

Александра Златановић Деспотовић пр  
**АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКИ АТЕЉЕ 34**  
Краља Петра I 34, Сомбор  
телефон: 064/209-76-08 Е-mail: atelje34so@gmail.com  
ПИБ: 112994413 МБ: 66493563  
текући рачун: 205-427096-73 НЛБ Комерцијална банка



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ**  
за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк  
и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места П+0  
на катастарској парцели бр. 3779 К.О. Сомбор-1

<b>ИНВЕСТИТОР:</b>	„Арка изградња и адаптација“ д.о.о. Улица 21. октобра бр. 35 Сомбор
<b>ОБЈЕКАТ:</b>	Вишепородични стамбено-пословни објекат П+4+Пк и помоћни објекат надстрешница изнад паркинг места П+0
<b>ЛОКАЦИЈА:</b>	Катастарска парцела број 3779 К.О. Сомбор-1, у Улици Војвођанској бр. 5
<b>ВРСТА РАДОВА:</b>	Изградња

<b>ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:</b>	Урбанистички пројекат
<b>ОБРАЂИВАЧ:</b>	Александра Златановић Деспотовић пр <b>АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКИ АТЕЉЕ 34</b>
<b>ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ОБРАЂИВАЧА:</b>	Александра Златановић Деспотовић
<b>ПЕЧАТ:</b> 	<b>ПОТПИС:</b> 
<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b>	Александра Златановић Деспотовић, диа
<b>БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ:</b>	200 1453 14
<b>ЛИЧНИ ПЕЧАТ:</b> 	<b>ПОТПИС:</b> 
<b>САРАДНИК:</b>	Снежана Бобић, мр.урб.
<b>БРОЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:</b>	<b>МЕСТО И ДАТУМ:</b>
УП-26/2023	Сомбор, јануар 2024. године

# САДРЖАЈ

A. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА .....	4
1. ИЗВОД ИЗ РЕГИСТРАЦИЈЕ ПРЕДУЗЕЋА .....	4
2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ .....	6
3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ .....	7
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ .....	9
B. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО .....	10
1. УВОДНИ ПОДАЦИ И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	10
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	10
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДАТИ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ.....	10
3.1. Извод из текстуалног дела Плана .....	10
3.2. Извод из графичког дела Плана .....	16
4. СВРХА И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	17
5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА СА УСЛОВИМА ИЗГРАДЊЕ .....	17
5.1 Локација.....	17
5.2 Намена површина .....	17
5.3 Позиција, структура и димензије планираног објекта .....	18
5.4. Приступ парцели и саобраћајно решење.....	19
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	20
6.1 Нумерички показатељи постојећег стања .....	20
6.2 Нумерички параметри планираног решења.....	20
6.3 Упоредни приказ урбанистичких параметара .....	20
7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....	21
8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА .....	22
9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ .....	22
9.1 Водовод.....	22
9.2 Канализација отпадних вода .....	23
9.3 Атмосферска канализација .....	23
9.4 Електроинсталације.....	24
9.5 ТТ Инсталације .....	24
9.6 Топловод.....	24
9.7 Гасна мрежа.....	24
9.8 Саобраћајни прикључак .....	24
10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА.....	25
11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	25
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	26
13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	26

14. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....	26
15. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ .....	27
16. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА .....	27
17. РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	37
C. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ .....	38
D. ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	39

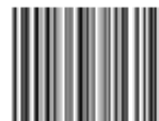
## A. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### 1. ИЗВОД ИЗ РЕГИСТРАЦИЈЕ ПРЕДУЗЕЋА



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БП 46031/2022  
Датум, 20.04.2022. године  
Београд



5000199781372

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019, 105/21), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Aleksandra Zlatanović Despotović

доноси

#### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**ALEKSANDRA ZLATANOVIĆ DESPOTOVIĆ PR ARHITEKTONSKO I URBANISTIČKO  
PROJEKTOVANJE ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI ATELJE 34 SOMBOR**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Aleksandra Zlatanović Despotović  
ЈМБГ: 1710979815019

Пословно име предузетника:

**ALEKSANDRA ZLATANOVIĆ DESPOTOVIĆ PR ARHITEKTONSKO I URBANISTIČKO  
PROJEKTOVANJE ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI ATELJE 34 SOMBOR**

Скраћено пословно име предузетника: **ALEKSANDRA ZLATANOVIĆ DESPOTOVIĆ PR  
ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI ATELJE 34**

