

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE PLANIRANOG VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG
OBJEKTA, SPRATNOSTI P+2+PK NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ
7467/1 KO SOMBOR-1**

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

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

APATIN	jul 2017. god.
--------	----------------

OPŠTI PODACI:

1. Vrsta projektne dokumentacije:	Urbanistički projekat
2. Naručilac projekta:	LUKIĆ DRAGAN , Sombor, ul. Vojnička br. 25
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
3. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
3. Licenca odgovornog urbaniste

B. TEKSTUALNI DEO

1. Uvod
2. Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta
3. Planski osnov za izradu urbanističkog projekta
4. Svrha i cilj izrade urbanističkog projekta
5. Područje obuhvaćeno urbanističkim projektom
 - Karakteristike lokacije
 - Status zemljišta
 - Uslovi prirodne sredine
6. Uslovljenosti GP-om
7. Urbanistički pokazatelji postojećeg stanja
8. Opis urbanističkog rešenja
 - Namena prostora i planiranih objekata
 - Horizontalna i vertikalna regulacija planiranih objekata
 - *Visinska regulacija*
 - *Horizontalna regulacija*
 - *Nivelacija*
 - Pristup objektu i parkiranje
 - Slobodne i zelene površine
 - Postavljanje ograde
 - Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
 - *Vodovod*
 - *Fekalna kanalizacija*
 - *Atmosferska kanalizacija*
 - *Elektroenergetska mreža*
 - *TT mreža*
 - *Gasovodna mreža*
9. Tehnički opis
10. Numerički pokazatelji
11. Mere zaštite od požara, elementarnih nepogoda i drugih opasnosti
12. Mere za neometano kretanje invalidnih lica
13. Zaštita prirodnih i kulturnih dobara
14. Inženjersko geološke karakteristike i uslovi

15. Mere za zaštitu životne sredine
16. Mere energetske efikasnosti izgradnje
17. 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 sa regulaciono nivelacionim elementima 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: 02-956-01-24/2017 od 14.07.2017. god.
2. Katastarsko-topografski plan u analognom obliku, R 1:1000, overen od strane, privrednog društva za obavljanje geodetskih usluga „Geos“ OD Sombor, od 18.07.2017.god.
3. Prepis lista nepokretnosti izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda službe za katastar nepokretnosti Sombor, broj: 952-1/2017-4279 od 17.07.2017. god.
4. Tehnička informacija Javnog komunalnog preduzeća „Vodokanal“ Sombor, broj: 04-18 /027-2017 od 20.06.2017. godine.
5. Tehnička informacija i uslovi za izgradnju kolskog prilaza, JP „Prostor“ Sombor, broj: 958/2017 od 19.06.2017. 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: 352-559/2017-XVI od 28.06.2017. godine.
7. 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.-156650/2-17 od 23.06.2017. godine.
8. Tehnička informacija i uslovi Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ A.D. Beograd, Izvršne jedinice Sombor, broj: 226240/2-2017 od 28.06.2017. godine.
9. Dopis SBB Beograd doo PJ Sombor od 20.06.2017. godine.
10. Tehnička informacija-uslovi preduzeća „Sombor-gas“ Sombor, broj: 0185/17 od 19.06.2017. godine.
11. Tehnička informacija J.K.P. „Energana“ Sombor, broj: mz-34/17-us od 21.06.2017. godine.

URBANISTIČKI PROJEKAT
A. opšta dokumentacija

jul 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 PLANIRANOG
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA, SPRATNOSTI
P+2+PK, NA KAT. PARCELI 7467/1 KO SOMBOR-1**

Čiji je naručilac: LUKIĆ DRAGAN iz Sombora, ul. Vojnička br. 25

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

Datum: jul 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

jul 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 PLANIRANOG VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA, SPRATNOSTI P+2+Pk, NA KAT. PARCELI BR. 7467/1 KO SOMBOR-1

1. UVOD

Izradi Urbanističkog projekta za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije planiranog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+2+Pk, u ulici Vojnička br. 19, na katastarskoj parceli broj 7467/1 KO Sombor-1, pristupilo se na zahtev naručioca: LUKIĆ DRAGANA iz Sombora, ulica Vojnička br. 25, broj 22/17 od 07.06.2017. godine.

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

7467/1, površine **5 a 51 m²**, gradsko građevinsko zemljište u ulici Vojnička br. 19, koje se koristi kao zemljište pod zgradom i drugim objektom, zemljište uz zgradu i drugi objekat, njiva 1. klase, privatne svojine: Lukić Dragana iz Sombora, ul. Vojnička br. 25, obim udela 1/1.

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", br. 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, u delu bloka 37.

