

RBANISTIČKI PROJEKAT BROJ: 09 / 17

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE PLANIRANOG VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA, SPRATNOSTI P+2+PK, NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 6305 KO SOMBOR-1**

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

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

APATIN maj 2017. god .

**OPŠTI PODACI:**

1. Vrsta projektne dokumentacije:	Urbanistički projekat
2. Naručilac projekta:	<b>"Novogradnja" d.o.o.</b> Bezdan, Nova br. 41
3. Planerska organizacija:	<b>Društvo za projektovanje, konsalting i inženjering "URBAN PLANNING" doo - Apatin</b>
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
  - Povod 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
  - 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*
  - *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. Situacioni prikaz dispozicije objekata sa regulaciono nivelacionim rešenjem 1:250
4. Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja 1:250
5. Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu 1:250
6. Idejno arhitektonsko rešenje objekta 1:100

## **D. DOKUMENTACIJA**

1. Kopija plana izdata od strane Republičkog geodetskog zavoda službe za katastar nepokretnosti Sombor, broj: 01-953-01/2017-47 od 22.02.2017. godine.
2. Katastarsko-topografski plan u analognom obliku, R 1:500, overen od strane Biroa za geodetske poslove „Geomatika“, Sombor od 25.04.2017. godine.
3. Prepis lista nepokretnosti broj 2554 KO Sombor-1 od 23.02.2017. god. izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda službe za katastar nepokretnosti Sombor.
4. Informacija o lokaciji Odeljenja za komunalne poslove Gradske uprave Grada Sombora, broj: 353-116/2017-V od 19.04.2017. godine.
5. Tehnička informacija Javnog komunalnog preduzeća "Vodokanal" Sombor, broj: 04-18/017-2017 od 09.05.2017. godine.
6. Tehnička informacija i uslovi za priključenje na atmosfersku kanalizaciju, Odeljenja za komunalnu delatnost i imovinsko pravne i stambene poslove, Gradske uprave grada Sombora, broj: 352-367/2017-XVI od 09.05.2017. godine.
7. Tehnička informacija i uslovi za izgradnju kolskog prilaza, JP "Prostor" Sombor, broj: 660/2017 od 11.05.2017. godine.
8. Uslovi Elektroprivrede Srbije, Operatora distributivnog sistema "EPS Distribucija" d.o.o. Beograd, Ogranka "Elektrodistribucije Sombor" Sombor, broj: 8A.1.1.0-D.07.07.-117365/\_-16 od 11.05.2017. godine.
9. Tehnička informacija i uslovi Preduzeća za telekomunikacije "Telekom Srbija" A.D. Beograd, Izvršne jedinice Sombor, broj: 164011/2-2017 od 12.05.2017. godine.
10. Tehnička informacija-uslovi preduzeća "Sombor-gas" Sombor, broj: 0113/2017

od 03.05.2017. godine.

11. Tehnička informacija J.K.P. Energana broj:mz-23/17-us od 05.05.2017.godine

---

URBANISTIČKI PROJEKAT  
**A.** opšta dokumentacija

maj 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 i 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 PLANIRANOG  
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA, SPRATNOSTI  
P+2+PK, NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 6305 KO SOMBOR-1**

Čiji je naručilac: „NOVOGRADNJA“ d.o.o. Bezdán, ul. Nova br.41

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

Datum: maj 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 израдом 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**

maj 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 i 98/13-US, 132/14 i 145/14) izrađuje se:

## **URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE PLANIRANOG VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA, SPRATNOSTI P+2+PK, NA KAT. PARCELI BR. 6305 KO SOMBOR-1**

### **1. UVOD**

#### **Povod i cilj izrade urbanističkog projekta**

Povod za izradu Urbanističkog projekta je zahtev investitora „**NOVOGRADNJA**“ **d.o.o.** iz Bezdana, ul. Nova br. 41, za izradu urbanističko-tehničke dokumentacije za potrebe uređenja prostora i izgradnje višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 6305 KO Sombor-1, broj 09/2017 od 20.04.2017. godine.

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 višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta 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).

**Pravilniku o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova** ("Službeni glasnik RS", broj 58/12, 74/15 i 82/15).

### **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 predmetna katastarska parcela nalazi se u granicama građevinskog područja naselja, u delu bloka 6.

Blok 6 je namenjen mešovitom i porodičnom stanovanju, u rubnim delovima je namenjen centralnim sadržajima - mešoviti gradski centar i mešoviti gradski centar pod zaštitom.

Planom je propisano da se za pojedinačne mešovite sadržaje može raditi, po potrebi, Urbanistički projekat, da je za zaštićene objekte obavezna izrada urbanističkog projekta u skladu sa uslovima zaštite spomenika kulture, a da se izgradnja i uređenje na delu stanovanja vrši na osnovu uslova iz Plana.

Parcela 6305 KO Sombor-1 se nalazi u zoni mešovitog stanovanja.

Navedene odredbe Generalnog plana grada Sombora 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 URBANISTČKOG PROJEKTA**

##### **Karakteristike lokacije**

Predmetna lokacija se nalazi u neposrednoj blizini centra Sombora, u jugoistočnom delu bloka 6 (numeracija po Generalnom planu).

Projektom je obuhvaćena katastarska parcela 6305 KO Sombor-1, izvan površina javne namene, definisanih važećim Generalnim planom.

Katastarska parcela 6305 KO Sombor-1 upisana je u izvod iz lista nepokretnosti 2554 KO Sombor-1. Površina parcele iznosi 8 a 91 m<sup>2</sup>.

Katastarska parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

Sa severozapadne strane parcela 6305 graniči se sa parcelom 10222 površinom javne namene na kojoj je izgrađena pristupna saobraćajnica – ulica Rade Končara, sa severoistočne strane graniči se sa parcelama 6300 na kojoj je izgrađen stambeni objekat spratnosti P+0 i sa neizgrađenom parcelom 6301, sa jugoistočne strane graniči se sa neizgrađenom parcelom 6304, a sa jugozapadne strane sa parcelama 6307/1 na kojoj je izgrađen stambeno-poslovni objekat spratnosti P+Pk. Objekti u neposrednom okruženju su građeni u različitim periodima i sa jasnim stilskim karakteristikama, locirani su na granici sopstvenih parcela prema bočnim susedima kao i prema ulici.

Oblik građevinske parcele je nepravilan, dimenzija 22,94 m (24,93 m) paralelno sa ulicom Rade Končara, odnosno 37,94 m (41,34 m) upravno na nju.

Predmetna parcela predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište.

Na parceli 6305 KO Sombor-1 izgrađeni su stambeni objekat P+0, površine 237,00 m<sup>2</sup> i pomoćni objekat P+0, površine 42,00 m<sup>2</sup>, koji se nalaze u dotrajalom fizičkom stanju te je investitor, 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), dužan da ishoduje Rešenje Odeljenja za komunalne poslove Gradske uprave Grada Sombora, kojim se odobrava uklanjanje objekta.