Пословно седиште: Kralja Petra I 34, COMBOR, Србија

Регистарски број/Матични број: 66493563  
ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 112994413

Почетак обављања делатности: 20.04.2022 године  
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време  
Адреса за пријем електронске поште: atelje34so@gmail.com

Страна 1 од 2

## Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.04.2022. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 46031/2022, за регистрацију:

### ALEKSANDRA ZLATANOVIĆ DESPOTOVIĆ PR ARHITEKTONSKO I URBANISTIČKO PROJEKTOVANJE ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI ATELJE 34 SOMBOR

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучно као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

#### ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења **И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ**, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

*Напомена:* Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима

Страна 2 од 2

## 2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), издаје се

### РЕШЕЊЕ

којим се одређује **ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА** за израду **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ** за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места П+0 на катастарској парцели бр. 3779 К.О. Сомбор-1

**Александра Златановић Деспотовић**, дна.....бр. лиценце **200 1453 14**

Горе наведено лице дужно је да се приликом израде Урбанистичког пројекта у свему придржава важеће законске и планске регулативе, те правила струке.

Обрађивач:

Александра Златановић Деспотовић пр  
**АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКИ АТЕЉЕ 34**  
Краља Петра I 34 Сомбор

Одговорно лице:

**Александра Златановић Деспотовић**

Печат:

Потпис:



Број техничке документације:  
**УП-26/2023**

Место и датум:  
**Сомбор, јануар 2024. године**

*Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места на катастарској парцели бр. 3779 К.О. Сомбор-1  
Инвеститор: „Арка изградња и адаптација“ д.о.о.*



### 3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ



Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места на катастарској парцели бр. 3779 К.О. Сомбор-1  
Инвеститор: „Арка изградња и адаптација“ д.о.о.



**ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ**

Број: 01-16/2022-159

Датум: 22.12.2022. године

Булевар војводе Мишића 37

Београд

На основу члана 39. Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица, („Службени гласник РС“, број 2/21),

Инжењерска комора Србије којој је Уговором поверено вођење регистра и евиденције издаје:

**У В Е Р Е Њ Е**

**о упису у Регистар лиценцираних инжењера,  
архитеката и просторних планера**

Александра Ђ. Златановић Деспотовић, дипломирани инжењер архитектуре, којој је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење изградом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката, број: 200145314 од 26.06.2014. године, на основу које је стекла професионални назив, односно професионални статус лиценцирани архитекта урбаниста, уписана је у Регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, са статусом активан, у складу са законом којим се уређују планирање и изградња.

Уверење се издаје на лични захтев странке.

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви



**ПРЕДСЕДНИЦА  
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ**

Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



#### 4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 77. став 5 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 32/2019)

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ** за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места П+0 на катастарској парцели бр. 3779 К.О. Сомбор-1 израђен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона, као и са важећим планским документом:

- **Планом генералне регулације дела града Сомбора** („Сл. лист општине Сомбор“, бр. 5/07 и „Сл. лист Града Сомбора“ 13/19 исп.техн.гр., 26/2020 исп.техн.гр., 11/2021 исп.техн.гр и 15/23 Одлука о преименовању).

Одговорни урбаниста:  
Број лиценце:

**Александра Златановић Деспотовић, д.и.а.**  
**200 1453 14**

Печат:

Потпис:



Број техничке документације:  
**УП-26/2023**

Место и датум:  
**Сомбор, јануар 2024. године**

*Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места на катастарској парцели бр. 3779 К.О. Сомбор-1  
Инвеститор: „Арка изградња и адаптација“ д.о.о.*

### **1. УВОДНИ ПОДАЦИ И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

На основу захтева Инвеститора приступило се изради Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације. Урбанистички пројекат обухвата парцелу 3779 К.О. Сомбор-1 која се налази у Улици Војвођанској број 5. На предметној парцели планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места П+0.

Парцеле се, према ПГР-у дела града Сомбора, налазе у блоку 9 који је намењен централним садржајима – мешовити градски центар, мешовити градски центар под заштитом и мешовито становање.

Према Препису листа непокретности број 3044 парцела бр. 3779 К.О. Сомбор-1 се води као градско грађевинско земљиште, површине 1069 m<sup>2</sup>. Парцела је у приватној својини.

