

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU
RAZRADU LOKACIJE PLANIRANOG VIŠEPORODIČNOG STAMBENO -
POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+2+PK I GARAŽE SPRATNOSTI P+0,
NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 7343 KO SOMBOR-1**

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

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

APATIN novembar 2017. god .

OPŠTI PODACI:

1. Vrsta projektne dokumentacije:	Urbanistički projekat
2. Naručilac projekta:	"STANKOVIĆ" d.o.o. Sombor, Alekse Šantića br. 10
3. Planerska organizacija:	Društvo za projektovanje, konsalting i inženjering "URBAN PLANNING" doo - Apatin
Odgovorni urbanista:	Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh
Obrada:	

DIREKTOR:

Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh.

SADRŽAJ:

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

B. TEKSTUALNI DEO

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

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

C. GRAFIČKI PRILOZI

1. Izvod iz Generalnog plana grada Sombora
2. Katastarsko-topografski plan sa granicom područja obuhvaćenog UP-om 1:250
3. 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
 - 6.1. Idejno arhitektonsko rešenje pomoćnog objekta - garaže 1:100

D. DOKUMENTACIJA

1. Kopija plana izdata od strane Republičkog geodetskog zavoda službe za katastar nepokretnosti Sombor, broj: 02-956-01-48/2017 od 23.11.2017. godine.
2. Katastarsko-topografski plan u analognom obliku, R 1:500, overen od strane Ortačkog društva „Geos“, Sombor od 06.09.2017. godine.
3. Prepis lista nepokretnosti broj 952-1/2017-6720 od 13.11.2017. god. izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda službe za katastar nepokretnosti Sombor.
4. Tehnička informacija Javnog komunalnog preduzeća "Vodokanal" Sombor, broj: 04-18/037-2017 od 08.11.2017. godine.
5. Tehnička informacija i uslovi za izgradnju kolskog prilaza, JP "Prostor" Sombor, broj: 1917/2017 od 06.11.2017. 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: 352-1329/2017-XVI od 22.11.2017. godine.
7. Uslovi Elektroprivrede Srbije, Operatora distributivnog sistema "EPS Distribucija" d.o.o. Beograd, Ogranka "Elektrodistribucije Sombor" Sombor, broj: 8A.1.1.0-D.07.07.-294085/2-17 od 10.11.2017. godine.
8. Tehnička informacija i uslovi Preduzeća za telekomunikacije "Telekom Srbija" A.D. Beograd, Izvršne jedinice Sombor, broj: 427710/2-2017 od 21.11.2017. godine.

9. Dopis SBB Beograd doo PJ Sombor od 13.11.2017. godine.
10. Tehnička informacija-uslovi preduzeća "Sombor-gas" Sombor, broj: 0335/2017 od 07.11.2017. godine.
11. Tehnička informacija J.K.P. Energana broj:mz-58/17-ti od 08.11.2017.godine
12. Tehnička informacija Ministarstva unutrašnjih poslova sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije u Somboru 09/29 broj 217-15430/2017-1 od 30.11.2017. godine.

URBANISTIČKI PROJEKAT
A. opšta dokumentacija

novembar 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 I GARAŽE SPRATNOSTI P+0, NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ
7343 KO SOMBOR-1**

Čiji je naručilac: „STANKOVIĆ“ d.o.o. Sombor, ul. Alekse Šantića br.10

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

Datum: novembar 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: 12-02/271941
Београд, 11.08.2017. 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 20.11.2017.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

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

URBANISTIČKI PROJEKAT
B. tekstualni deo

novembar 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 I GARAŽE
SPRATNOSTI P+0
NA KAT. PARCELI BR. 7343 KO SOMBOR-1

1. UVOD

Izradi Urbanističkog projekta za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije planiranog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+2+Pk i garaže spratnosti P+0, na katastarskoj parceli broj 7343 KO Sombor-1 pristupilo se na zahtev naručioca: „**STANKOVIĆ**“ d.o.o. Sombor, Alekse Šantića br. 10, broj 23/17 od 05.11.2017. godine.

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

7343, površine **15 a 82 m²**, gradsko građevinsko zemljište u ulici Samka Radosavljevića br. 20, koje se koristi kao zemljište pod zgradom objektom, zemljište uz zgradu objekat i njiva 1. klase, privatne svojine „**STANKOVIĆ**“ d.o.o. iz Sombora, obim udela 1/1.

Svrha i cilj izrade urbanističkog projekta

Predmet urbanističkog projekta je urbanističko - arhitektonsko rešenje planirane izgradnje u granicama građevinske parcele br. 7343 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 i garaže 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 4.

Blok 4 je namenjen mešovitom stanovanju i porodičnom stanovanju, a u rubnim delovima je namenjen centralnim sadržajima - mešoviti gradski centar.

Planom je propisano da se za pojedinačne mešovite sadržaje može raditi, po potrebi Urbanistički projekat, a da se izgradnja i uređenje na delu stanovanja vrši na osnovu uslova iz Plana, dok je za unutrašnjost bloka obavezna dalja urbanistička razrada izradom urbanističkog plana nižeg reda u duhu važećeg zakona.

Navedene odredbe Generalnog plana grada Sombora bile su osnov za opredeljenje da se za predmetnu lokaciju izradi urbanistički projekat.

4. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Karakteristike lokacije

Projektom je obuhvaćena katastarska parcela 7343 KO Sombor-1, izvan površina javne namene, definisanih važećim Generalnim planom.

Sa jugoistočne strane parcela 7343 graniči se sa parcelom 10269 površinom javne namene na kojoj je izgrađena pristupna saobraćajnica – ulica Samka Radosavljevića, sa jugozapadne strane parcela 7343 graniči se sa parcelom 7341/1 na kojoj je izgrađen stambeni objekat spratnosti P+0 i neizgrađenom parcelom 7342, sa severozapadne strane graniči se sa parcelom 7261 na kojoj je izgrađen višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti P+1, a sa severoistočne strane graniči se sa parcelama 7345 na kojoj je izgrađen porodični stambeni objekat sa pomoćnim objektima spratnosti P+0. Objekti u neposrednom okruženju locirani su na granici sopstvenih parcela prema bočnim

susedima kao i prema ulici.

Oblik građevinske parcele je trapezast, dimenzija 21,21 m (22,11 m) paralelno sa ulicom Samka Radosavljevića, odnosno 77,87 m (70,47 m) upravno na nju.

Predmetna parcela predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište.

Na parceli 7343 KO Sombor-1 izgrađeni su stambeni objekat spratnosti P+0, površine 187 m² i dva pomoćna objekta spratnosti P+0, površine 105 m² i 56 m², 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 ishodovati Rešenje Odeljenja za prostorno planiranje, urbanizam i građevinarstvo Gradske uprave Grada Sombora, kojim se odobrava uklanjanje objekata.

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. 7343 KO Sombor-1. Pored navedene parcele koja je osnovni predmet ovog urbanističkog projekta, dato je i rešenje za deo parcele 10269 sa koje se ostvaruje kolski prilaz parceli, kao i priključenje parcele, odnosno objekta na komunalnu infrastrukturu.

Površina u okviru granice šireg obuhvata projekta iznosi **1962,00 m²**.

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 87,72 m do 89,81 m sa padom od jugoistoka ka severozapadu, tako da visinska razlika iznosi do 2,09 m. Po konfiguraciji terena, parcela spada u ravne terene.

Stabilnost tla – ispitivanja geomehničkog svojstva tla, nisu vršena. Intenzitet mogućih trusnih pokreta ne prelazi 8⁰ MCS.

Za izradu glavnog projekta planiraju se precizna geomehnička ispitivanja tla o sastavu i nosivosti zemljišta kao osnove za projektno-statička rešenja i izvođenje planiranog objekta.

Sombor je podložan uticaju jakih i olujnih vetrova sa severozapada i severa.

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

5. IZVOD IZ PLANSKOG OSNOVA

Uslovljenosti GP – om

(Izvod iz GP grada Sombora)

Prema Generalnom planu grada Sombora ("Službeni list opštine Sombor", broj 5/07), 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+O. 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 nadzitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

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

6. URBANISTIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

- Katastarska parcela broj 7343
- Površina parcele: 1582,00 m²
- Površina pod objektima: 348,00 m²
- BRGP objekata: 348,00 m²
- Indeks izgrađenosti građ. zemljišta: 0,22
- Indeks zauzetosti građ. zemljišta: 21,99 %

7. OPIS REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

Namena prostora i planiranog objekta

Na predmetnoj parceli planira se izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti P+2+Pk, pomoćnog objekta – garaže, spratnosti P+0, sa otvorenim parking prostorom i uređenim zelenilom.

Objekat je kategorije B, klasifikacioni broj stambenog dela objekta je 112221 – učešće u ukupnoj površini objekta je 95,02 %, klasifikacioni broj poslovnog dela – prodavnica neprehrambenom robom je 123001 – zastupljenost u objektu je 4,98%.

Nadzemne etaže namenjene su pretežno stanovanju, objekat sadrži 26 stambene jedinice različitih struktura, u sklopu objekta su dva lokala (prodavnice

neprehrambenom robom), a zaseban objekat garaže u dvorištu sadrži sedam garažnih mesta.

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

Ukupna neto površina je $P = 1910,73 \text{ m}^2$ (stambeni prostor) + $100,25 \text{ m}^2$ (poslovni prostor) = $2010,98 \text{ m}^2$

Bruto površina prizemlja je $616,51 \text{ m}^2$, tipskih spratova i potkrovlja $624,63 \text{ m}^2$.

Ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža je $2490,40 \text{ m}^2$.
Bruto površina zemljišta pod objektom/zauzetost je $624,63 \text{ m}^2$.

Neto površina pomoćnog objekta-garaže iznosi: $114,39 \text{ m}^2$.
Površina pod pomoćnim objektom/zauzetost iznosi: $132,12 \text{ m}^2$.

Na slobodnom delu parcele predviđena je izgradnja parking prostora na kome je predviđeno parkiranje vozila za sopstvene potrebe, na ukupno 21 parking mestu.