Pre početka građenja novog objekta na građevinskoj parceli, neophodno je uklanjanje postojećih objekata.

Površina koja je razrađena kroz ovaj urbanistički projekat odgovara uknjiženoj površini katastarske parcele br. 6305 KO Sombor-1. Pored navedene parcele koja je osnovni predmet ovog urbanističkog projekta, dato je i rešenje za deo parcele 10222 sa koje se ostvaruje kolski prilaz parceli, kao i priključenje parcele, odnosno objekta na komunalnu infrastrukturu.

Površina u okviru granice šireg obuhvata projekta iznosi **1126,00 m<sup>2</sup>**.

### **Status zemljišta u granicama projekta**

Status zemljišta na području obuhvaćenom 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**

Teren na prostoru obuhvaćenom projektom je u nagibu i nalazi se na koti od 88,52 m do 88,89 m sa padom od jugoistoka ka severozapadu, tako da visinska razlika iznosi do 0,37 m. Po konfiguraciji terena, parcela spada u ravne terene.

Područje grada Sombora spada u zonu sa mogućim pomeranjem tla do 8<sup>0</sup> 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**

Planirana izgradnja predstavlja realizaciju dela bloka 6, prema usvojenom GP-u. Konkretna parcela se nalazi na površini namenjenoj za mešovito stanovanje.

Prema navedenom planu, definisana su sledeća pravila i parametri:

## **6 PRAVILA GRAĐENJA**

### **6.2 Stanovanje**

#### **6.2.2 Zona mešovitog i višeporodičnog stanovanja**

##### **Vrsta i namena objekata**

*U okviru zone mešovitog stanovanja dozvoljena je izgradnja glavnog objekta: višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa, poslovnog objekta kao i pomoćnog objekta uz stambeni objekat: garaža i ograda. U zavisnosti od veličine parcele, u okviru ove zone, dozvoljena je izgradnja i poslovnog objekta. 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 zone - stanovanje.*

*U okviru glavnog objekta deo prizemlja ili cela prizemna etaža može da se nameni za poslovni prostor sa poslovanjem koje svojom delatnošću neće ugroziti primarnu funkciju - stanovanje. ...*

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

*Višeporodični stambeno-poslovni objekat može da se gradi kao: slobodnostojeći, u neprekinutom nizu i u prekinutom nizu. ...*

##### **Uslovi za obrazovanje građevinske parcele**

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

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

*\* za sve vrste višeporodičnih stambenih objekata građevinska parcela je minimalne površine 500,0 m<sup>2</sup>.*

##### **Položaj objekata na parceli**

*Za višeporodične stambeno-poslovne objekte u neprekinutom i u prekinutom nizu građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom. ...*

*Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) stambenog odnosno, stambeno-poslovnog objekta i granice susedne građevinske parcele je:*

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

##### **Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele**

*Indeks zauzetosti građevinske parcele namenjene za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta je maksimalno 0,7 a indeks izgrađenosti građevinske parcele je maksimalno 2,4. ...*

##### **Dozvoljena spratnost i visina objekata**

*Spratnost stambeno-poslovnog objekta u mešovitoj zoni je maksimalno P+2+Pk.*



Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Izuzetno za parcele na uglu ulica dozvoljena spratnost je P+2+PK. ...

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

### **Međusobna udaljenost objekata**

Međusobna udaljenost planiranih višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata je:

\* međusobna udaljenost između slobodnostojećih objekata je minimalno 5,0 m, a objekata u prekinutom nizu je minimalno 4,0 m u odnosu na naspramnu granicu parcele. ...

Udaljenost višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta od drugog objekta na istoj parceli je minimalno 4,0 m. Ne mogu se predviđati otvori stambenih prostorija ako je međusobna udaljenost objekata manja od polovine visine višeg objekta. ...

### **Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli**

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

· na građevinskoj parceli namenjenoj izgradnji višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta mogu se obezbediti uslovi za izgradnju pomoćnog objekta-garaže. ...

\* pomoćni objekat – garaža se gradi na minimalno 4,0 m od glavnog objekta i na minimalno 0,0 m od granice parcele,

\* 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 ...

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 1,80 m.

Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,3 m a kod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9 m.

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 2,0 m.

### **Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

U okviru ove zone za svaku građevinsku parcelu mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 3,0 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji višeporodičnog 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, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.*

*Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 m onda se ona postavlja na građevinsku liniju.*

*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 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 prednjem dvorištu: 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 građevinsku odnosno 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 međusobni razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 4,0 m. Ako je međusobni razmak od 0,0 m do 4,0 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama uz uslov da donja kota na koju se stavlja 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**

*Fasade objekata mogu biti malterisane u boji po želji investitora ili od fasadne opeke.*

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

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

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

## 6. URBANISTIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

- Katastarska parcela broj 6305
- Površina parcele: 891,00 m<sup>2</sup>
- Površina pod objektima: 279,00 m<sup>2</sup>
- BRGP objekata: 279,00 m<sup>2</sup>
- Indeks izgrađenosti građ. zemljišta: 0,31
- Indeks zauzetosti građ. zemljišta: 31,31 %

## 7. OPIS REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

### Namena prostora i planiranog objekta

Na predmetnoj parceli planira se izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti P+2+PK, sa otvorenim parking prostorom i uređenim zelenilom.

Objekat je kategorije B, klasifikacioni broj stambenog dela objekta je 112221 – učešće u ukupnoj površini objekta je 98,15 %, klasifikacioni broj poslovnog dela – je 123001 – zastupljenost u objektu je 1,85%.

Nadzemne etaže namenjene su pretežno stanovanju, objekat sadrži devetnaest stambenih jedinica različitih struktura, kao i lokal (prodavnicu neprehrambenom robom), u sklopu objekta je i šest garaža.

Poslovanje se odvija u okviru prizemlja, dok je na spratovima planirano stanovanje. Dakle, vertikalni gabarit zgrade je određen brojem i karakterom etaža: prizemlje, dva sprata i potkrovlje.

Ukupna neto površina je  $P = 1307,40 \text{ m}^2$  (stambeni prostor) +  $26,70 \text{ m}^2$  (poslovni prostor) =  $1334,10 \text{ m}^2$

Bruto površina prizemlja je  $390,97 \text{ m}^2$ , spratova  $432,18 \text{ m}^2$ , potkrovlja  $411,71 \text{ m}^2$ . Ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža je  $1667,04 \text{ m}^2$ .

Bruto površina zemljišta pod objektom/zauzetost je  $432,47 \text{ m}^2$ .

Na slobodnom delu parcele predviđena je izgradnja parking prostora na kome je predviđeno parkiranje vozila za sopstvene potrebe, na ukupno 14 parking mesta.