### **2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у:

- **Закону о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- **Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Сл. гласник РС“ бр. 32/2019).
- **Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова** („Сл. гласник РС“ бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **ПГР дела града Сомбора** („Сл. лист општине Сомбор“, бр. 5/07 и „Сл. лист Града Сомбора“ 13/19 исп.техн.гр., 26/2020 исп.техн.гр, 11/2021 исп.техн.гр и 15/23 Одлука о преименовању).

### **3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДАТИ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ**

*Извод из ПГР-а дела града Сомбора („Сл. лист општине Сомбор“, бр. 5/07 и „Сл. лист Града Сомбора“ 13/19 исп.техн.гр., 26/2020 исп.техн.гр, 11/2021 исп.техн.гр и 15/23 Одлука о преименовању).*

#### **3.1. Извод из текстуалног дела Плана**

##### **„6 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

У функцији спровођења планских решења одређују се урбанистички критеријуми и услови за изградњу односно реконструкцију планираних садржаја Генералног плана.

*Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места на катастарској парцели бр. 3779 К.О. Сомбор-1  
Инвеститор: „Арка изградња и адаптација“ д.о.о.*

- \* Конструкцију објекта обезбедити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS скале.
- \* За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу важећег Закона о културним добрима обавеза је власника – носиоца права коришћења да прибави услове надлежне установе за заштиту споменика културе.
- \* При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредаба важећег Закона о заштити од пожара.
- \* Спровести мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине на основу важећег Закона о заштити животне средине.

Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа и површине парцеле.

Индекс или степен искоришћености земљишта је однос између бруто површине под објектима и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100.

Појмови, односно поједини изрази употребљени у овим правилима, имају следеће значење:

- **подрум (По)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља од 0,90м ; дозвољено је укопавање више етажа уколико се задовоље сви геотехнички и хидротехнички услови ; у подруму није дозвољено становање ; површина подрума се не урачунава у индекс изграђености
- **сутерен (Су)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана висином пода приземља од 1,00м-1,50м. У сутерену није дозвољено становање; површина сутерена се урачунава у индекс изграђености
- **приземље (П)** подразумева део објекта над насипом, подрумом или сутереном, чија је кота пода издигнута минимално 0,15м, а максимално 1,50м од планиране коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта)
- **спрат (1.2.3.4)** подразумева део објекта над приземљем.
- **поткровље (Пк)** подразумева завршну етажу у објекту над спратом или приземљем. Поткровље може имати надзидак максимално 1,50м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Мансарда је врста поткровља , без надзидка над ободним зидовима објекта, са косим преломљеним кровним равнима (минимални нагиб стрмије кровне равни је 60°)
- **таван (Т)** подразумева део објекта над завршном етажом ; може имати надзидак до 1,20м ; на тавану није дозвољено становање, нити пословни простор
- **помоћни објекат** подразумева грађење допунских , пратећих садржаја становања на грађевинској парцели ( гаража, летња кухиња, шупа за огрев, инфраструктурни објекти- (котларнице, трафостанице, бунар), магацин хране за сопствене потребе, пољски wc, надстрешнице, санитарни пропусник. Помоћни објекат може бити самосталан, засебан објекат или у склопу главног објекта.
- **економски објекат** јесте објекат на парцели породичног домаћинства, који служи обављању пољопривредне делатности и то у оквиру економског дворишта које је организовано искључиво у дубини грађевинске парцеле и по потреби одвојено оградом од стамбеног дела. Економски објекат може бити:

1. Објекат за држање стоке,
2. Објекат за складиштење пољопривредних производа и
3. Објекат за смештај пољопривредне механизације.

## 6.1 Зона мешовитог градског центра

Зона мешовитог градског центра обухвата део који се односи на мешовити градски центар под заштитом, где се поред услова грађења из Плана обавезно исходују и услови надлежне установе за заштиту споменика културе, као и део мешовитог градског центра где исхођевање услова заштите није потребно.

### Врста и намена објеката

У оквиру зоне мешовитог градског центра дозвољена је изградња главног објекта: пословног објекта, административног објекта, вишепородичног стамбеног односно стамбено- пословног објекта, стамбеног односно стамбено-пословног објекта породичног типа, као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију мешовитог градског центра.

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

Уколико се ради о стамбено-пословном објекту на грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта (стамбени) и једног пословног објекта.