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 objektima	748,63 m ²	47,32 %
saobraćajne površine	605,85 m ²	38,29 %
zelene površine	227,52 m ²	14,39 %

Iz napred navedenih pokazatelja jasno se vidi da u obradi partera dominiraju izgrađene površine i komunikacije, učešće zelenila u ukupnoj površini parcele iznosi 14,39 %, dok od ukupne slobodne površine građevinske parcele zelenilo zauzima 27,30 %, što je u skladu sa važećim planskim dokumentom, u kom je navedeno da se na građevinskoj parceli mora obezbediti od ukupnih slobodnih površina minimalno 30% ozelenjenih površina.

Horizontalna i vertikalna regulacija planiranog objekta

Visinska regulacija

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 **16,64 m** u slemenu, odnosno

maksimalno **12,50 m** na vencu objekta, računajući od nulte kote – kote pešačkog pristupa.

Nulta (apsolutna kota 88,30 m n.v.) je kota pešačkog pristupa u objekat.

Kota poda prizemlja, odnosno poslovnog prostora objekta podignuta je za 0,20 metara u odnosu na mesto pristupa objektu. Relativnoj koti ± 0.00 odgovara apsolutna 88,50 m n.v. Kota poda prizemlja stambenog prostora objekta podignuta je za 1,08 metara u odnosu na kotu trotoara ulice Samka Radosavljevića, a relativnoj koti +0,88 odgovara apsolutna 89,38 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 površina javne namene - ulice Samka Radosavljevića.

U ulici Samka Radosavljevića, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom na građevinskoj parceli i predstavlja građevinsku liniju planiranog objekta. U odnosu na severoistočnu i jugozapadnu 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 20,88 m x 43,46 m.

Položaj građevinskih linija obrađen je u grafičkom prilogu broj 3 „*Situacioni prikaz dispozicije objekta sa regulaciono nivelacionim rešenjem*” 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 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 odvede direktno u upojni bunar unutar parcele.

Predlog za kotu poda prizemlja objekta odgovara apsolutnoj koti 88,50 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

Prostor obuhvaćen urbanističkim projektom neposredno se oslanja na ulicu Samka Radosavljevića preko koje je povezan sa saobraćajnom mrežom grada. 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 3,0 m. Objekat je planiran sa jednim ulazom/izlazom sa jugoistočne strane.

Parking prostoru na kome je predviđeno parkiranje vozila, na ukupno 21 parking mestu, se pristupa preko bočnog kolsko-pešačkog prolaza kroz objekat (ajnfort), koji je postavljen uz levu ivicu parcele, širine 3,50 m.

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

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

Površinu planiranu za parking treba izvesti od raster behaton ploča sa ispunom od trave tako da parking mesta mogu preuzeti i ulogu zelenih površina na parceli (deo elemenata je ispunjen travom, a 35% od ukupne površine čini beton). Zelena površina time bi se povećala za 140 m².

Preko kolsko-pešačkog prolaza na parceli (ajnfort) obezbeđuje se prilaz mestu za kontejner kao i za sve druge prateće sadržaje za potrebe objekta.

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 (ajnfort) 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 ²	Neto izgrađena površina m ²
Prizemlje	616,51	500,80
Spratne etaže	1873,89	1510,18
Razvijena izgrađena površina	2490,40	2010,98

Tabelarni prikaz bilansa površina u okviru lokacije:

Namena	Planirano urbanističkim projektom	
	m ²	%
pod objektima	748,63	47,32
saobraćajne površine	605,85	38,29
zelene i uređene površine	227,52	14,39
Ukupno	1582	100,00

Uporedni tabelarni prikaz urbanističkih parametara u okviru lokacije:

	Planirano GP-om	Planirano Urbanističkim projektom
Indeks izgrađenost	2,4	1,57
Indeks zauzetosti:	70% (0,7)	47,32%
Visina slemena (spratnost):	maksimalno do (P+3+Pk)	16,64 m (P+2+Pk)
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli	30% od ukupne slobodne površine građevinske parcele	27,30 %, u direktnom kontaktu sa tlom i 140 m ² ozelenjeni parking

Kapacitet mirujućeg saobraćaja:

	Bruto izgrađena površina m ²	Ukupan broj parking mesta
Otvoreni parking prostor na parceli	223,79	21
garaže	132,12	7

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.

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

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, kišna 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.

Priključenje na javni vodovod:

U ulici Samka Radosavljevića postoji javni vodovod AC Ø 80 mm sa parne strane ulice, na dubini oko 1,20 m od nivoa terena.

Priključak na javni vodovod izvesti prema tehničkoj informaciji nadležnog komunalnog preduzeća JKP „Vodokanal“ Sombor, broj 04-18/037-2017 od 08.11.2017. godine:

Potrebno je planirati i projektovati vodovodni priključak za planirani višeporodični stambeno-poslovni objekat, za šta je u projektu potrebno uraditi hidraulički proračun na osnovu svih potreba, poštujući i propise o protivpožarnoj zaštiti. Vrednost pritiska u uličnoj 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. Vodomere smestiti u šaht na parceli 1,0 m iza regulacione linije, na mestu stalno pristupačnom službama JKP „Vodokanal“ Sombor radi očitavanja utrošene vode i radi mogućnosti zatvaranja ventila u slučaju eventualnih kvarova na unutrašnjoj instalaciji. Poklopac šahta mora biti liveno 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.