### Osnovni elementi urbanističko-arhitektonskog i parternog rešenja

U okviru parcele mogu se izdvojiti tri osnovne površine po nameni:

- površina pod objektom
- saobraćajne površine (kolsko-manipulativne površine i parking površine)
- površine pod zelenilom

Međusobni odnos pojedinih površina na nivou građevinske parcele iznosi:

površina pod objektom	390,97 m <sup>2</sup>	43,87 %
saobraćajne površine	351,21 m <sup>2</sup>	39,39 %
zelene površine	148,82 m <sup>2</sup>	16,70 %

Iz napred navedenih pokazatelja jasno se vidi da u obradi partera dominiraju izgrađene površine i komunikacije, učešće zelenila u ukupnoj površini parcele iznosi 16,70 %, dok od ukupne slobodne površine građevinske parcele zelenilo zauzima 29,76 %, 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**

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 Rade Končara.

U ulici Rade Končara, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom na građevinskoj parceli i predstavlja građevinsku liniju planiranog objekta. U odnosu na severoistočnu međnu liniju, građevinska linija planiranog objekta postavlja se na granicu parcele sa susednom parcelom, odnosno objekat se postavlja kao objekat u neprekinutom nizu.

Osnovni gabarit stambeno-poslovnog objekta je maksimalnih dimenzija 22,94 m x 20,90 m.

Vertikalna regulacija objekta definisana je visinom venca i slemena, odnosno maksimalnom spratnošću objekta. Spratnost višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta je P+2+PK (prizemlje + dva sprata + potkrovlje), tako da maksimalna visina objekta prema ulici Rade Končara iznosi 17,28 metara u slemenu (106.09 m n.v.), odnosno maksimalno 11,54 metara na vencu objekta (100.35 m n.v.). Kao visina venca objekta računa se rastojanje od kote trotoara - pristupa objektu do kote donje ivice krovnog venca objekta.

Kota poda prizemlja objekta podignuta je za 0,70 metara u odnosu na mesto pristupa objektu iz ulice Rade Končara, čime se postiže da su prozorski parapeti stana na visini iznad 1,80 m od trotoara. Relativnoj koti ±0.00 odgovara apsolutna **89.51** m n.v., relativnoj koti -0.70 odgovara apsolutna 88.81 m n.v., a relativnoj koti -0,50 odgovara apsolutna 89.01 m n.v..

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**

Nivelacino rešenje definisano je niveletama 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 položenu u okviru regulacije pristupne saobraćajnice – ulice Rade Končara.

Predlog za kotu poda prizemlja objekta odgovara apsolutnoj koti 89,51 m n.v. stim, što se ostavlja mogućnost, da kota može pretrpeti izmene, ukoliko se prilikom izrade tehničke dokumentacije za građenje objekta ukaže potreba za takvom izmenom.

### **Pristup objektu i parkiranje**

Priključenje lokacije na javnu saobraćajnu površinu (saobraćajni - kolski ulaz) izvešće se sa severozapadne strane iz ulice Rade Končara. Tehničke karakteristike kolovoza i trotoara, kao i obim saobraćaja u ulici zadovoljavaju povećane potrebe.

Širina kolskog prilaza parceli je 3,00 m, a radijus lepeza je 2,5 m. Lokacija je planirana sa jednim kolskim ulazom/izlazom.

Na javnu saobraćajnu mrežu se nadovezuje interna. Interne saobraćajne površine situaciono i nivelaciono usklađene su sa saobraćajnom površinom na koju se predmetni prostor naslanja.

Ulaz u dvorišni deo parcele je preko natkrivenog kolsko - pešačkog prolaza kroz objekat (ajnfort) širine 5,35 m, a visine **3,30** m. Stepenišni prostor je u središnjem delu objekta, sa ulazom iz ajnforta. Prilaz stanovima u prizemlju, osobama sa posebnim potrebama je obezbeđen preko kose rampe.

Preko kolskog prolaza na parceli obezbeđuje se prilaz parking prostoru za potrebe stanara, kao i prilaz mestu za kontejner i za sve druge prateće sadržaje za potrebe objekta.

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

Parkiranje vozila na predmetnom prostoru planirano je na otvorenim parking površinama duž interne saobraćajnice, na pripadajućoj parceli (na ukupno 14 parking mesta i u šest garaža u prizemnoj etaži).

Sistem za parkiranje je upravni sa dimenzijama parking mesta 2,30 m x 4,80 m i 2,30 m x 4,50 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.

Parking površine treba izvesti od raster behaton ploča sa ispunom od trave tako da parking mesta mogu preuzeti ulogu zelenih površina na parceli (deo elemenata je ispunjen travom, a 35% od ukupne površine čini beton). Zelena površina time bi se povećala za 98 m<sup>2</sup>.

### 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.

Kolski prilaz sa ulice u dvorište zatvara se kapijom. Vrata kapije ne mogu se otvarati van regulacione linije

## 8. NUMERIČKI POKAZATELJI

### Prostorni kapacitet stambeno –poslovnog objekta:

	Bruto izgrađena površina m <sup>2</sup>	Neto izgrađena površina m <sup>2</sup>
Prizemlje	390,97	328,66
Spratne etaže	1276,07	1005,44
Razvijena izgrađena površina	<b>1667,04</b>	<b>1334,10</b>

### Tabelarni prikaz bilansa površina u okviru lokacije:

Namena	Planirano urbanističkim projektom	
	m <sup>2</sup>	%
pod objektima	390,97	43,88
saobraćajne površine	351,21	39,41
zelene i uređene površine	148,92	16,71
<b>Ukupno</b>	<b>891</b>	<b>100,00</b>

### Uporedni tabelarni prikaz urbanističkih parametara u okviru lokacije:

	Planirano GP-om	Planirano Urbanističkim projektom
Indeks izgrađenost	2,4	1,87
Indeks zauzetosti:	70% (0,7)	48,54%
Visina slemena (spratnost): Visina krovnog venca	maksimalno do (P+2+PK) maksimalno 17,0 m	Sleme - 17,28 m (P+2+PK) Venac - 11,54 m

Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli	30% od ukupne slobodne površine građevinske parcele	29,76% u direktnom kontaktu sa tlom i ozelenjeni parking
--	---	--

### **Kapacitet mirujućeg saobraćaja:**

	Bruto izgrađena površina m <sup>2</sup>	Ukupan broj parking mesta
Otvoreni parking prostor na parceli	150,42	<b>14</b>
garaže	130,49	<b>6</b>

## **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 visokim i niskim rastinjem visokog dekorativnog svojstva i cvetnjacima.

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. Na međi sa susednim parcelama planira se sadnja ukrasnog zelenila.