Blok 37 je namenjen mešovitom stanovanju, parkovskom zelenilu i uslužno, proizvodnim i skladišnim funkcijama. U bloku se nalazi 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. SVRHA I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Svrha izrade urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonsko rešenje planirane izgradnje u granicama građevinske parcele br. 7467/1 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 višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta u granicama dozvoljenih urbanističkih parametara definisanih Generalnim planom grada Sombora.

5. PODRUČJE OBUHVAĆENO URBANISTIČKIM PROJEKTOM

Karakteristike lokacije

Predmetna lokacija se nalazi u neposrednoj blizini centra Sombora, u severozapadnom delu bloka 37 (numeracija po Generalnom planu).

U neposrednom okruženju predmetne parcele sa severoistočne strane nalazi se stambeni objekti spratnosti P+1, a sa jugozapadne strane stambeni objekat spratnosti P+0.

Sama parcela nalazi se u ulici Vojnička, koja je graniči sa severozapadne strane, a sa ostalih strana omeđena je katastarskim parcelama 7469, 7512/1, 7466, 7465 KO Sombor-1.

Predmetna lokacija predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište.

Na parceli 7467/1 KO Sombor-1 izgrađen je jedan porodični stambeni objekat spratnosti P+0, površine u osnovi 115 m² i dva pomoćna objekta spratnosti P+0, površine u osnovi 14 m² i 24 m² koji se nalaze u dotrajalom fizičkom stanju.

Pre početka građenja novog objekta na parceli, neophodno je uklanjanje

postojećih objekata 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 ishodovati Rešenje Odeljenja za komunalne poslove Gradske uprave Grada Sombora, kojim se odobrava uklanjanje objekata.

Površina koja je razrađena kroz ovaj urbanistički projekat odgovara uknjiženoj površini katastarske parcele br. 7467/1 KO Sombor-1. Pored navedene parcele koja je osnovni predmet ovog urbanističkog projekta, dato je i rešenje za deo parcele 10265 sa koje se ostvaruje kolski prilaz parceli, kao i priključenje parcele, odnosno objekta na komunalnu infrastrukturu.

Površina u okviru granice šireg obuhvata projekta iznosi **660,00 m²**.

Status zemljišta

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 87,97 m do 88,57 m sa padom od severozapada ka jugoistoku. Po konfiguraciji terena, parcela spada u ravne terene.

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

6. IZVOD IZ PLANSKOG OSNOVA

Uslovljenosti GP – om (*Izvod iz GP grada Sombora*)

Prema Generalnom planu grada Sombora ("Službeni list opštine Sombor", broj 5/07), područje u granicama predmetnog projekta nalazi se na površini namenjenoj za mešovito stanovanje.

Prema navedenom planu, definisana su sledeća pravila i parametri:

3 PRAVILA UREĐENJA PROSTORNE STRUKTURE NASELJA PREMA PLANIRANIM NAMENAMA I FUNKCIJAMA

3.1 STANOVANJE

Mešovita stambena izgradnja

Pod ovim vidom stanovanja podrazumeva se porodično i višeporodično stanovanje, na zajedničkom prostoru. Ovaj tip stanovanja se odlikuje svim osobinama koje poseduju i njegovi sastavni delovi. Kod ovog vida stanovanja treba posebno voditi računa o organizaciji i uređenju parcela porodičnog stanovanja, sadržaji na parceli ne smeju da utiču na aerozagađenje, a ozelenjavanje i način ograđivanja parcele treba da doprinesu lepšem mikroambijentu stambenog bloka. Spratnost ovog vida stanovanja treba da je umerenija, sa mogućnostima izgradnje do P+2+Pk, (do tri etaže).

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 m².*

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....

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 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 ka uspostavljanju jedinstvene estetski vizuelne celine u okviru građevinske parcele.

7. URBANISTIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

- Katastarska parcela broj 7467/1
- Površina parcele 551,00 m²
- Površina pod objektima: 153 m²
- BRGP objekata: 153 m²
- Indeks izgrađenosti građ. zemljišta: 0,28
- Indeks zauzetosti građ. zemljišta: 27,76 %

8. OPIS URBANISTIČKOG REŠENJA

Urbanističkim projektom je dato detaljno arhitektonsko - urbanističko rešenje prostora u okviru građevinske parcele, predviđene za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta.

Namena prostora i planiranog objekta:

Na parceli predviđena je 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 92 %, klasifikacioni broj poslovnog dela je 123001 – zastupljenost u objektu je 8 %.

Nadzemne etaže namenjene su isključivo stanovanju, objekat sadrži devet stambenih jedinica različitih struktura, tri lokala u kojima je predviđeno obavljanje delatnosti koje nisu u suprotnosti sa stanovanjem, u sklopu objekta su i tri garaže.

