor dimenzija 800x2050x220 mm (širina-visina-dubina).

TT mreža:

Za novi objekat potrebno je obezbediti 5 telefonskih linija i internet priključak.

Priključenje na TT mrežu izvršiti u svemu prema tehničkim uslovima izdatim od strane Izvršne jedinice Sombor Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ A.D. Beograd, broj: 52746/2-2017 od 22.02.2017. godine, i to:

- Telekom na predmetnoj lokaciji, na katastarskim parcelama broj: 5677/1, 5677/2 i 5674 KO Sombor-1, ne poseduje postojeće TT instalacije.

- Priključenje budućeg objekta na pretplatničku TT mrežu je moguće izvršiti iz stojećeg IRO-a, izvodno-razvodnog ormana, broj izvoda K6-4621, koji se nalazi u zelenom pojasu ispred kućnog broja 11 u ulici Vujadina Sekulića.
- Postojeći pretplatnički kablovi mesne mreže Sombor „Centar“ položeni su u zelenom pojasu ulice Vujadina Sekulića, pored trotoara, na dubini od oko 0,60 m - 0,80 m.
- Potrebno je od mesta koncentracije - izvodnog ITO-ormana, unutar predmetnih parcela u pravcu prema ulici Vujadina Sekulića, izgraditi pravolinijsku pristupnu kanalizaciju. Položiti jednu rebrastu PVC cev prečnika 110 mm, na dubini od oko 0,80 m - 1,00 m i izgraditi pomoćno malo kablovsko TT okno, na pristupnoj tački parcele tj. na granici regulacione linije unutar predmetne parcele do javne površine. Novo malo kablovsko TT okno, treba da bude dimenzije: 1x1x1 m sa betonskom pločom i lakim livenim poklopcem.
- Za potrebe priključenja na pretplatničku TT mrežu, novim pretplatničkim TT kablom, od najbliže pristupne tačke telekomunikacione mreže (IRO-a broj izvoda K6-4621), do zelene površine ispred predmetne parcele budućeg poslovnog objekta položiće se jedna prazna PE cev prečnika 40 mm. Kroz položenu PE cev prečnika 40 mm izvršiće se izgradnja-povlačenje novog privodnog TT kabla, prema predmetnoj lokaciji, do mesta uvoda u buduću objekat.
- Od postojećeg IRO-a K6-4621 do mesta koncentracije (izvodnog ITO ormana) planiranog poslovnog objekta, položiće se priključni pretplatnički TT kabl tipa: **TK-DSL(30)-59**. Ukoliko dolazi do veće promene pravca trase rebraste cevi prečnika 110 mm, potrebno je izgraditi mala – pomoćna kablovska okna dim. 1x1x1 m, sa odgovarajućim poklopcima na svakoj eventualnoj promeni pravca.
- Izvršiće se kabliranje od pristupne tačke telekomunikacione mreže, do tačke razgraničenja koja može biti na rastavnoj regleti ITO ormana.
- Mesto koncentracije (orman za unutrašnju montažu (ITO) sa odgovarajućim brojem rastavnih regleti) je potrebno postaviti na pristupačnom mestu na objektu, a instalacija mora biti završena na regletama sa konektorskim elementima. Veličina ormana treba da bude takva da omogući postavljanje najmanje dve rastavne reglete za primarnu mrežu i odgovarajući broj ranžirnih regleta na kojima se završava instalacija.
- Od mesta koncentracije-izvodnog ormana do zelene površine ispred objekta potrebno je u blagom luku položiti dve prazne PE cevi prečnika 40 mm, ili jednu praznu PVC cev prečnika 110 mm, na dubini od oko 0,80 m. Kroz navedene cevi će se položiti priključni pretplatnički TT kabl, koji će se završiti na rastavnim regletama sa konektorskim elementima.
- Instalaciju u objektu treba raditi DSL kablovima prema IEC 62255 standardu kategorije 2 ili 3 sa HFFR omotačem. Polaganje instalacionih kablova planirati u cevi u zidu ili u tehničke kanale.
- Pored toga neophodno je i polaganje još jedne cevi u zidu manjeg prečnika i to za horizontalni razvod (npr. Ø16), dok za vertikalni razvod koristiti cev većeg prečnika (npr. Ø32) za potrebe eventualnog naknadnog polaganja optičkih kablova. Račvanje cevi vršiti u razvodnim ormanima dovoljne veličine da se omogući kasnije provlačenje distributivnih optičkih kablova.
- Neophodno je da unutrašnja instalacija bude izgrađena sa DSL kablovima, a eventualnu izgradnju instalacije sa razvodnim optičkim kablovima, montažom ODF-a i aktivne ili pasivne opreme „Telekom-a“, radiće se ukoliko zahtevi korisnika budu za većim protokom nego što obezbeđuju

bakarne parice. Privodni optički kabl bi u tom slučaju gradio „Telekom“.