Priključenje na javnu kanalizaciju za otpadne vode:

U ulici postoji izgrađena javna kanalizacija za otpadne vode, cevovod je betonski jajasti 500/700,700 mm na dubini oko 3,0 m od nivoa terena.

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

Kanalizacioni priključak počinje od graničnog šahta koji se nalazi 1,0 m iza regulacione linije unutar parcele. Šaht smestiti na pristupačnom mestu. Predvideti priključenje sa kanalizacionim cevima odgovarajućeg prečnika (\emptyset 160 mm) i pada, a na osnovu količina otpadnih voda i hidrauličkog proračuna. Prilikom projektovanja potrebno je imati u vidu količine i kvalitet otpadnih voda koje planiraju da se evakušu iz objekta, i shodno tome potrebno je poštovati propise o upuštanju otpadnih voda u javnu kanalizaciju. (Odluka o pripremi i distribuciji vode za piće, odvođenju i prečišćavanju upotrebljenih voda i odvođenju atmosferskih voda na području opštine Sombor, „Sl. list opštine Sombor“, br. 15/2006, dopuna 10/2007). Ovo podrazumeva, da se opasne i štetne otpadne vode moraju prečistiti pre upuštanja u javnu kanalizaciju. Takođe je potrebno voditi računa o kvalitetu otpadnih voda pre upuštanja u javnu kanalizaciju.

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

Priključenje na atmosfersku kanalizaciju:

Prema tehničkoj informaciji i uslovima Odeljenja za komunalne delatnosti, imovinsko-pravne i stambene poslove, broj 352-1329/2017-XVI od 22.11.2017. godine, na predmetnoj lokaciji ne postoji uređena atmosferska kanalizacija.

- Kako u predmetnom delu ulice Samka Radosavljevića ne postoji uređena atmosferska kanalizacija, odvođenje atmosferskih voda rešeno je unutar parcele, na kojoj je planirana izgradnja objekata.
- Sve čiste atmosferske vode, koje se prikupljaju sa krovnih površina i drugih uređenih površina, sabiraju se na sopstvenoj parceli i odvede 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.

Priključenje na elektroenergetsku mrežu:

Trofazno priključenje stambeno-poslovnog objekta izvršiti u svemu prema uslovima izdatim od strane „Elektrodistribucije Sombor“ broj: 8A.1.1.0.-D.07.07.-294085/2-17 od 10.11.2017. godine:

Za priključenje objekta na distributivni sistem električne energije, postoji mogućnost priključenja 19 stanova, 2 lokala, 7 stanova sa garažom i 1 opšte zajedničke potrošnje sa kotlarnicom.

Da bi se predmetni objekat priključio na distributivnu NN mrežu, potrebno je izgraditi podzemni niskonaponski vod sa polaganjem kabela potrebne dužine, tipa i preseka P00-A 4x150 mm² od postojećeg KPK u ulici Arsenija Černojevića br. 34 do KPK tipa EV-2P za stambeni i poslovni deo objekta.

Na uličnom delu fasade objekta u ulici Samka Radosavljevića, 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 ormara mernog mesta OMM u koje će se ugraditi trofazna el. brojila sa glavnim automatskim osiguračima. Dimenzije tipskog OMM su 2760x2000x220 mm (širina-visina-dubina).

TT mreža:

Za novi višeporodični stambeno-poslovni objekat potrebno je obezbediti 28 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: 427710/2-2017 od 21.11.2017. godine, i to:

Telekom na predmetnoj lokaciji, na katastarskoj parceli broj: 7343 KO Sombor-1, ne poseduje postojeće TT instalacije.

Mesto priključenja budućeg višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta na pretplatničku TT mrežu je pomoćno malo kablovsko okno broj: PMO 3-2-07 postavljeno ispred objekta u ulici S. Radosavljevića 15.

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 izgrađiće 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 ormara 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.

KDS mreža

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

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

Priključenje na gasnu mrežu:

Za potrebe grejanja objekat priključiti na gasnu mrežu niskog pritiska koja prolazi kroz ulicu u blizini objekta, a sve prema uslovima „Sombor-gas“ d.o.o. br. 0335/17 od 07.11.2017. godine:

- na predmetnoj lokaciji izgrađen je ulični distributivni polietilenski gasovod pritiska $p=2$ bara;
- dubina polaganja polietilenskih cevi uličnog gasovoda je od 0,7 do 1 m nadsloja;
- prečnik polietilenskih cevi izgrađenog uličnog gasovoda je DN 63 mm;
- „Sombor-gas“ d.o.o. na predmetnoj lokaciji ima dovoljno kapaciteta za gasifikaciju budućeg objekta;
- minimalno rastojanje pri paralelnom vođenju gasovoda sa drugim podzemnim instalacijama iznosi 400 mm;
- prilikom ukrštanja gasovoda sa drugim podzemnim instalacijama minimalno svetlo rastojanje iznosi 200 mm;
- obavezno u projektu obeležiti mesta ukrštanja drugih podzemnih instalacija sa gasovodom.