Ukupna neto površina je $P = 855,34 \text{ m}^2$

Bruto površina prizemlja je 259,07 m², tipskih spratova i potkrovlja 273,63 m². Ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža je 1079,96 m². Bruto površina zemljišta pod objektom/zauzetost je 273,63 m².

U dvorišnom delu parcele predviđena je izgradnja parking prostora na kome je predviđeno parkiranje vozila za sopstvene potrebe, na ukupno sedam parking mesta.

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

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

Međusobni odnos pojedinih površina na nivou građevinske parcele iznosi:

površina pod objektom:	259,07 m ²	47,02 %
saobraćajne površine:	163,58 m ²	29,69 %
površina pod zelenilom:	128,35 m ²	23,29 %

Iz napred navedenih pokazatelja jasno se vidi da u obradi partera dominiraju izgrađene površine i komunikacije. Učešće zelenila u ukupnoj površini parcele iznosi 23,29 %, dok od ukupne slobodne površine građevinske parcele zelenilo zauzima 43,96 %, 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 planiranih objekata:

Visinska regulacija

Visinska regulacija određena je spratnošću objekta, spratnost višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta je P+2+Pk (prizemlje + dva sprata + potkrovlje), tako da maksimalna visina objekta iznosi **17,24** metara u slemenu (105.74 m n.v.), odnosno maksimalno **11,00** metara na vencu objekta (99.50 m n.v.).

Maksimalna visina objekta u slemenu računa se od nulte tačke pristupa objektu.

Kota poda prizemlja objekta podignuta je za 0,30 metara u odnosu na mesto pristupa objektu. Relativnoj koti **±0.00** odgovara apsolutna **88.80 m n.v.**, a relativnoj koti -0.30 odgovara apsolutna 88.50 m n.v..

Horizontalna regulacija

Horizontalna regulacija definisana je regulacionom i građevinskim linijama i njihovim položajem u odnosu na granicu parcele. Regulaciona linija odvaja površinu parcele od površine javne namene - ulice Vojnička.

U ulici Vojnička, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom na građevinskoj parceli i predstavlja građevinsku liniju planiranog objekta. U odnosu na jugozapadnu i 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 objekta je maksimalnih dimenzija 15,99 m x 17,04 m.

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 niveletama saobraćajnih površina, odnosno kotama terena i dato je u grafičkom prilogu u apsolutnim kotama. Određen je okvirni nivelacioni plan saobraćajnih površina.

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 prema upojnom bunaru unutar parcele.

Korekcija i ostupanja od predloga nivelacionog rešenja je moguća nakon dalje projektantske razrade i nivelacionog usaglašavanja svih sadržaja na predmetnoj građevinskoj parceli.

Položaj građevinske linije kao i postavljanje objekta dato je u prilogu broj 3 „*Situacioni prikaz sa regulaciono-nivelacionim elementima*“ u R 1:250.

Pristup objektu i parkiranje:

Prostor obuhvaćen urbanističkim projektom neposredno se oslanja na ulicu Vojnička preko koje je povezan sa saobraćajnom mrežom grada. Tehničke karakteristike kolovoza i trotoara, kao i obim saobraćaja u ulici zadovoljavaju povećane potrebe.

Planira se jedan kolski priključak na parcelu širine 3,00 m, koji će služiti za ulaz i izlaz sa predmetne parcele.

Geometrija interne saobraćajnice kao i radijus lepeza na mestu priključenja na javni put prilagođen je potrebama saobraćajnog opsluživanja planiranog objekta i sadržaja na lokaciji.

U okviru parcele planirana su parking mesta za putnička vozila koja su u odnosu na internu saobraćajnicu postavljena pod uglom od 90°.

Ulaz u dvorišni deo parcele je preko natkrivenog kolsko - pešačkog prolaza kroz objekat (ajnfort) širine od 328 cm do 340 cm.

S obzirom da je ulaz u objekat iz ajnforta, kako bi se omogućio bezbedan pristup sa ulice i parkinga pešacima, unutar ajnforta će se postaviti niska montažno demontažna zaštitna ograda sa rukohvatima, koja će izdvojiti stazu za pešake.

Nivou prizemlja pristupa se preko ulaznog stepeništa. Preko kolskog prolaza na parceli obezbeđuje se prilaz garažama i parking prostoru za potrebe stanara, kao i prilaz mestu za kontejner i za sve druge prateće sadržaje za potrebe objekta.

U odnosu na planirani broj stambenih jedinica u objektu, koji iznosi 9, na

predmetnoj građevinskoj parceli je planirano 3 garažna mesta i 7 parking mesta po principu jedan stan jedno parking ili garažno mesto.