KDS mreža

Na navedenoj lokaciji postoji izvedena koaksijalna mreža KDS-a mreža postavljena vazdušno, montirana na NN stubove ED Sombor. Priključenje na istu se može izvršiti u skladu sa uslovima, SBB Beograd d.o.o. PJ Sombor:

- na novom poslovnom objektu obezbediti vazdušno ili podzemno priključenje KDS-a;
- za eventualno podzemno priključenje potrebno je položiti cevi do priključnog mesta koje odredi SBB PJ Sombor.

Gasovodna mreža:

Za potrebe grejanja objekat priključiti na gasovodnu mrežu niskog pritiska koja prolazi kroz ulicu u blizini objekta, a sve prema uslovima „Sombor-gas“ d.o.o. br. 020/17 od 07.02.2017. godine:

- na predmetnoj lokaciji izgrađen je ulični distributivni polietilenski gasovod pritiska $p=1-4$ [bar];
- dubina polaganja polietilenskih cevi uličnog gasovoda je 100 mm nadsloja;
- prečnik polietilenskih cevi izgrađenog uličnog gasovoda je DN 40;
- minimalno rastojanje pri paralelnom vođenju gasovoda sa drugim podzemnim instalacijama iznosi 400 [mm];
- minimalno svetlo rastojanje prilikom ukrštanja gasovoda sa drugim podzemnim instalacijama iznosi 200 [mm];
- iznad gasovoda se ne smeju graditi objekti;
- obavezno u projektu obeležiti mesta ukrštanja drugih podzemnih instalacija sa gasovodom;
- „Sombor-gas“ d.o.o. na predmetnoj lokaciji ima dovoljno kapaciteta za gasifikaciju budućeg objekta;
- Pre priključenja objekta potrebno je pribaviti građevinsku dozvolu ili rešenje o odobrenju građenja za unutrašnje gasne instalacije; koje izdaje nadležni opštinski organ.
- Mesto priključenja na distributivni gasovod i poziciju KMRS definiše distributer gasa.

Saobraćajna infrastruktura:

Prema mišljenju Odeljenja za komunalne delatnosti, imovinsko-pravne i stambene poslove broj: 344-116/2017-XVI od 08.05.2017. godine za izgradnju kolskog prilaza na katastarskim parcelama br. 10211 - ulici 21. oktobra i 10210 - ulici Vujadina Sekulića, potrebno je:

- ishodovati mišljenje JP "Putevi Srbije" o priključku na saobraćajnicu - ulicu 21. oktobar;
- za saobraćajni priključak od 6,00 m tj. saobraćajnicu u okviru kompleksa koja spaja dve ulice, neophodno je ishodovati svu potrebnu tehničku dokumentaciju u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, Pravilnikom o

- postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, Pravilnikom o klasifikaciji objekata i standardima i normativima za ovu vrstu objekata;
- radi bezbednosti saobraćaja računati parametre i kapacitete mesta priključaka prema nameni objekta i delu područja u kome se nalazi, kroz projektnu dokumentaciju i projekte saobraćajne signalizacije, obezbediti potpunu bezbednost saobraćaja u ulicama 21. oktobra i Vujačina Sekulića i samih korisnika kompleksa, a sve u skladu sa Zakonskom regulativom i pravilnicima iz ove oblasti.

(U postupku izrade urbanističkog projekta pribavljeno je mišljenje Javnog preduzeća „Putevi Srbije” o nadležnosti na saobraćajnici – ulici 21. oktobar, odnosno obaveštenje da trasa ulice 21. oktobar ne pripada mreži državnih puteva I ili II reda koja je u nadležnosti JP „Putevi Srbije” u skladu sa usvojenom uredbom o kategorizaciji državnih puteva („Sl. glasnik RS”, broj 105/2013, 119/2013 i 93/2015) i da oni nemaju nadležnost za izdavanje uslova za izgradnju saobraćajnog priključka na predmetnu ulicu u naselju, već da je ista u nadležnosti opštinskog organa za izdavanje uslova.)

Objekat priključiti na mrežu komunalne infrastrukture uz uslove i saglasnosti nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa grafičkim prilogom broj 6 „Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu” u R 1:250.