A) dovod gasa do svakog stana

- predvideti regulacionu stanicu na spoljnjem zidu objekta, koja će se priključiti na ulični gasovod podzemnom polietilenskim cevovodom, a po zidu objekta (ili ajnforta) nadzemnim 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 merila protoka gasa i protivpožarne slavine;
- bakarni gasovod se polaže vidno kroz stepenišni prostor i hodnike;
- merila postaviti u prostor koji mora biti prirodno ventiliran;
- od merača ispred stana do gasnog kotla predvideti bakarni gasovod koji se, takođe, polaže vidno;
- gasne potrošače postaviti u odgovarajući prostor koji mora biti ventiliran;
- odvod produkata sagorevanja rešiti 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.;
- gasovod od metalnih ormarića do gasnih potrošača, isporuku i 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 (ili ajnforta) nadzemno - čeličnim cevovodom;
- pritisak gasa na ulazu u merno-regulacionu stanicu je 1-4 bar, a na izlasku iz stanice 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 zajedničkom prostoru;
- za svaki stan predvideti kalorimetre i ventile za zatvaranje dovoda toplotne energije u stepenišnom prostoru.

Saobraćajna infrastruktura:

Pristup parcele na javni put, na parceli kat. br. 10269 KO Sombor-1, ostvaruje se na osnovu saglasnosti i tehničkih uslova za izgradnju kolskog prilaza JKP „Prostor“ Sombor br. 1917/2017 od 06.11.2017. 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;
- ispod prilaza treba izgraditi cevasti propust odgovarajućeg promera. 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.

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 severozapadne 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 i geotehnička ispitivanja tla za ovu vrstu objekata, 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 8⁰ 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 minerološko - 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 objekti moraju biti realizovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

Shodno čl. 30 Zakona o zaštiti od požara ("Službeni list RS" br. 111/09 i 20/15), prilikom projektovanja i izgradnje objekta, koji se gradi prema zakonu koji uređuje oblast planiranja i izgradnje, moraju se obezbediti osnovni zahtevi zaštite od požara tako da se u slučaju požara:

- očuva nosivost konstrukcije tokom određenog vremena;
- spreči širenje vatre i dima unutar objekta;
- spreči širenje vatre na susedne objekte;
- omogući sigurna i bezbedna evakuacija ljudi, odnosno njihovo spasavanje.

Smatra se da su osnovni zahtevi zaštite od požara iz Zakona o zaštiti od požara ispunjeni ukoliko su sprovedeni zahtevi zaštite od požara:

- utvrđeni posebnim propisima, standardima i drugim aktima kojima je uređena oblast zaštite od požara i eksplozija;
- utvrđeni procenom rizika od požara, kojom su iskazane mere zaštite od požara za konstrukciju, materijale, instalacije i opremanje zaštitnim sistemima i uređajima.

Za izradu Urbanističkog projekta je pribavljena informacija Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije u Somboru, broj 09/290 broj 217 – 15430/2017-1 od 30.11.2017. godine.

Za ovu vrstu objekata nije potrebno u skladu sa članom 33. Zakona o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", broj 111/09 i 20/15) pribaviti saglasnost Odeljenja za vanredne situacije na izgradnju predmetnih objekata.

U skladu sa članom 36. Zakona o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", broj 111/09 i 20/15) za ovu vrstu objekata Odeljenje za vanredne situacije ne 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 aseizmičkog

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 i 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: Ulaz u objekat je ravan bez stepenica, čime je omogućen svima nesmetan ulazak u objekat i smanjena opasnost od spoticanja. Savladavanje etažnih visinskih razlika u objektu, vrši se putem lifta.

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 5%; Pristupačno parkirališno mesto.

17. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, broj 72/09, 81/09-ispis, 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

U oblikovanju objekta upotrebljen je moderan arhitektonski izraz i savremeni građevinski materijali. Svojim oblikovanjem, rasporedom otvora i materijalizacijom objekat se uklapa u okruženje.

Arhitektonsko rešenje objekta

Objekat je projektovan kao objekat u neprekinutom nizu, osnove oblika „T“ i sastoji se iz glavnog uličnog dela postavljenog na regulacionu liniju i dvorišnog krila. Za kolski i pešački ulaz predviđen je ajnfort (natkriveni kolski ulaz u dvorište) svetle širine od 3.50 m.

U prizemlju objekta nalaze se dva lokala u koja se ulazi direktno sa ulice, dok je ulaz u stambeni deo objekta iz ajnforta.

Prizemlje je organizovano na dva nivoa. Niži deo prizemlja koji je prema ulici sa ulaznim delom u objekat, u kome je stepenište sa liftom, podignuto je od nivoa terena za 20 cm, dok je ostali deo prizemlja u kome se nalaze stanovi i koji se pruža prema dvorištu, podignut za 108 cm od nivoa terena.

U funkcionalnom smislu namena objekta po etažama je sledeća:

PRIZEMLJE OBJEKTA

Prizemlje objekta namenjeno je stanovanju i delom poslovanju, dok su sve ostale nadzemne etaže isključivo stambene.

Oba poslovna prostora u prizemlju sadrže prodajni prostor i sanitarni čvor, a jedan sadrži i magacin. Ulazi u lokale su direktni, sa trotoara ulice Samka Radosavljevića.

U stambeni deo objekta se ulazi preko vetrobranskog prostora. U prizemlju objekta je i prostorija za smeštaj pribora za čišćenje zgrade. Vertikalne komunikacije u unutrašnjosti objekta predviđene su u vidu jednog putničkog lifta i jednog jednokrakog stepeništa, koji obezbeđuju vezu između svih etaža.