U okviru građevinske parcele za potrebe kolskog saobraćaja planirana je interna sobračajnica od 5,40 m (za dvosmerno kretanje).

Interna kolska sobračajnica planira se sa odgovarajućom kolovoznom konstrukcijom za osovinska opterećenja lakih teretnih i putničkih vozila.

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.

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

Planira se popločavanje prostora koji je namenjen za parkiranje, šupljim elementima, raster behaton pločama sa ispunom od trave, što će doprineti da taj prostor ima ulogu parternog zelenila.

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 prolaz (ajnfart) sa ulice u dvorište zatvara se kapijom. Vrata kapije ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Detaljno urbanističko rešenje prostora dato je u prilogu broj 4 „*Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja*“ u R 1:250.

Način priključenja na infrastrukturnu mrežu:

Infrastrukturno opremanje građevinske parcele sa objektom višeporodičnog stanovanja podrazumeva optimalni standard:

- Da objekat ima pristup na ulični kolovoz sa tvrdom podlogom;
- Da objekat ima priključke na kompletnu uličnu infrastrukturu–vodovod, fekalna kanalizacija, elektro i TT mreža, gasna mreža i na druge savremene instalacije (kablovska TV mreža i sl.).

Ovi uslovi odnose se na priključke i razvod komunalne infrastrukture u okviru parcele, a bazirani su na uslovima dobijenim od nadležnih preduzeća, koji čine sastavni deo ovog urbanističkog projekta i nalaze se u delu dokumentacija.

Vodovod:

U predmetnom delu ulice Vojnička postoji javni vodovod LIV Ø 80 mm sa neparne strane ulice.

Priključak na javni vodovod izvesti prema tehničkoj informaciji nadležnog komunalnog preduzeća JKP "Vodokanal" Sombor, broj: 04-18/027-2017 od 20.06.2017. godine:

Potrebno je projektovati vodovodni priključak na uličnu liniju LIV Ø 80 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. Odabrati 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.

Fekalna kanalizacija:

U predmetnom delu ulice izgrađena je javna kanalizacija za otpadne vode PVC Ø 250 mm, dno uličnog šahta je na dubini oko 1,5 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 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 jarkove kao ni kišnih voda u kanalizaciju za otpadne vode.

Atmosferska kanalizacija:

Prema obaveštenju odeljenja za komunalne delatnosti, imovinsko-pravne i stambene poslove, broj 352-559/2017-XVI od 28.06.2017. godine u ulici Vojnička ne postoji zacevljena atmosferska kanalizacija.

Kako u predmetnom delu ulice Vojnička ne postoji uređena atmosferska kanalizacija, odvođenje atmosferskih voda rešeno je unutar parcele, na kojoj je planirana izgradnja objekta.

Sve čiste atmosferske vode, koje se prikupljaju sa krovnih površina i drugih uređenih površina, sabiraju se na sopstvenoj parceli i odvođe direktno u upojni bunar unutar parcele.

Deo atmosferskih voda sa pešačkih površina i platoa se razlivanjem atmosferskih voda putem poprečnih i podužnih padova odvodi prema zelenim površinama.

Elektroenergetska mreža:

Trofazno priključenje stambeno-poslovnog objekta izvršiti u svemu prema uslovima izdatim od strane nadležnog javnog preduzeća „Elektrodistribucije Sombor“ broj: 8A.1.1.0.-D.07.07. - 156650/2-17 od 23.06.2017. godine.

Za priključenje stambeno-poslovnog objekta u ulici Vojnička br. 19, postoji mogućnost priključenja 9 stanova, 3 lokala, garaža, kotlarnice i zajedničke potrošnje.

Da bi se predmetni objekat priključio na distributivnu NN mrežu, potrebno je da se izgradi novi 0,4 kV kablovski priključni vod od postojeće MBTS 20/0.4 kV „A-2“ do predmetnog objekta.

Na uličnom delu fasade, potrebno je obezbediti prostor za ugradnju nove KPK tip EV-2P čije su dimenzije 600x770x220 mm (širina-visina-dubina). U ulazu stambeno-poslovne zgrade, potrebno je obezbediti prostor za ugradnju jednog ormana mernog mesta tip MOMM-9 i MOMM-6 u koje će se ugraditi trofazna el. brojila sa glavnim automatskim osiguračima. Dimenzije tipskog OMM MOMM-9 su 800x1900x220 mm (širina-visina-dubina), a MOMM-6 su 600x1900x220 mm

(širina-visina-dubina).