Kolsko pešačke površine se zastiru savremenim materijalima (zastori od prefabrikovanih betonskih elemenata, armiranih ili nearmiranih cementno betonskih ploča, ...), bezbednim za korišćenje u svim vremenskim uslovima.

Detaljno urbanističko rešenje prostora dato je u prilogu broj 4 „*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.

### **Priključenje na javni vodovod:**

U predmetnom delu ulice Rade Končara postoji javni vodovod PVC Ø 100 mm sa neparne strane ulice.

Priključak na javni vodovod izvesti prema tehničkoj informaciji nadležnog komunalnog preduzeća JKP "Vodokanal" Sombor, broj: 04-18/017-2017 od 09.05.2017. godine:

Potrebno je projektovati vodovodni priključak na uličnu liniju PVC Ø 100 mm, koja je na dubini oko 1,2 m od nivoa terena.

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. Vodomere smestiti u šaht na parceli 1,0 m iza regulacione linije. Šaht smestiti na mestu čistom i suvom, 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 gvozdene, minimalnog prečnika Ø 600 mm ili minimalnih dimenzija 600x600 mm. Odabirati prečnike vodomera tako da mere i minimalne proticaje.

Prilikom priključenja objekta na javni vodovod neophodno je razgraničenje potrošnje vode stambenog od poslovnog dela, unutrašnje instalacije vodovoda stambenog i poslovnog dela objekta moraju biti razdvojene i funkcionisati kao zasebne celine, sa zasebnim vodomerima.

### **Priključenje na javnu kanalizaciju za otpadne vode:**

U ulici Rade Končara postoji izgrađena javna kanalizacija za otpadne vode PVC Ø 250 mm, dno uličnog šahta se nalazi na dubini oko 2,0 m od nivoa terena.

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

Potrebno je projektovati kanalizacioni priključak za otpadne vode na javnu kanalizaciju. 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 (Ø 200) 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 objekata, 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 vodi 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 jarkove kao ni kišnih voda u kanalizaciju za otpadne vode.



### **Priključenje na atmosfersku kanalizaciju:**

Prema obaveštenju odeljenja za komunalne delatnosti, imovinsko-pravne i stambene poslove, broj 352-367/2017-XVI od 09.05.2017. godine:

- U ulici Rade Končara postoji zacevljena atmosferska kanalizacija.
- Tačan položaj i 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 i kolovoza. Ukoliko podbušivanje nije tehnički izvodljivo može se izvršiti raskopavanje navedenih površina.
- 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 kanalizacijom, preko revizionog okna. 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 kanizacioni priključak za priključenje objekta na javnu atmosfersku kanizacionu mrežu.

Pri izradi projektne tehničke dokumentacije voditi računa o položaju postojećih i novoprojektovanih instalacija u profilu ulice, tako da se obezbede minimalni horizontalni i vertikalni razmaci.

### **Priključenje na elektroenergetsku mrežu:**

Trofazno priključenje stambenog objekta izvršiti u svemu prema uslovima izdatim

od strane „Elektrodistribucije Sombor“ broj: 8A.1.1.0.-D.07.07.-117365/\_-16 od 11.05.2017. godine.

Za priključenje stambeno-poslovne zgrade, postoji mogućnost priključenja 19 stanova, jednog lokala, zajedničke potrošnje i šest garaža.

Da bi se predmetni objekat priključio na distributivnu NN mrežu, potrebno je da se izgradi novi 0,4 kV kablovski priključni vod od postojeće ZTS 20/0,4 kV „Hotel Sloboda“ do predmetnog objekta.

Na uličnom delu fasade objekta u ulici Rade Končara, potrebno je obezbediti prostor za ugradnju nove KPK tip EV-2P čije su dimenzije 600x770x220 mm (širina – visina – dubina). U ulazu stambeno-poslovnog objekta, potrebno je obezbediti prostor za ugradnju dva ormara mernog mesta tip MOMM-9 i jednog MOMM-3 u koji će se ugraditi trofazna el. brojila sa glavnim automatskim osiguračima. Dimenzije tipskog OMM MOMM-9 su 800x1900x220 mm, a OMM MOMM-3 su 300x1900x220 mm (širina-visina-dubina).

U postojećoj trafostanici kablove merene struje sa NN blokova svesti direktno na merne uređaje, a predmetni NN blok adaptirati za vezivanje distributivnih NN kablovskih vodova.

### **TT mreža:**

Za novi višeporodični stambeno-poslovni objekat potrebno je obezbediti 20 direktnih priključaka.

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: 164011/2-2017 od 12.05.2017. godine, i to:

Za priključenje budućeg višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta na pretplatničku TT mrežu potrebno je izvršiti povezivanje objekta unutar parcele, kablovskom TT kanalizacijom polaganjem praznih zaštitnih PVC cevi prečnika 110 mm i izgradnjom pomoćnog malog kablovskog okna na pristupnoj tački parcele tj. na granici regulacione linije unutar predmetne parcele do javne površine. Novo malo kablovsko TT okno, treba da bude dimenzija 1x1x1 m sa betonskom pločom i lakim livenim poklopcem.

Na javnoj površini od pristupne tačke parcele (malog kablovskog okna unutar parcele) do pristupne tačke telekomunikacione mreže izgradiće se kablovska TT kanalizacija.

Izvrši će se kabliranje od pristupne tačke telekomunikacione mreže, do tačke razgraničenja koja može biti na rastavnoj regleti ITO ormara, ZOK-u optičkom razdelniku.

Za izradu uvoda u planirani objekat, od mesta koncentracije (izvodnog ormara ITO koji treba da se nalazi u prizemlju) budućeg objekta, do kablovske kanalizacije unutar predmetne parcele, potrebno je u blagom luku položiti jednu praznu PVC cev prečnika 75 mm, ili dve PE cevi prečnika 40 mm, do svakog ulaza odnosno mesta koncentracije na objektu. Kroz pripremljene cevi će se položiti priključni pretplatnički TT kabl tipa: TK-DSL(30)-59, kapaciteta koji će se odrediti

prema potrebama investitora, i koji će se završiti na rastavnim regletama sa konektorskim elementima.

Mesto koncentracije može da bude orman za unutrašnju montažu (izvodni orman ITO), opremljen sa regletama sa konektorskim elementima. Veličina ormana treba da bude takva da omogući postavljanje najmanje tri rastavne reglete za primarnu mrežu i odgovarajući broj ranžirnih regleta na kojima se završava instalacija.