11. EVAKUACIJA OTPADA

Za evakuaciju komunalnog otpada iz objekta, planirano je postavljanje dva suda-kontejnera zapremine 1.100,00 l i gabaritnih dimenzija 1,45×1,37×1,20 m, na izbetoniranom platou sa severoistočne strane objekta, u okviru granice parcele, koji će prazniti nadležno komunalno preduzeće.

Za deponovanje otpada drugačijeg od sastava kućnog smeća (kartonske ambalaže i sl.) neophodno je nabaviti specijalne sudove koji će biti postavljeni u skladu sa normativima a prazniće se prema potrebama Investitora i sklopljenom ugovoru sa JKP „Čistoća” Sombor.

12. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Na prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom nisu rađena inženjersko-geološka istraživanja.

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvršiti neophodna inženjerskogeološka – geotehnička ispitivanja tla, za ovu vrstu objekta, uz formiranje elaborata sa konkretnim preporukama za fundiranje objekta, a sve u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS”, br. 101/15).

13. MERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U cilju zaštite životne sredine, utvrđuju se sledeće mere i uslovi:

- Izvršiti analizu geološko-geotehničkih i hidrogeoloških karakteristika terena na predmetnoj lokaciji u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl.glasnik RS“, br.101/15), a u cilju utvrđivanja adekvatnih uslova uređenja prostora za izgradnju objekta;
- Planirani maloprodajni objekat projektovati i izgraditi u skladu sa važećim normama i standardima za tu vrstu objekata a naročito:
 - opštim i posebnim sanitarnim merama i uslovima propisanim Zakonom o sanitarnom nadzoru („Sl.glasnik RS“, br.125/04);
 - odredbama Zakona o bezbednosti hrane („Sl.glasnik RS“, br.41/09);

U cilju zaštite voda i zemljišta planirati:

- Priključenje objekta na komunalnu infrastrukturu;
- Izgradnju saobraćajnih površina od vodonepropusnih materijala otpornih na naftu i naftne derivate; kontrolisani prihvati za uljene atmosferske vode i njihov predtretman u separatoru masti i ulja.

U cilju zaštite vazduha:

- Centralizovan način zagrevanja objekta; ukoliko je moguće korišćenje obnovljive energije; ozelenjavanje površina itd.

U cilju zaštite od buke:

- Primeniti odgovarajuće građevinske i tehničke mere za zaštitu od buke, kojima se obezbeđuje da buka ne prekoračuje propisane granične vrednosti u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.glasnik RS“ br.36/09 i 88/10) i važećim podzakonskim aktima.
- Primeniti mere kojima će se buka u maloprodajnom objektu svesti na dozvoljeni nivo, a u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i građenje zgrada (Akustika u zgradarstvu) SRPS U.J6.201:1990;

Planirati načine prikupljanja i postupanja sa otpadnim materijalom i ambalažama u skladu sa zakonom kojim je utvrđeno upravljanje otpadom i drugim važećim propisima iz ove oblasti.

15. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na lokaciji nema utvrđenih prirodnih i kulturnih dobara na osnovu smernica iz planske dokumentacije višeg reda.

Obaveza je investitora izvođenja radova, da ukoliko u toku izvođenja radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko – paleontološkog ili mineraloško - petrografskog porekla, a za koje se pretpostavlja da ima svojstvo spomenika prirode, o tome obavesti Zavod za zaštitu prirode Srbije i da preduzme sve mere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

Na osnovu člana 109. Zakona o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS“ broj 71/94, 52/11 i 99/11), obaveza izvođača radova je da ukoliko naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, odmah prekine radove i obavesti nadležni zavod i da preduzme mere da se nalaz ne ošteti, ne uništi i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

16. MERE ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH OPASNOSTI

Radi zaštite od požara planirani objekat mora biti realizovan prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

- Zakonu o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS“, broj 111/09 i 20/15);
- Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Sl. list SFRJ“ br. 53/88 i 54/88) i („Službeni list SRJ“, broj 28/95);
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91);
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Službeni list SRJ“, broj 11/96);

Pri izradi tehničke dokumentacije i izgradnji objekta primeniti i ostale pozitivne propise i standarde sa obaveznom primenom:

- U postupku izrade Idejnog rešenja je potrebno pribaviti uslove nadležnog organa Ministarstva na osnovu kojih će se sagledati konkretna tehnička rešenja, evakuacija i dr.
- Sistemi za detekciju požara i požarni alarmni sistemi SRPS EN 54;
- Objektu mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice, i uređenje platoa za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl.list SRJ“, br. 8/95“);
- u postupku izdavanja Lokacijskih uslova potrebno je pribaviti Uslove za mere zaštite od požara i eksplozija od strane nadležnog organa Ministarstva, u skladu sa Uredbom o lokacijskim uslovima („Sl.glasnik RS“, br.3/2015);
- Prilikom planiranja instalacije za potrebe snabdevanja objekta prirodnim gasom, potrebno je poštovati odredbe Zakona o zapaljivim i gorivim tečnostima i zapaljivim gasovima („Sl.glasnik RS“, br.54/15).
- U daljem postupku potrebno je pribaviti Uslove za mere zaštite od požara i eksplozija od strane nadležnog organa Ministarstva na osnovu Idejnog rešenja za priključni gasovod, na osnovu kojeg će se sagledati konkretni objekti tehnička rešenja, u skladu sa Zakonom o zapaljivim i gorivim tečnostima i zapaljivim gasovima („Sl.glasnik RS“, br.54/15).

U cilju zaštite ljudi, materijalnih i drugih dobara od ratnih razaranja, elementarnih i drugih nepogoda i opasnosti u miru i ratu, ukupno uređenje i izgradnja objekta biće realizovani uz primenu odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite.

Područje Sombora spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine 8⁰ MCS.

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa seizmičkog projektovanja objekta, odnosno primenu sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima.

Radi zaštite od potresa objekat mora biti realizovan i kategorisan prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Sve

proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izgrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije.

17. MERE ZA NEOMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Investitor je obavezan da projektom predvidi nesmetan prilaz i upotrebu objekta osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama, u skladu sa članom 5. Zakona o planiranju i izgradnji.

Objekat je projektovan na način da sadrži obavezne elemente pristupačnosti regulisane Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br. 22/2015). Svi elementi pristupačnosti funkcionalno i oblikovno su projektovani da zadovolje uslove navedenog pravilnika u zadanim veličinama, sadržaju, vrsti materijala, uređajima i instalacijama te oznakama vezanim za uspešno savladavanje svih prepreka i otežavajućih okolnosti, osobama sa invaliditetom ili smanjenom pokretljivošću.

Elementi pristupačnosti za savladavanje visinskih razlika: Savladavanje denivelacije okolnog terena i uzdignutog prizemlja ($h=10\text{ cm}$) omogućeno je preko pešačke pristupne rampe.

Elementi pristupačnosti samostalnog kretanja i boravka u prostoru: ulazni prostor koji ispunjava propisane uslove (dimenzije vrata i vetrobrana, smer otvaranja, pristupačna kvaka, dozvoljena visina praga, otirač u visini poda, propisno osvetljenje, slikovne oznake pristupačnosti); komunikacije koje omogućavaju samostalno kretanje osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti;

Elementi uređenja vanjskih prostora i saobraćajnih površina za omogućavanje pristupačnosti građevini: trotoari, pešački prelazi i prilazi objektu, mesta za parkiranje i druge površine, po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru, su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju sa nagibima koji nisu veći od 5%; Pristupačno parkirališno mesto i pristupačno mesto za rampu.

18. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14) uvažava značaj energetske efikasnosti objekata. Obaveza unapređenja energetske efikasnosti objekata definisana je u fazi projektovanja, izvođenja, korišćenja i održavanja (član 4).

Pri projektovanju i izgradnji objekta primeniti sledeće mere energetske efikasnosti:

- planirati izgradnju objekta kod kojeg su primenjeni građevinski EE sistemi;
- planirati energetske efikasne infrastrukturu i tehnologiju - koristiti efikasne sisteme grejanja, ventilacije, klimatizacije, pripreme tople vode i rasvete, uključujući i korišćenje obnovljivih izvora energije koliko je to moguće;

- obezbediti visok stepen prirodne ventilacije i ostvariti što bolji kvalitet vazduha i ujednačenost unutrašnje temperature na dnevnom i sezonskom nivou;
- zaštititi objekat od prejakog letnjeg sunca zelenilom i arhitektonskim elementima za zaštitu od sunca;
- planirati toplotnu izolaciju objekta primenom termoizolacionih materijala, prozora i spoljašnjih vrata, kako bi se izbegli gubici toplotne energije;
- koristiti prirodne materijale i materijale neškodljive po zdravlje ljudi i okolinu, kao i materijale izuzetnih termičkih i izolacionih karakteristika;
- ugraditi štedljive potrošače energije;
- primeniti adekvatnu vegetaciju i zelenilo u cilju povećanja zasenčenosti odnosno zaštite od preteranog zagrevanja;
- koristiti obnovljive izvore energije - solarni paneli i kolektori, termalne pumpe, sistemi selekcije i reciklaže otpada, itd.

Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Ova svojstva se utvrđuju izdavanjem sertifikata o energetskeim svojstvima koji čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

18. TEHNIČKI OPIS

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta

U oblikovanju objekta upotrebljen je moderan arhitektonski izraz i savremeni građevinski materijali.

Arhitektonsko rešenje objekta

Funkcija

Objekat je namenjen za prodaju robe široke potrošnje. Podeljen je u dve funkcionalne celine – prodajni deo i deo namenjen za dnevna skladišta, rashladne komore, tehničke prostorije i prostorije za zaposlene. Ukupna neto površina objekta je cca 1.153,42 m². Površina pod ulaznom nadstrešnicom je cca 187 m². Ukupna bruto površina objekta (sa ulaznom nadstrešnicom) je 1.414,66 m².

Konstrukcija i materijalizacija

Konstruktivni sistem objekta čini montažni prostorni sistem stubova i greda. Objekat je fundiran na monolitnim AB temeljima samcima. Glavni nosači kao i stubovi su AB prefabrikovani elementi.

Fasadni zidovi su projektovani od čeličnih termoizolovanih fasadnih panela. Unutrašnji zidovi su, u zavisnosti od prostora koji formiraju, zidani, izrađeni od čeličnih sendvič panela ili izrađeni od gips kartonskih ploča na čeličnoj pocinkovanoj potkonstrukciji sa adekvatnom zvučnom i termo izolacijom. Pregradni zidovi se na mestima ankerisanja zidne i sanitarne opreme moraju ojačati adekvatnim profilima. Zidovi koji se ne oblažu keramičkim pločicama se boje poludisperzivnim bojama, sem zidova od sendvič panela koji se ne obrađuju

dodatno.

Krovni pokrivač se izvodi kao „ravan“ sa nagibom od 3%, sa mehanički fiksiranom krovnom membrnom, na tvrdoj izolaciji od kamene vune debljine 25 cm. Termoizolacija se postavlja preko visokoprofilisanog trapeznog lima, koji služi i kao ukrućenje krovne ravni. Krovnu konstrukciju čine prefabrikovani AB glavni nosači i prefabrikovane AB rožnjače. Sistem odvodnjavanja krova je vakuumski.

Podna obloga prodajnog dela i prostorija za zaposlene su keramičke pločice, u dnevnim skladištima i hladnjačama podovi će se obraditi u skladu sa zahtevima tehnologije.

Fasadna bravarija je predviđena od vučenih aluminijumskih profila sa termo prekidom. Zastakljenje treba da bude takvo da omogući da ceo sklop zadovolji uslove propisane Pravilnikom o energetskej efikasnosti zgrada.

Svi prilazi objektu će biti urađeni u skladu sa projektom spoljašnjeg uređenja.

Objekat će biti opremljen električnim i gasnim instalacijama, kao i instalacijama vodovoda i kanalizacije.

Svi potrebni komunalni vodovi instalacija se nalaze u okviru postojećih trasa uličnih koridora.

Idejno arhitektonsko rešenje planiranog objekta dato je u grafičkim priložima broj 7 „Idejno arhitektonsko rešenje objekta“ u R 1:100.

19. REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Generalni plan grada Sombora, kojim je predviđena izrada projekta i ovaj Urbanistički projekat predstavljaju planski i urbanističko – tehnički dokument na osnovu kojih se izdaju Lokacijski uslovi za izgradnju maloprodajnog objekta "Univerexport", spratnosti P+0 na kat. parcelama 5677/1, 5677/2 i 5674 KO Sombor-1, a u skladu sa članom 57. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US, 132/14 i 145/14).

Zainteresovano lice (investitor) treba da podnese zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

Organ nadležan za izdavanje dozvole za izgradnju treba da izda lokacijske uslove, koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje.

Nakon izdavanja lokacijskih uslova zainteresovano lice (investitor) treba da podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Urbanistički projekat je izrađen u tri originalna primerka i po overi će se čuvati u arhivi Gradske uprave grada Sombora.

URBANISTIČKI PROJEKAT

C. grafički prilozi

februar 2017. godina

URBANISTIČKI PROJEKAT
D. dokumentacija

februar 2017. godina