TT mreža:

Za novi višeporodični stambeno-poslovni objekat potrebno je obezbediti 12 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: 226240/2-2017 od 28.06.2017. godine, i to:

- Telekom na predmetnoj lokaciji, na katastarskoj parceli broj: 7467/1 KO Sombor-1, ne poseduje postojeće TT instalacije.
- Priključenje budućeg višeporodičnog stambenog objekta P+2+Pk na pretplatničku TT mrežu izvršiti povezivanjem objekta unutar navedene parcele, kablovskom TT kanalizacijom polaganjem prazne zaštitne 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 dimenzije: 1x1x1 m sa betonskom pločom i lakim livenim poklopcem.
- Od pristupne tačke parcele (malog kablovskog okna unutar parcele) do pristupne tačke telekomunikacione mreže, na javnoj površini, potrebno je izgraditi kablovsku TT kanalizaciju (obaveza Telekoma).
- Potrebno je izvršiti 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 ormar za unutrašnju montažu (ITO) opremljenim sa regletama sa konektorskim elementima. Veličina ormara treba da bude takva da omogući postavljanje najmanje dve rastavne reglete za primarnu mrežu i odgovarajući broj ranžirnih regleta na kojima se završava instalacija.
- Izgradnja unutrašnjih TK instalacija i opremanje pristupnog prostora je obaveza investitora. 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 kabova ne pređe 90m (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 (Low Smoke Halogen Free). 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 korisnika budu za većim protokom nego što obezbeđuju bakarne parice. Privodni optički kabl u tom slučaju gradi „Telekom“.

KDS mreža

U ulici Vojnička postoji izvedena koaksijalna mreža KDS-a postavljena na NN stubove u vlasništvu ED Sombor. Priključenje na istu se može izvršiti u skladu sa uslovima, SBB Beograd d.o.o. PJ Sombor:

- na novom višeporodičnom stambenom objektu obezbediti vazdušno ili podzemno priključenje KDS-a;
- kada se radi podzemno priključenje objekta potrebno je postaviti okiten cev do priključnog mesta koje odredi firma SBB PJ Sombor.

Gasovodna mreža:

Za potrebe grejanja objekat priključiti na gasovodnu mrežu niskog pritiska koja prolazi kroz ulicu Vojnička u blizini objekta, a sve prema uslovima „Sombor-gas“ d.o.o. br. 0185/17 od 19.06.2017. godine:

- na predmetnoj lokaciji izgrađen je ulični distributivni polietilenski gasovod;
- dubina polaganja polietilenskih cevi uličnog gasovoda je od 700 do 1000 mm nadsloja;
- prečnik polietilenskih cevi je DN 160 mm;
- pritisak u gasovodu je $p=2$ [bar]
- minimalno svetlo rastojanje pri podzemnom paralelnom vođenju gasovoda sa drugim podzemnim instalacijama iznosi 400 [mm];
- minimalno svetlo rastojanje prilikom ukrštanja gasovoda sa drugim podzemnim instalacijama iznosi 200 [mm];
- obavezno je obeležiti mesta ukrštanja drugih podzemnih instalacija sa gasovodom;
- „Sombor-gas“ d.o.o. na predmetnoj lokaciji ima dovoljno kapaciteta za gasifikaciju budućeg objekta.

A) priključenje sa dovodom gasa do svake stambene jedinice

- Predviđa se regulaciona stanica na spoljnjem zidu objekta, koja će se priključiti na ulični distributivni gasovod podzemno polietilenskim cevovodom, a po zidu objekta (ili ajnforta) nadzemno - čeličnim cevovodom;
- pritisak gasa na ulazu u regulacionu stanicu je 1-4 [bar], a na izlasku je 22 [mbar];
- od regulacione stanice do svakog stana predviđen je bakarni gasovod 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 će biti postavljena u prostor koji mora biti prirodno ventiliran;
- od merača ispred stana do gasnog potrošača predvideti bakarni gasovod koji se, takođe, polaže vidno;
- gasne potrošače postaviti u odgovarajući prostor koji mora biti ventiliran;
- 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 merilima u metalnim ormarićima izvodi distributer gasa "Somborgas" d.o.o., u skladu sa Zakonom o energetici i Uredbom o isporuci gasa.

B) priključenje sa dovodom gasa do zajedničke kotlarnice

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

Saobraćajna infrastruktura:

Pristup parcele na javni put, na parceli kat. br. 10265 KO Sombor-1, ostvaruje se na osnovu saglasnosti i tehničkih uslova za izgradnju kolskog prilaza JKP „Prostor“ Sombor br. 958/2017 od 19.06.2017. godine.