TIPSKE ETAŽE I POTKROVLJE OBJEKTA

Na stambenim etažama nalazi se po sedam stambenih jedinica. Ukupan broj stambenih jedinica je 26 (prizemlje - 5, I sprat - 7, II sprat - 7, potkrovlje - 7). Stanovi su po strukturi dvosobni i trosobni. Stanovi su pozicionirani tako da imaju pretežno jednostranu ili dvostranu orijentaciju. Sadržaj stambenih prostora je takav da može da zadovolji viši standard stanovanja tako da svaki stan poseduje: predsoblje, kuhinju, trpezariju, dnevni boravak, jednu ili dve spavaće sobe i kupatilo. U okviru svakog stana prema strukturi, nalaze se i pomoćne prostorije u vidu toaleta za goste i ostave. Svaka stambena jedinica poseduje jednu lođu.

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

Površine stanova se kreću od 45,61 m² do 78,71 m². Prosečna veličina stana je 61,72 m².

U tavanskom delu planiran je prostor za kotlarnice i mašinsku prostoriju lifta, takođe u tavanskom prostoru se obezbeđuje prostor za stanarske ostave/šupe.

Tabelarni prikaz strukture stanova sa površinama

OSNOVA PRIZEMLJA

br.	naziv prostorije	obrada poda	P m ²	Pred.3% m
STAMBENI PROSTOR				

STAN 1	1	predsoblje	parket	3,67	
	2	soba	parket	12,82	
	3	dnevna soba, trpezarija i kuhinja	keramika	21,05	
	4	terasa	keramika	4,80	
	5	kupatilo	keramika	4,68	
				47,02	45,61
STAN 2	1	predsoblje	parket	6,43	
	2	kupatilo	keramika	4,95	
	3	dnevni boravak i trpez.	parket	22,24	
	4	kuhinja	keramika	6,30	
	5	ostava	keramika	2,93	
	6	terasa	keramika	4,76	
	7	soba	parket	11,31	
				58,92	57,15
STAN 3	1	predsoblje	parket	6,89	
	2	dnevni boravak i trpez.	parket	21,76	
	3	kuhinja	keramika	4,75	
	4	ostava	keramika	2,16	
	5	terasa	keramika	4,70	
	6	soba	keramika	13,32	
	7	kupatilo	parket	4,13	
				57,71	55,98
STAN 4	1	predsoblje	parket	6,52	
	2	wc	keramika	1,84	
	3	dnevni boravak i trpez.	parket	22,43	
	4	kuhinja	keramika	5,56	
	5	ostava	keramika	1,22	
	6	terasa	keramika	4,29	
	7	kupatilo	keramika	4,26	
	8	soba	parket	13,29	
	9	soba	parket	9,52	
				68,93	66,86
STAN 5	1	predsoblje	parket	4,06	
	2	soba	parket	10,61	
	3	kupatilo	keramika	4,44	
	4	dnevni boravak i trpez.	parket	20,31	
	5	kuhinja	keramika	5,30	
	6	terasa	keramika	3,68	
				48,40	46,94
POVRŠINA STAMBENOG PROSTORA UKUPNO:				280,98	272,55
POSLOVNI PROSTOR					
LOKAL 1	L1	lokal	granitna keramika	68,10	
	L2	magacin	granitna keramika	4,90	
	L3	toalet	granitna keramika	1,64	
	L4	predprostor	granitna keramika	2,43	
				77,07	74,76
LOKAL 2	L1	lokal	granitna keramika	22,13	
	L2	predprostor	granitna keramika	2,22	
	L3	toalet	granitna keramika	1,93	
				26,28	25,49
				103,35	100,25
ZAJEDNIČKI PROSTOR					

Z1	pasaž	beton	57,58	
Z2	vetrobran	granitna keramika	5,13	
Z3	hodnik i stepenište	granitna keramika	63,75	
Z4	prostorija za čistačicu	granitna keramika	2,44	
Z5	lift	granitna keramika	3,06	
ZAJEDNIČKI PROSTOR UKUPNO			131,96	128,00
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA:			516,29	500,80
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:			616,51	

OSNOVA I SPRATA

	br.	naziv prostorije	obrada poda	P m ²	P _{red,3%} m ²
STAMBENI PROSTOR					
STAN 6	1	predsoblje	parket	7,60	
	2	dnevni boravak i trpez.	parket	22,65	
	3	balkon	keramika	4,65	
	4	kuhinja	keramika	5,95	
	5	ostava	keramika	2,55	
	6	wc	keramika	1,90	
	7	kupatilo	keramika	5,65	
	8	soba	parket	14,04	
	9	soba	parket	10,80	
				75,79	73,52
STAN 7	1	predsoblje	parket	6,04	
	2	kupatilo	keramika	4,62	
	3	soba	parket	13,28	
	4	soba	parket	9,09	
	5	balkon	keramika	5,67	
	6	ostava	keramika	0,84	
	7	dnevni boravak i trpez.	parket	22,45	
	8	kuhinja	keramika	6,42	
	9	wc	keramika	2,06	
				70,47	68,36
STAN 8	1	predsoblje	parket	8,63	
	2	dnevni boravak i trpez.	parket	23,68	
	3	balkon	keramika	7,93	
	4	kuhinja	keramika	7,12	
	5	ostava	keramika	2,52	
	6	kupatilo	keramika	5,86	
	7	wc	keramika	1,82	
	8	soba	parket	11,47	
	9	soba	parket	12,11	
				81,14	78,71
STAN 9	1	predsoblje	parket	6,43	
	2	kupatilo	keramika	4,95	
	3	dnevni boravak i trpez.	parket	21,08	
	4	kuhinja	keramika	4,64	
	5	ostava	keramika	1,95	
	6	balkon	keramika	5,01	
	7	soba	parket	11,31	
				55,37	53,71
STAN 10	1	predsoblje	parket	6,89	
	2	dnevni boravak i trpez.	parket	21,69	
	3	kuhinja	keramika	4,75	
	4	ostava	keramika	2,16	
	5	balkon	keramika	4,98	
	6	soba	keramika	13,32	
	7	kupatilo	parket	4,13	