Instalacije treba raditi TK DSL instalacionim kablovima kategorije II, a preporuka je da se predvidi klasično strukturno kabliranje objekata, (S)FTP/UTP kablovima kategorije minimum 5e. Voditi računa da maksimalna dužina ovih kablova ne pređe 90 m (ne računajući peč kablove). U skladu sa tim, u objektu planirati prostore za realizaciju pomoćnih TK koncentracija, a u svakom od njih obezbediti završavanje svih pripadajućih unutrašnjih instalacija. Omogućiti prolaz kablova od ovih pomoćnih prostora do glavnog prostora za smeštaj TK opreme u objektu, tehničkim kanalima ili kroz cevi u zidu. Ukoliko se za povezivanje glavne i pomoćnih TK koncentracija predviđa korišćenje optičkih kablova, planirati polaganje optičkih kablova sa monomodnim vlaknima po ITU-T G.652.D ili G.657.a standardu. Kablovi moraju biti predviđeni za polaganje u zatvorenom prostoru, sa omotačem od LSHF materijala. Prilikom polaganja kablova voditi računa o minimalnom prečniku savijanja i predvideti rezerve kabla (u broju slobodnih vlakana i dužini) za slučaj potrebe za naknadnim intervencijama. Predvideti rezerve kablova i u glavnoj prostoriji.

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 budu za većim protokom nego što obezbeđuju bakarne parice.

### **Priključenje na gasnu mrežu:**

Za potrebe grejanja objekat priključiti na gasnu mrežu niskog pritiska, koja prolazi kroz ulicu Rade Končara, u blizini objekta, sve prema uslovima „Sombor-gas“ d.o.o. br. 0113/17 od 03.05.2017. godine:

- na predmetnoj lokaciji izgrađen je polietilenski distributivni gasovod;
- dubina polaganja polietilenskih cevi je od 700 do 1000 mm nadsloja;
- prečnik polietilenskih cevi izgrađenog uličnog gasovoda je DN 40 mm;
- pritisak u gasovodu je  $p=2$  bar;
- minimalno svetlo rastojanje pri podzemnom paralelnom vođenju gasovoda sa drugim instalacijama iznosi 400 [mm];
- minimalno svetlo rastojanje prilikom ukrštanja gasovoda sa drugim podzemnim instalacijama iznosi 200 [mm];
- obavezno je 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.

#### A) dovod gasa do svake stambene jedinice

- predvideti regulacionu stanicu na spoljnjem zidu objekta, koja će se priključiti na distributivni gasovod podzemno - polietilenskim cevovodom, a po zidu objekta nadzemno čeličnim cevovodom;
- pritisak gasa na ulazu u stanicu je 1-4 [bar], a na izlasku iz stanice je 22 [mbar];
- od regulacione stanice do svakog stana predvideti bakarni cevovod koji se završava sa metalnim ormarićem za smeštaj protivpožarne slavine i merila protoka gasa;
- bakarni gasovod se polaže vidno kroz stepenišni prostor i hodnike;
- merila se postavljaju u prostor koji mora biti prirodno ventiliran;
- od merača ispred stana do gasnog kotla predvideti bakarni gasovod koji se polaže vidno;
- gasni potrošači postavljaju se u odgovarajući ventiliran prostor;
- odvod produkata sagorevanja izvesti preko zajedničkog dimovoda, sa vertikalnim odvodom produkata i zahvatom svežeg vazduha (kvadro dimnjaci) tako da se za sagorevanje ne koristi svež vazduh iz stanova;
- priključni gasovod, regulacionu stanicu, razvodni gasovod do svakog stana, zaključno sa meračima u ormarićima, izvodi distributer gasa "Somborgas" d.o.o., a gasovod od metalnih ormarića do gasnih potrošača, montažu gasnih trošila i odgovarajućih dimovoda izvodi investitor.

#### B) dovod gasa do gasne kotlarnice

- predvideti merno-regulacionu stanicu na spoljnjem zidu objekta koja će se priključiti na distributivni gasovod podzemno – polietilenskim cevovodom, a po zidu objekta nadzemno – čeličnim cevovodom;
- pritisak gasa na ulazu u merno regulacionu stanicu je 1-4 [bar], a na izlasku je 22 [mbar];
- od MRS-a gas se vodi po spoljnoj fasadi ili kroz stepenišni prostor i hodnike do gasne kotlarnice koja će biti smeštena u zajedničkoj prostoriji zgrade;
- za svaki stan predvideti kalorimetre i ventile za zatvaranje dovoda toplotne energije, i to u stepenišnom prostoru.

#### **Vrelovodna mreža:**

Prema tehničkoj informaciji nadležnog javnog preduzeća JKP "Energana" Sombor, broj: mz-23/17-us od 05.05.2017. godine, u blizini predmetne lokacije ne postoje izgrađene instalacije vrelovoda, te nema tehničkih uslova za priključenje na toplovodni sistem planiranog stambeno-poslovnog objekta.

### **Saobraćajna infrastruktura:**

Pristup objekta na javni put, na parceli br. 10222 KO Sombor-1, ostvaruje se na osnovu uslova za izgradnju kolskog prilaza JP „Direkcije za izgradnju grada Sombora“ br. 660/2017 od 11.05.2017. godine.

Priključenje na javnu saobraćajnicu, odnosno izgradnja kolskog prilaza na javni put, treba da zadovoljava sledeće saobraćajno-tehničke uslove:

- kolski prilaz treba da je sa tvrdim kolovoznim zastorom ili istim kao na kolovozu u ulici, sa konstrukcijom koja se dimenzioniše prema merodavnom saobraćajnom opterećenju i važećim standardima;
- kolski prilaz izvesti u širini od 3,00 m, a spoj ivica prilaza i javnog puta sa potrebnom horizontalnom zakrivljenošću, odnosno poluprečnikom lepeze, koja odgovara merodavnom vozilu i koliko dopuštaju uslovi na terenu;
- kolski prilaz nivelaciono uskladiti sa nivelacijom kolovoza javnog puta i postojećeg trotoara, tako da se omogući bezbedan prilaz vozilima sa kolovoza na kolski prilaz i obratno, i da se ne remeti postojeći režim odvodnje atmosferske vode na kolovozu;
- atmosferska voda unutar parcele ne sme se voditi na javnu površinu i preko kolskog ulaza na kolovoz;
- kolski prilazi moraju biti izgrađeni tako da se ničim ne ugrožavaju postojeće instalacije;
- kolski prilazi treba da ispunjavaju i sve druge uslove i zakonske odredbe koje predviđa Zakon o javnim putevima i Zakon o bezbednosti saobraćaja na putevima.

Objekat priključiti na mrežu komunalne infrastrukture uz uslove i saglasnosti nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa grafičkim prilogom broj 5 „*Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu*“ u R 1:250.

## **11. EVAKUACIJA KOMUNALNOG OTPADA**

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

## **12. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI**

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

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvršiti neophodna inženjersko-geološka – 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). Seizmički stepen za opštinu Sombor iznosi 8<sup>0</sup> MKS.

### **13. MERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Prilikom izgradnje objekta treba voditi računa o obezbeđivanju uslova zaštite u pogledu geotehničkih i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekta.