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

- kolski prilaz treba da se izgradi 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 3,0 m, a spoj ivica kolskog prilaza i javnog

- puta izvesti 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. Nivelacionim usklađivanjem površina u zoni kolskog prilaza omogućava se neometan i bezbedan tok pešaka na postojećem trotoaru, a u skladu sa Tehničkim standardima pristupačnosti.
 - atmosferska voda unutar građevinske parcele ne sme se voditi na javnu površinu i preko kolskog ulaza na kolovoz;
 - kolski prilaz treba da ispunjava 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.

8. 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 u zadnjem delu parcele, koji će prazniti nadležno komunalno preduzeće.

9. TEHNIČKI OPIS

Koncepcija:

Na parceli br. 7467/1 KO Sombor 1 projektovan je kao objekat u neprekinutom nizu višeporodični stambeno-poslovni objekat. Položaj objekata, pešački i kolski pristup, položaj i broj otvorenih parking mesta, i sl. utvrđeni su ovim Urbanističkim projektom.

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta:

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

Izgradnja objekta se planira od čvrstih materijala koji su trenutno u upotrebi: beton, armirani beton, opeka, čelik i drvo, na tradicionalan način (zidani objekat). Obrada fasade predviđena je od trajnih materijala.

Unutrašnjost objekta se odlikuje dobrom organizacijom prostora. Komunikacijama

unutar objekta ostvarena je funkcionalnost i dostupnost svim planiranim sadržajima.

Funkcija:

U funkcionalnom smislu namena objekta po etažama je sledeća: prizemlje je namenjeno poslovanju, a jednim delom prizemna etaža je po funkciji garaža, dok su sve ostale nadzemne etaže isključivo stambene. Sve stambene etaže su konceptijski jednake.

Ukupan broj stambenih jedinica je devet. U okviru pojedinačne etaže planirano je tri stambene jedinice. Struktura stanova u okviru etaža je: jedan dvosoban i dva trosobna stana. Sadržaj stambenih prostorija u stambenim jedinicama zadovoljava standarde stanovanja. Tipske etaže ne razlikuju se u rasporedu unutrašnjeg stambenog prostora.

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

Površine stanova se kreću od 54,30 m² do 74,97 m².

Prilaz i kolski ulaz u objekat je iz ulice Vojnička. Ulaz u lokale prizemlja je direktno sa trotoara, a u stambeni deo objekta se ulazi iz ajnforta, preko vetrobranskog prostora. Vertikalna komunikacija planirana je jednokrakim stepeništem. Jednokrako stepenište planirano je za prilaz tavanskom prostoru u kome je smeštena kotlarnica.

Garažama sa ulazom iz dvorišta se pristupa kroz kolsko-pešački prolaz (ajnfort) sa kapijom. Kapijom se onemogućava ulaz licima koja nisu stanari.

U dvorišnom delu je planiran otvoren parking prostor za potrebe stanara (ukupno 7 parking mesta).

Parking prostori su predviđeni od montažnih betonskih ME-BA ploča, a manipulativne površine od armiranog betona. Preostali deo dvorišta je planiran za zelenilo.

Tabelarni prikaz strukture stanova sa površinama:

OSNOVA PRIZEMLJA

br.	namena	pod	površina	redukov. površina
1.	poslovni prostor	keramika	14.08	13.66
2.	magacin	keramika	3.97	3.85
3.	predprostor	keramika	1.40	1.36
4.	toalet	keramika	1.49	1.44
lokal 1				20.31 m ²
5.	poslovni prostor	keramika	13.64	13.23
6.	predprostor	keramika	2.24	2.17
7.	toalet	keramika	1.52	1.47
lokal 2				16.87 m ²
8.	poslovni prostor	keramika	24.20	23.47

9.	predprostor	keramika	2.10	2.04
10.	toalet	keramika	2.03	1.97
lokal 3				27.48 m2
11.	garaža	beton	21.93	21.27
garaža 4				21.27 m2
12.	garaža	beton	23.22	22.52
garaža 5				22.52 m2
13.	garaža	beton	25.53	24.76
garaža 6				24.76m2
14.	natkriveni prolaz-ajnfort	behaton	54.68	53.04
15.	vetobran	keramika	4.26	4.13
16.	stepenišni prostor	keramika	14.05	13.63
zajednički prostor				70.80 m2

REKAPITULACIJA:

NETO površina poslovnog prostora:	64.66 m2
NETO površina garaža:	68.55 m2
NETO površina zajedničkih prostorija:	70.80 m2

UKUPNA NETO površina prizemlja:	204.01 m2
UKUPNA BRUTO površina prizemlja:	259.07 m2