				57,92	56,18
STAN 11	1	predsoblje	parket	6,52	
	2	wc	keramika	1,84	
	3	dnevni boravak i trpez.	parket	22,36	
	4	kuhinja	keramika	5,56	
	5	ostava	keramika	1,21	
	6	balkon	keramika	4,60	
	7	kupatilo	keramika	4,26	
	8	soba	parket	13,29	
	9	soba	parket	9,52	
			69,16	67,08	
STAN 12	1	predsoblje	parket	4,06	
	2	soba	parket	10,61	
	3	kupatilo	keramika	4,44	
	4	dnevni boravak i trpez.	parket	20,24	
	5	kuhinja	keramika	5,30	
	6	balkon	keramika	3,95	
			48,60	47,14	
POVRŠINA STAMBENOG PROSTORA UKUPNO:				458,45	444,70
ZAJEDNIČKI PROSTOR					
	Z1	hodnik i stepenište	granitna keramika	61,12	
				61,12	59,29
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA:				519,57	503,99
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:					624,63

OSNOVA II SPRATA

	br.	naziv prostorije	obrada poda	P m ²	P _{red.3%} m ²
STAMBENI PROSTOR					
STAN 13	1	predsoblje	parket	7,60	
	2	dnevni boravak i trpez.	parket	22,65	
	3	balkon	keramika	4,65	
	4	kuhinja	keramika	5,95	
	5	ostava	keramika	2,48	
	6	wc	keramika	1,90	
	7	kupatilo	keramika	5,65	
	8	soba	parket	14,04	
	9	soba	parket	10,80	
			75,72	73,45	
STAN 14	1	predsoblje	parket	6,04	
	2	kupatilo	keramika	4,62	
	3	soba	parket	13,28	
	4	soba	parket	9,09	
	5	balkon	keramika	5,67	
	6	ostava	keramika	0,84	
	7	dnevni boravak i trpez.	parket	22,38	
	8	kuhinja	keramika	6,42	
	9	wc	keramika	2,06	
			70,40	68,29	
STAN 15	1	predsoblje	parket	8,63	
	2	dnevni boravak i trpez.	parket	23,68	
	3	balkon	keramika	7,93	
	4	kuhinja	keramika	7,12	
	5	ostava	keramika	2,46	
	6	kupatilo	keramika	5,86	
	7	wc	keramika	1,82	
	8	soba	parket	11,47	
	9	soba	parket	12,11	
			81,08	78,65	
	1	predsoblje	parket	6,43	

STAN 16	2	kupatilo	keramika	4,95	
	3	dnevni boravak i trpez.	parket	21,01	
	4	kuhinja	keramika	4,64	
	5	ostava	keramika	1,95	
	6	balkon	keramika	5,01	
	7	soba	parket	11,31	
				55,30	53,64
STAN 17	1	predsoblje	parket	6,89	
	2	dnevni boravak i trpez.	parket	21,62	
	3	kuhinja	keramika	4,75	
	4	ostava	keramika	2,16	
	5	balkon	keramika	4,98	
	6	soba	keramika	13,32	
	7	kupatilo	parket	4,13	
			57,85	56,11	
STAN 18	1	predsoblje	parket	6,52	
	2	wc	keramika	1,84	
	3	dnevni boravak i trpez.	parket	22,29	
	4	kuhinja	keramika	5,56	
	5	ostava	keramika	1,21	
	6	balkon	keramika	4,60	
	7	kupatilo	keramika	4,26	
	8	soba	parket	13,29	
	9	soba	parket	9,52	
			69,09	67,02	
STAN 19	1	predsoblje	parket	4,06	
	2	soba	parket	10,61	
	3	kupatilo	keramika	4,44	
	4	dnevni boravak i trpez.	parket	20,21	
	5	kuhinja	keramika	5,30	
	6	balkon	keramika	3,95	
			48,57	47,11	
POVRŠINA STAMBENOG PROSTORA UKUPNO:				458,01	444,27
ZAJEDNIČKI PROSTOR					
Z1	hodnik i stepenište	granitna keramika	61,12		
			61,12	59,29	
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA:				519,13	503,56
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:					624,63