U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenje štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u objekat kao i iz objekta. U skladu sa Pravilnikom o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 54/92 i 72/2010) planirati odgovarajuće mere zaštite kojima intenzitet buke neće prelaziti granične vrednosti.

Mesto za držanje posude za čuvanje i sakupljanje otpada treba da bude dostupno za saobraćaj specijalnih vozila za odvoženje otpada. Ovaj prostor mora ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća.

Čvrsti i tečni otpaci moraju se odlagati u skladu sa sanitarno higijenskim zahtevima.

Izvršiti uređenje i ozelenjavanje slobodnih površina (travnjaci, žbunasta i visoka vegetacija) u skladu sa projektom hortikulturnog uređenja.

### **14. 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), 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.

### **15. 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.

Odeljenja za vanredne situacije u Somboru u skladu sa članom 33. Zakona o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br.111/09 i 20/15), ne daje saglasnost na izgradnju, rekonstrukciju i dogradnju predmetnih objekata, niti u skladu sa članom 36. Zakona o zaštiti od požara, utvrđuje podobnost objekta za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara, predviđenih u tehničkoj dokumentaciji.

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.

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 će 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).

## **16. 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 ( $h=70cm$ ) omogućeno je preko stepeništa, odnosno savladavanje visinske razlike omogućeno je preko pešačke

pristupne rampe.

*Elementi pristupačnosti samostalnog kretanja i boravka u prostoru:* ulazni prostor koji ispunjava propisane uslove (dimenzije vrata, 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 8,3%; Pristupačno parkirališno mesto.

## **17. 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 i 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 efikasnu 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 energetskim svojstvima koji čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.



## 18. TEHNIČKI OPIS

### Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta

Oblikovanje i materijalizacija objekta kao i uređenje lokacije usklađeno je sa njegovom namenom i strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Prilikom oblikovanja objekta i fasade, vodilo se računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme objekta topografiji terena i prilagođenosti klimatskim uslovima, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta.

### Arhitektonsko rešenje objekta

Objekat ima 4 etaže: prizemlje, 2 sprata i potkrovlje (P+2+PK), u funkcionalnom smislu namena objekta po etažama je sledeća:

Prizemlje je namenjeno stanovanju i poslovanju, a jednim delom prizemna etaža je po funkciji garaža, dok su sve ostale nadzemne etaže isključivo stambene.

Glavni ulaz u objekat je iz ulice Rade Končara, u objekat se ulazi iz ajnforta preko vetrobranskog prostora. Vertikalne komunikacije u unutrašnjosti objekta predviđene su u vidu jednog stepeništa sa liftom, koje obezbeđuje vezu između svih etaža. Lica u invalidskim kolicima visinsku razliku od  $h=0,70$  m, sa kote prilaza objektu do nivoa prizemlja, savlađuju pomoću kose rampe.

Na prizemnoj etaži nalazi se jedan lokal, dve stambene jedinice i šest garaža. Na prvoj i drugoj etaži nalazi se po šest stambenih jedinica, a u potkrovlju pet. Ukupan broj stambenih jedinica je devetnaest. Po strukturi stanovi su jednoiposobni, dvosobni i trosobni. Stanovi su jednostrano ili dvostrano orijentisani. Sadržaj stambenih prostora je takav da može da zadovolji viši standard stanovanja tako da svaki stan poseduje: ulazni prostor, kuhinju, trpezariju, dnevni boravak, jednu ili dve spavaće sobe uz koje se nalazi i kupatilo, a kod trosobnog stana i toalet za goste. U okviru svakog stana nalazi se lođa.

Organizacija, raspored i veličina prostorija u stanu je u skladu sa važećim standardima, normativima i komforom stanovanja.

Površine stanova se kreću od min.  $37,70$  m<sup>2</sup> do max.  $86,05$  m<sup>2</sup>. Prosečna veličina stana je  $54,07$  m<sup>2</sup>.

U tavanskom prostoru predviđena je prostorija za kotlarnicu, prostorija za smeštaj pribora za čišćenje zgrade kao i posebne prostorije, ostave za potrebe stanara.

## Tabelarni prikaz strukture stanova sa površinama

### **PRIZEMLJE**

#### **LOKAL 1**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Lokal	ker. pločice	20,49
2	Sanitarni čvor	ker. pločice	2,21
3	Sanitarni čvor-kabina	ker. pločice	1,35
4	Ostava	ker. pločice	3,48
	UKUPNA POVRŠINA:		27,53
	ODBIJA SE 3%:		0,83
	UKUPNO SA MALTEROM:		26,70

#### **GARAŽA 2**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Garaža	beton	16,26
	UKUPNA POVRŠINA:		16,26
	ODBIJA SE 3%:		0,49
	UKUPNO SA MALTEROM:		15,77

#### **GARAŽA 3**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Garaža	beton	16,50
	UKUPNA POVRŠINA:		16,50
	ODBIJA SE 3%:		0,50
	UKUPNO SA MALTEROM:		16,01

#### **GARAŽA 4**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Garaža	beton	18,42
	UKUPNA POVRŠINA:		18,42
	ODBIJA SE 3%:		0,55
	UKUPNO SA MALTEROM:		17,87

#### **GARAŽA 5**

BR. PROSTORIJE	naziv prostorije		površina
1	Garaža	beton	18,42
	UKUPNA POVRŠINA:		18,42
	ODBIJA SE 3%:		0,55
	UKUPNO SA MALTEROM:		17,87

#### **GARAŽA 6**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Garaža	beton	18,42
	UKUPNA POVRŠINA:		18,42
	ODBIJA SE 3%:		0,55
	UKUPNO SA MALTEROM:		17,87

## GARAŽA 7

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Garaža	beton	18,42
	UKUPNA POVRŠINA:		18,42
	ODBIJA SE 3%:		0,55
	UKUPNO SA MALTEROM:		17,87

## STAN br. 8 (dvosoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	6,32
2	Kupatilo	ker. pločice	4,09
3	Kuhinja	ker. pločice	4,64
4	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	23,14
5	Spavaća soba	parket	10,47
	UKUPNA POVRŠINA:		48,66
	ODBIJA SE 3%:		1,45
	UKUPNO SA MALTEROM:		50,11
7	Terasa	ker. pločice	2,95
	UKUPNO SA TERASOM		53,06

## STAN br. 9 (jednoiposoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	3,55
2	Kupatilo	ker. pločice	4,03
3	Kuhinja	ker. pločice	3,60
4	Ostava	ker. pločice	1,86
5	Soba	parket	6,93
6	Dnevna soba	parket	17,54
	UKUPNA POVRŠINA:		37,51
	ODBIJA SE 3%:		1,13
	UKUPNO SA MALTEROM:		36,38
7	Terasa	ker. pločice	2,34
	UKUPNO SA TERASOM		38,72