OSNOVA I SPRATA

br.	namena	pod	površina	redukov. površina
1.	hodnik	parket	5.71	5.54
2.	kupatilo	keramika	4.51	4.37
3.	kuhinja	keramika	4.37	4.24
4.	dnevni boravak	parket	21.05	20.42
5.	soba	parket	14.96	14.51
6.	terasa	keramika	5.38	5.22
stan 7 (dvosoban)				49.08+5.22 m2
7.	hodnik	parket	9.32	9.04
8.	kupatilo	keramika	3.58	3.42
9.	toalet	keramika	2.07	2.01
10.	dnevni boravak	parket	24.20	23.47
11.	soba	parket	9.86	9.56
12.	soba	parket	14.08	13.66
13.	terasa	keramika	5.38	5.22
stan 8 (trosoban)				61.16+5.22 m2
14.	hodnik	parket	11.57	11.22
15.	kupatilo	keramika	3.89	
16.	toalet	keramika	2.52	
17.	dnevni boravak	parket	26.43	25.66
18.	soba	parket	11.45	11.11
19.	soba	parket	14.96	14.51
20.	terasa	keramika	6.47	
stan 9 (trosoban)				68.69+6.28 m2
21.	hodnik sa stepeništem	keramika	21.92	21.26
zajednički prostor				21.26 m2

REKAPITULACIJA:

NETO stambena površina:	178.93 m2
NETO površina terasa:	16.72 m2
NETO površina zajedničkih prostorija:	21.26 m2

UKUPNA NETO površina 1. sprata:	217.11 m2
UKUPNA BRUTO površina 1. sprata:	273.63 m2

OSNOVA II SPRATA

br.	namena	pod	površina	redukov. površina
1.	hodnik	parket	5.71	5.54
2.	kupatilo	keramika	4.51	4.37
3.	kuhinja	keramika	4.37	4.24
4.	dnevni boravak	parket	21.05	20.42
5.	soba	parket	14.96	14.51
6.	terasa	keramika	5.38	5.22
stan 10 (dvosoban)				49.08+5.22 m ²
7.	hodnik	parket	9.32	9.04
8.	kupatilo	keramika	3.58	3.42
9.	toalet	keramika	2.07	2.01
10.	dnevni boravak	parket	24.20	23.47
11.	soba	parket	9.86	9.56
12.	soba	parket	14.08	13.66
13.	terasa	keramika	5.38	5.22
stan 11 (trosoban)				61.16+5.22 m ²
14.	hodnik	parket	11.57	11.22
15.	kupatilo	keramika	3.89	
16.	toalet	keramika	2.52	
17.	dnevni boravak	parket	26.43	25.66
18.	soba	parket	11.45	11.11
19.	soba	parket	14.96	14.51
20.	terasa	keramika	6.47	
stan 12 (trosoban)				68.69+6.28 m ²
21.	hodnik sa stepeništem	keramika	21.92	21.26
zajednički prostor				21.26 m ²

REKAPITULACIJA:

NETO stambena površina:	178.93 m ²
NETO površina terasa:	16.72 m ²
NETO površina zajedničkih prostorija:	21.26 m ²

UKUPNA NETO površina 2. sprata:	217.11 m ²
UKUPNA BRUTO površina 2. sprata:	273.63 m ²

OSNOVA POTKROVLJA

br.	namena	pod	površina	redukov. površina
1.	hodnik	parket	5.71	5.54
2.	kupatilo	keramika	4.51	4.37
3.	kuhinja	keramika	4.37	4.24
4.	dnevni boravak	parket	21.05	20.42
5.	soba	parket	14.96	14.51
6.	terasa	keramika	5.38	5.22
stan 13 (dvosoban)				49.08+5.22 m ²
7.	hodnik	parket	9.32	9.04
8.	kupatilo	keramika	3.58	3.42
9.	toalet	keramika	2.07	2.01
10.	dnevni boravak	parket	24.20	23.47
11.	soba	parket	9.86	9.56
12.	soba	parket	14.08	13.66
13.	terasa	keramika	5.38	5.22
stan 14 (trosoban)				61.16+5.22 m ²
14.	hodnik	parket	11.57	11.22
15.	kupatilo	keramika	3.89	
16.	toalet	keramika	2.52	
17.	dnevni boravak	parket	26.43	25.66
18.	soba	parket	11.45	11.11
19.	soba	parket	14.96	14.51

20.	terasa	keramika	6.47	
stan	15	(trosoban)		68.69+6.28 m ²
21.	hodnik sa stepeništem	keramika	21.92	21.26
	zajednički prostor			21.26 m ²

REKAPITULACIJA:

NETO stambena površina:	178.93 m ²
NETO površina terasa:	16.72 m ²
NETO površina zajedničkih prostorija:	21.26 m ²

UKUPNA NETO površina potkrovlja:	217.11 m ²
UKUPNA BRUTO površina potkrovlja:	273.63 m ²

Konstrukcija:

Projektovana vertikalna komunikacija je jednokrako stepenište, koje povezuje manipulativni hodnik iz koga se ulazi u stanove. Stepenište je od AB betona MB 30 na monolitnoj kosoj ploči d=14 cm, stepenici su od nabijenog betona MB 15 i obloženi su završno fazonskim komadima klinker pločica za čela i gazišta sa protiv kliznom površinom.