OSNOVA POTKROVLJA

	br.	naziv prostorije	obrada poda	P m ²	P _{red.3%} m ²
STAMBENI PROSTOR					
STAN 20	1	predsoblje	parket	7,60	
	2	dnevni boravak i trpez.	parket	22,65	
	3	balkon	keramika	4,65	
	4	kuhinja	keramika	5,95	
	5	ostava	keramika	2,42	
	6	wc	keramika	1,90	
	7	kupatilo	keramika	5,65	
	8	soba	parket	14,04	
	9	soba	parket	10,80	
			75,65	73,38	
STAN 21	1	predsoblje	parket	6,04	
	2	kupatilo	keramika	4,62	
	3	soba	parket	13,28	
	4	soba	parket	9,09	
	5	balkon	keramika	6,61	
	7	dnevni boravak i trpez.	parket	22,38	
	8	kuhinja	keramika	6,42	
	9	wc	keramika	2,06	
				70,50	68,38

STAN 22	1	predsoblje	parket	8,63	
	2	dnevni boravak i trpez.	parket	23,68	
	3	balkon	keramika	7,32	
	4	kuhinja	keramika	7,12	
	5	ostava	keramika	2,39	
	6	kupatilo	keramika	5,86	
	7	wc	keramika	1,82	
	8	soba	parket	11,47	
	9	soba	parket	12,11	
			80,40	77,99	
STAN 23	1	predsoblje	parket	6,43	
	2	kupatilo	keramika	4,95	
	3	dnevni boravak i trpez.	parket	20,94	
	4	kuhinja	keramika	4,64	
	5	ostava	keramika	1,95	
	6	balkon	keramika	5,01	
	7	soba	parket	11,31	
			55,23	53,57	
STAN 24	1	predsoblje	parket	6,89	
	2	dnevni boravak i trpez.	parket	21,55	
	3	kuhinja	keramika	4,75	
	4	ostava	keramika	2,16	
	5	balkon	keramika	4,98	
	6	soba	keramika	13,32	
	7	kupatilo	parket	4,13	
			57,78	56,05	
STAN 25	1	predsoblje	parket	6,52	
	2	wc	keramika	1,84	
	3	dnevni boravak i trpez.	parket	22,22	
	4	kuhinja	keramika	5,56	
	5	ostava	keramika	1,21	
	6	balkon	keramika	4,60	
	7	kupatilo	keramika	4,26	
	8	soba	parket	13,29	
	9	soba	parket	9,52	
			69,02	66,95	
STAN 26	1	predsoblje	parket	4,06	
	2	soba	parket	10,61	
	3	kupatilo	keramika	4,44	
	4	dnevni boravak i trpez.	parket	20,11	
	5	kuhinja	keramika	5,30	
	6	balkon	keramika	3,95	
			48,47	47,02	
POVRŠINA STAMBENOG PROSTORA UKUPNO:				457,05	443,34
ZAJEDNIČKI PROSTOR					
Z1	hodnik i stepenište	granitna keramika	61,12		
			61,12	59,29	
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA:				518,17	502,63
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:					624,63

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.

Objekat se temelji na ab temeljnim trakama. Dubina fundiranja i dimenzije temeljnih traka biće date statičkim proračunom.

Krov je kos, nagiba krovnih ravni od 30°, 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, kao i unutrašnji nosivi zidovi od opeke d=25 cm u produžnom cementnom malteru 1:3:9, a unutrašnji da su d=12 cm takođe zidani u produžnom cementnom malteru sa horizontalnim serklažima u visini nadvratnika. Konstruktivni zidovi stepenišnog prostora predviđeni su od termobloka debljine 25 cm. 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. Sanitarne prostorije i kuhinje se oblažu zidnim keramičkim pločicama.

Sva spoljna stolarija je od šestokomornih pvc profila sa ispunom od troslojnoj stakla. Svi prostori predviđeni za boravak ljudi su prirodno osvetljeni i ventilisani. Unutrašnja stolarija je od panela furniranih hrastovim furnirom.

Vertikalna komunikacija ostvarena je jednokrakim 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 ajnforta u finalnoj obradi je cementna košuljica;
- pod lokala u prizemlju je od granitne keramike, postavljene u cementni malter ispod koga se nalazi odgovarajući termoizolacioni sloj;
- pod vetrobrana, ulaznog hola, stepenišnog prostora i stepeništa je od granitne keramike;
- podovi stambenih prostora su, u zavisnosti od namene prostorija ili parket ili keramika;
- podovi lođa su od mrazootporne granitne 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.

U dvorištu stambeno-poslovnog objekta se nalazi objekat garaže spratnosti P+0. Objekat se zida punom opekam d=25 cm sa horizontalnim i vertikalnim ab serklažima. Fundiranje je na ab temeljnim trakama. Krovna konstrukcija je drvena, jednovodna. Krovni pokrivač je trapezasti lim.

Idejno arhitektonsko rešenje planiranog objekta dato je u grafičkom prilogu broj 6 „Idejno arhitektonsko rešenje objekta“ i 6.1 „Idejno arhitektonsko rešenje pomoćnog objekta-garaže“ 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 spratnosti P+2+Pk i garaže spratnosti P+0, na katastarskoj parceli 7343 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

novembar 2017. godina

URBANISTIČKI PROJEKAT
D. dokumentacija

novembar 2017. godina