## OSTALI PROSTORI:

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik sa stepeništem	ker. pločice	22,67
2	Vetrobran	ker. pločice	5,27
3	Natkriveni ulaz (ajnfort)	beton	76,04
4	Lift	ker. pločice	2,94
	UKUPNA POVRŠINA:		106,92

## I SPRAT

### STAN br.10 (dvosoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	ker. pločice	6,32
2	Kupatilo	ker. pločice	4,09
3	Kuhinja	ker. pločice	4,64
4	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	23,14
5	Spavaća soba	parket	10,47
	UKUPNA POVRŠINA:		48,66
	ODBIJA SE 3%:		1,45
	UKUPNO SA MALTEROM:		47,21
7	Terasa	ker. pločice	3,58
	UKUPNO SA TERASOM		50,79

### STAN br.11 (dvosoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	ker. pločice	8,30
2	Kupatilo	ker. pločice	3,97
3	Kuhinja	ker. pločice	5,16
4	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	21,6
5	Spavaća soba	parket	12,66
6	Ostava	ker. pločice	1,78
	UKUPNA POVRŠINA:		53,47
	ODBIJA SE 3%:		1,60
	UKUPNO SA MALTEROM:		51,87
7	Terasa	ker. pločice	2,83
	UKUPNO SA TERASOM		54,70

### STAN br.12 (dvosoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	ker. pločice	6,95
2	Kupatilo	ker. pločice	4,85
3	Trpezarija	parket	9,57
4	Kuhinja	ker. pločice	4,01
5	Ostava	ker. pločice	1,45
6	Spavaća soba	parket	9,88
7	Dnevna soba	parket	16,26
	UKUPNA POVRŠINA:		52,97
	ODBIJA SE 3%:		1,58
	UKUPNO SA MALTEROM:		51,39
8	Terasa	ker. pločice	3,60
	UKUPNO SA TERASOM		54,99

**STAN br.13 (trosoban)**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	2,83
2	Kupatilo	ker. pločice	3,96
3	Kupatilo	ker. pločice	2,96
4	Kuhinja	ker. pločice	5,48
5	Ostava	ker. pločice	1,56
6	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	26,64
7	Predsooblje	parket	2,10
8	Predsooblje	parket	2,65
9	Spavaća soba	parket	12,78
10	Soba	parket	10,99
	UKUPNA POVRŠINA:		71,95
	ODBIJA SE 3%:		2,15
	UKUPNO SA MALTEROM:		69,80
11	Terasa	ker. pločice	3,65
	UKUPNO SA TERASOM		73,45

**STAN br. 14 (jednoiposoban)**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	3,20
2	Kupatilo	ker. pločice	3,82
3	Kuhinja	ker. pločice	3,58
4	Dnevna soba	parket	20,54
5	Garderober	parket	1,40
6	Soba	parket	7,98
	UKUPNA POVRŠINA:		40,52
	ODBIJA SE 3%:		1,21
	UKUPNO SA MALTEROM:		39,31
7	Terasa	ker. pločice	2,86
	UKUPNO SA TERASOM		42,17

**STAN br. 15 (jednoiposoban)**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	3,20
2	Kupatilo	ker. pločice	3,82
3	Kuhinja	ker. pločice	3,58
4	Dnevna soba	parket	20,54
5	Garderober	parket	1,40
6	Soba	parket	7,98
	UKUPNA POVRŠINA:		40,52
	ODBIJA SE 3%:		1,21
	UKUPNO SA MALTEROM:		39,31

7	Terasa	ker. pločice	2,86
	UKUPNO SA TERASOM		42,17

#### OSTALI PROSTORI:

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	ker. pločice	20,30
2	Lift	ker. pločice	2,94
	UKUPNA POVRŠINA:		23,24

## II SPRAT

#### STAN br.16 (dvosoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	6,32
2	Kupatilo	ker. pločice	4,09
3	Kuhinja	ker. pločice	4,64
4	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	23,14
5	Spavaća soba	parket	10,47
	UKUPNA POVRŠINA:		48,66
	ODBIJA SE 3%:		1,45
	UKUPNO SA MALTEROM:		47,21
7	Terasa	ker. pločice	3,58
	UKUPNO SA TERASOM		50,79

#### STAN br.17 (dvosoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	8,30
2	Kupatilo	ker. pločice	3,97
3	Kuhinja	ker. pločice	5,16
4	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	21,6
5	Spavaća soba	parket	12,66
6	Ostava	ker. pločice	1,78
	UKUPNA POVRŠINA:		53,47
	ODBIJA SE 3%:		1,60
	UKUPNO SA MALTEROM:		51,87
7	Terasa	ker. pločice	2,83
	UKUPNO SA TERASOM		54,70

#### STAN br.18 (dvosoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	6,95
2	Kupatilo	ker. pločice	4,85

3	Trpezarija	parket	9,57
4	Kuhinja	ker. pločice	4,01
5	Ostava	ker. pločice	1,45
6	Spavaća soba	parket	9,88
7	Dnevna soba	parket	16,26
	UKUPNA POVRŠINA:		52,97
	ODBIJA SE 3%:		1,58
	UKUPNO SA MALTEROM:		51,39
8	Terasa	ker. pločice	3,60
	UKUPNO SA TERASOM		54,99

### STAN br.19 (trosoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	2,83
2	Kupatilo	ker. pločice	3,96
3	Kupatilo	ker. pločice	2,96
4	Kuhinja	ker. pločice	5,48
5	Ostava	ker. pločice	1,56
6	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	26,64
7	Predsoblje	parket	2,10
8	Predsoblje	parket	2,65
9	Spavaća soba	parket	12,78
10	Soba	parket	10,99
	UKUPNA POVRŠINA:		71,95
	ODBIJA SE 3%:		2,15
	UKUPNO SA MALTEROM:		69,80
11	Terasa	ker. pločice	3,65
	UKUPNO SA TERASOM		73,45

### STAN br. 20 (jednoiposoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	3,20
2	Kupatilo	ker. pločice	3,82
3	Kuhinja	ker. pločice	3,58
4	Dnevna soba	parket	20,54
5	Garderober	parket	1,40
6	Soba	parket	7,98
	UKUPNA POVRŠINA:		40,52
	ODBIJA SE 3%:		1,21
	UKUPNO SA MALTEROM:		39,31
7	Terasa	ker. pločice	2,86
	UKUPNO SA TERASOM		42,17

**STAN br. 21 (jednoiposoban)**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	3,20
2	Kupatilo	ker. pločice	3,82
3	Kuhinja	ker. pločice	3,58
4	Dnevna soba	parket	20,54
5	Garderober	parket	1,40
6	Soba	parket	7,98
	UKUPNA POVRŠINA:		40,52
	ODBIJA SE 3%:		1,21
	UKUPNO SA MALTEROM:		39,31
7	Terasa	ker. pločice	2,86
	UKUPNO SA TERASOM		42,17