Objekat je projektovan u klasičnom sistemu sa konstruktivnim zidovima od pune opeke d=25 cm, prema stepeništu su zidovi od giterbloka sa termoizolacijom d=5,0 cm, sa međuspratnom konstrukcijom od Sina blokova, sa seizmičkim stubovima i AB trakastim temeljima, nadvojima i gredama od armiranog betona MB 30 u svemu prema statičkom proračunu.

Objekat je termički zaštićen prema propisima, a sa spoljne strane fasada je obrađena po sistemu Demit fasade zid na 25 cm, termoizolacijske ploče polistirena debljine 12 cm prevučene i zaštićene plastičnim malterom rustične obrade.

Krovnna konstrukcija je rešena u drvenoj klasičnoj dvovodnoj konstrukciji u nagibu 33 stepeni, sa krovnim badžama i pokrivačem od falcovanog crepa.

Unutrašnja obrada:

Unutrašnji zidovi su malterisani krečnim malterom i bojeni posnom bojom, osim u sanitarnim čvorovima, kupatilima, odnosno radnim delovima kuhinja gde se postavljaju keramičke zidne pločice do plafona, odnosno u kuhinjama do visine 1,5 m.

Podovi se obrađuju keramičkim pločicama, odnosno parketom zavisno od namene prostorije. Na lođama i stepeništu podovi su od keramičkih klinker pločica.

Unutrašnja stolarija je od smrekovine sa punim štokovima u debljini zida, dok su pojedina vratna krila duplošperovana puna odnosno ustakljena. Ustakljena vrata su na dnevnim sobama, a puna na spavaćim sobama, sanitarnim čvorovima i ostavama.

Spoljašnja obrada:

Fasadna bravarija je šestokomorna PVC sa trostrukim termopan ustakljenjem d=

4+6+3+6+3=22 mm sa ispunom od argona, sa kutijom za plastičnu eslinger roletnu i roletnom koja se montira po ugradnji fasadne stolarije.

Ograde na balkonima su zidane sa bravarskim detaljima. Ograda se boji mat bojama u skladu sa izborom boja na fasadi.

Sva limarija na objektu: vertikalni i horizontalni oluci, opšavi i okapnice su od pocinkovanog lima d=0,55 mm.

Instalacije:

Objekat je snabdeven instalacijama vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacijom, TT instalacijom. Objekat poseduje kotlarnicu na gas, tako da je u objektu predviđena cevna mreža i radijatori.

Idejno arhitektonsko rešenje planiranog objekta dato je u grafičkim prilogima broj 6 „Idejno arhitektonsko rešenje objekta“ u R 1:100.

10. NUMERIČKI POKAZATELJI

Prostorni kapacitet objekta:

	Bruto izgrađena površina m ²	Neto izgrađena površina m ²
Prizemlje	259,07	204,01
Spratne etaže	820,89	651,33
Razvijena izgrađena površina	1079,96	

Uporedni tabelarni prikaz urbanističkih parametara u okviru lokacije:

	Planirano GP-om	Planirano Urbanističkim projektom
Indeks izgrađenosti:	2,4	1,96
Indeks zauzetosti:	70% (0,7)	47,02 %
Visina slemena (spratnost): Visina krovnog venca	(P+2+Pk) maksimalno 17,0 m	17,24 m (P+2+Pk) 11,00 m
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli	30% od ukupne slobodne površine građevinske parcele	43,96 % u direktnom kontaktu sa tlom i ozelenjeni parking

Kapacitet mirujućeg saobraćaja:

	Bruto izgrađena površina m ²	Ukupan broj parking mesta
Otvoreni parking prostor na parceli	77,28	7
garaže	85,53	3

11. 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 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).

12. MERE ZA NEOMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Kako stambeno-poslovna zgrada ima devet stanova, u skladu sa članom 5. Zakona o planiranju i izgradnji, investitor nije obavezan da objekat projektuje i gradi 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).

13. ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNIH 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.

14. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE I 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).

15. 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 posuda 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. Neophodno je da se nesmetano obavlja redovno pražnjenje posuda.

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.

16. 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 energetske svojstvima koji čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

17. 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 spratnosti P+2+Pk na katastarskoj parceli 7467/1 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

jul 2017. godina

URBANISTIČKI PROJEKAT
D. dokumentacija

jul 2017. godina