**OSTALI PROSTORI:**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	ker. pločice	20,30
2	Lift	ker. pločice	2,94
	UKUPNA POVRŠINA:		23,24

**POTKROVLJE****STAN br.22 (trosoban)**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	10,50
2	Garderober	parket	1,94
3	Kupatilo	ker. pločice	2,39
4	Kupatilo	ker. pločice	5,43
5	Kuhinja	ker. pločice	5,78
6	Ostava	ker. pločice	2,33
7	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	29,85
8	Spavaća soba	parket	13,78
9	Soba	parket	9,95
	UKUPNA POVRŠINA:		81,92
	ODBIJA SE 3%:		2,45
	UKUPNO SA MALTEROM:		79,47
10	Terasa	ker. pločice	6,58
	UKUPNO SA TERASOM		86,05

**STAN br.23 (trosoban)**

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	8,35



2	Kupatilo	ker. pločice	4,06
3	Kupatilo	ker. pločice	2,23
4	Kuhinja	ker. pločice	3,83
5	Ostava	ker. pločice	1,44
6	Trpezarija	parket	9,74
7	Dnevna soba	parket	16,25
8	Spavaća soba	parket	9,88
9	Soba	parket	9,85
	UKUPNA POVRŠINA:		65,63
	ODBIJA SE 3%:		1,96
	UKUPNO SA MALTEROM:		63,67
10	Terasa	ker. pločice	3,60
	UKUPNO SA TERASOM		67,27

### STAN br. 24 (trosoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	2,83
2	Kupatilo	ker. pločice	3,96
3	Kupatilo	ker. pločice	2,96
4	Kuhinja	ker. pločice	5,48
5	Ostava	ker. pločice	1,56
6	Dnevna soba	parket	24,78
7	Predsooblje	parket	2,65
8	Predsooblje	parket	2,10
9	Spavaća soba	parket	11,41
10	Soba	parket	11,00
	UKUPNA POVRŠINA:		68,73
	ODBIJA SE 3%:		2,06
	UKUPNO SA MALTEROM:		66,67
11	Terasa	ker. pločice	3,79
	UKUPNO SA TERASOM		70,46

### STAN br. 25 (jednoiposoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	3,19
2	Kupatilo	ker. pločice	3,81
3	Kuhinja	ker. pločice	3,58
4	Soba	parket	7,03
5	Dnevna soba	parket	18,30
	UKUPNA POVRŠINA:		35,91
	ODBIJA SE 3%:		1,07
	UKUPNO SA MALTEROM:		34,84
6	Terasa	ker. pločice	2,86
	UKUPNO SA TERASOM		37,70

## STAN br. 26 (jednoiposoban)

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	parket	3,19
2	Kupatilo	ker. pločice	3,81
3	Kuhinja	ker. pločice	3,58
4	Soba	parket	7,03
5	Dnevna soba	parket	18,30
	UKUPNA POVRŠINA:		35,91
	ODBIJA SE 3%:		1,07
	UKUPNO SA MALTEROM:		34,84
6	Terasa	ker. pločice	2,86
	UKUPNO SA TERASOM		37,70

## OSTALI PROSTORI:

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Hodnik	ker. pločice	20,30
2	Lift	ker. pločice	2,94
	UKUPNA POVRŠINA:		23,24

## TAVAN

BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1	Kotlarnica 1	ker. pločice	2,38
2	Kotlarnica 2	ker. pločice	2,41
3	Prostor za kotlarnice	ker. pločice	4,01
4.	Prostor za smeštaj pribora za čišćenje zgeade	ker. pločice	6,73
5.	Prostor za stanarske ostave	beton	106,35
6.	Hodnik	beton	10,13
	UKUPNA POVRŠINA:		132,01

### Konstrukcija

Konstrukcija objekta je klasična sa horizontalnim i vertikalnim ab serklažima. Tavanica je polumontažnog tipa sa "FERT" gredicama i ispunom od blokova ukupne debljine  $dp=20$  cm u svemu prema statičkom proračunu.

U skladu sa namenom prostora ispod ili iznad tavanice predviđena je adekvatna termo ili hidro izolacija.

Temelji su trakasti.

Krov je kos, nagiba krovnih ravni od  $30^\circ$ , sa drvenom krovnom konstrukcijom i pokriven je falcovanim crepom. Odvođenje vode sa krova se obezbeđuje olucima i olučnim vertikalama. Sva potrebna limena opšivanja i horizontalni i vertikalni oluci su od bojenog pocinkovanog lima.

## Materijalizacija

Projektom je predviđeno da su svi spoljni i noseći zidovi od termo blokova ili opeke debljine 25 cm, zidani u produžnom cementnom malteru 1:3:9, a unutrašnji od opeke debljine 12 cm takođe zidani u produžnom cementnom malteru sa horizontalnim serklažima u visini nadvratnika. Unutrašnji zidovi se malterišu u dva sloja produžnim cementnim malterom, gletuju i boje, a fasadni zidovi se oblažu demit fasadom nakon čega se gletuju i boje vodootpornim bojama.

U kuhinji i kupatilu zidovi i podovi se oblažu keramičkim pločicama (lepljenjem do visine plafona).

Spoljna stolarija je od PVC profila zastakljena termopan staklom debljine adekvatne projektovanoj dimenziji stakla. Unutrašnja stolarija je od panela furniranih hrastovim furnirom.

Vertikalna komunikacija ostvarena je dvokrakim stepeništem sa prirodnim osvetljenjem i ventilacijom. Konstruktivno, samo stepenište, kao i zidovi liftovskog okna, su od armiranog betona.

Ograde balkona, koje nisu zidane, su od kovanog gvožđa u savremenom dizajnu.

Ograda stepeništa je od kovanog gvožđa, sa rukohvatom od hrastovog drveta.

Finalna obrada podova u objektu je sledeća:

- pod lokala u prizemlju je od keramičkih pločica, postavljenih u cementni malter ispod koga se nalazi odgovarajući termoizolacioni sloj;
- pod vetrobrana, ulaznog hola, stepenišnog prostora i stepeništa je od klinker keramičkih pločica;
- podovi stambenih prostora su, u zavisnosti od namene prostorija ili parket ili keramika;
- podovi lođa i balkona su od keramike lepljene na cementnu košuljicu lepkom za spoljnu upotrebu.

## Instalacije

U objektu su predviđene sve standardne instalacije koje podrazumeva ovaj tip objekata: instalacije vodovoda i kanalizacije, termotehničke instalacije (grejanje), instalacije jake i slabe struje.

Idejno arhitektonsko rešenje planiranog objekta dato je u grafičkom prilogu broj 6 „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 višeporodičnog stambeno-

poslovnog objekta na katastarskoj parceli 6305 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

---

maj 2017. godina

---

---

URBANISTIČKI PROJEKAT  
**D.** dokumentacija

maj 2017. godina

---