Главни објекат на парцели (стамбени, стамбено-пословни, пословни односно административни објекат) може да се гради у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

### **Услови за образовање грађевинске парцеле**

За изградњу вишепородичног стамбеног, односно стамбено-пословног објекта, у зависности од врсте, услови за формирање грађевинске парцеле су следећи:

- \* за вишепородични стамбени, односно стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 м

- \* за вишепородични стамбени, односно стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 18,0 м

- \* за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 м<sup>2</sup>.

За изградњу стамбеног, односно стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- \* за двојни стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 2х8,0 м (16,0 м), минимална површина парцеле је 300,0 м<sup>2</sup> (2х150,0 м<sup>2</sup>)

- \* за стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 250,0 м<sup>2</sup>

- \* за стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 8,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м<sup>2</sup>

### **Положај објеката на парцели**

За стамбене, стамбено-пословне, пословне и административне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

- \* за објекат у непрекинутом низу је 0,0 м; обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“).

- \* за објекат у прекинутом низу је 2,5 м од наспрамне бочне међе.

За изграђене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану приликом дефинисања услова за реконструкцију не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. За стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте породичног типа свих врста, растојање између грађевинске и регулационе линије је у свему идентично као и код типа породичног становања.

Објекат се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- \* основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 2,5 м,

- \* основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле уз коју се гради објекат је 0,0 м, а од наспрамне оријентације је 2,5 м.

### **Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле**

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу вишепородичног стамбено- пословног објекта је максимално 0,7. Индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 2,4 а за парцеле на углу улица индекс заузетости је макс. 0,8 а индекс изграђености 3,2.

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 0,7, а индекс изграђености је максимално 2,4 а за парцеле на углу улица индекс заузетости је макс. 0,8 а индекс изграђености 3,2.

*Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места на катастарској парцели бр. 3779 К.О. Сомбор-1  
Инвеститор: „Арка изградња и адаптација“ д.о.о.*

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцеле мања од минималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, изградња се може дозволити уз услов да је индекс заузетости грађевинске парцеле максимално 0,8 а индекс изграђености максимално 2,4.

### **Дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност вишепородичног стамбено-пословног објекта је максимално П+4+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

На постојећим вишепородичним стамбеним и пословним зградама, са равним крововима, ради санације истих или проширењем, могућа је надоградња до задате спратности по Генералном плану.

Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су:

- кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова,
- финалну обраду фасада надоградње ускладити са постојећом фасадом.

Укупна висина кровног венца вишепородичног стамбено-пословног објекта не може прећи 17,0 м.  
Висина стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално П+2+Пк.

### **Међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

\* за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 2,5 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија,

Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објеката породичног типа је:

\* удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене на истој парцели је минимално 4,0 м, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садржи отворе на просторијама за становање, односно на 0,0 м уколико се граде у низу.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

На грађевинској парцели у зони мешовитог градског центра дозвољена је изградња помоћног објекта: гараже и ограде, односно пословног објекта.

\* на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за паркирање односно гаражирање према условима из овог плана.

\* изградња пословног објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта се може дозволити ако су обезбеђени просторни услови наведени у претходним ставкама уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта,

\* на грађевинској парцели намењеној изградњи стамбено-пословног објекта породичног типа дозвољена је изградња помоћног објекта – гаража за гаражирање путничког возила пословног објекта ако услови на парцели то омогућавају као и изградња ограде,

\* у оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу

\* помоћни објекат-гаража је максималне спратности П+О. Обавезна је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат,

\* обавезна је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,0м.

## **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 2,5 м. Испред пословних саджаја могућа је изградња проширених колских прилаза, ширине до 4,0 м. сходно условима који ће се дефинисати плановима нижег реда.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу –један стан једно паркинг место.

## **Заштита суседних објеката**

Изградња објеката у низу –односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- \* транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 м,

- \* конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м. Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, узлазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију и то:

- \* на делу објекта према регулационој линији мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,

- \* на делу објекта према бочном дворишту мање од 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- \* на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етаже, могу прећи регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- \* стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,

- \* шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Отварање отвора на просторијама за становање и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.(парапет).

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

## **Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта**

Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је водити рачуна о очувању традиционалних вредности амбијента објекта.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.



Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и окружења.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- \* реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- \* ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- \* замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом
- \* адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

### **Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове**

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 м од објекта и границе парцеле.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. Извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекте из аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

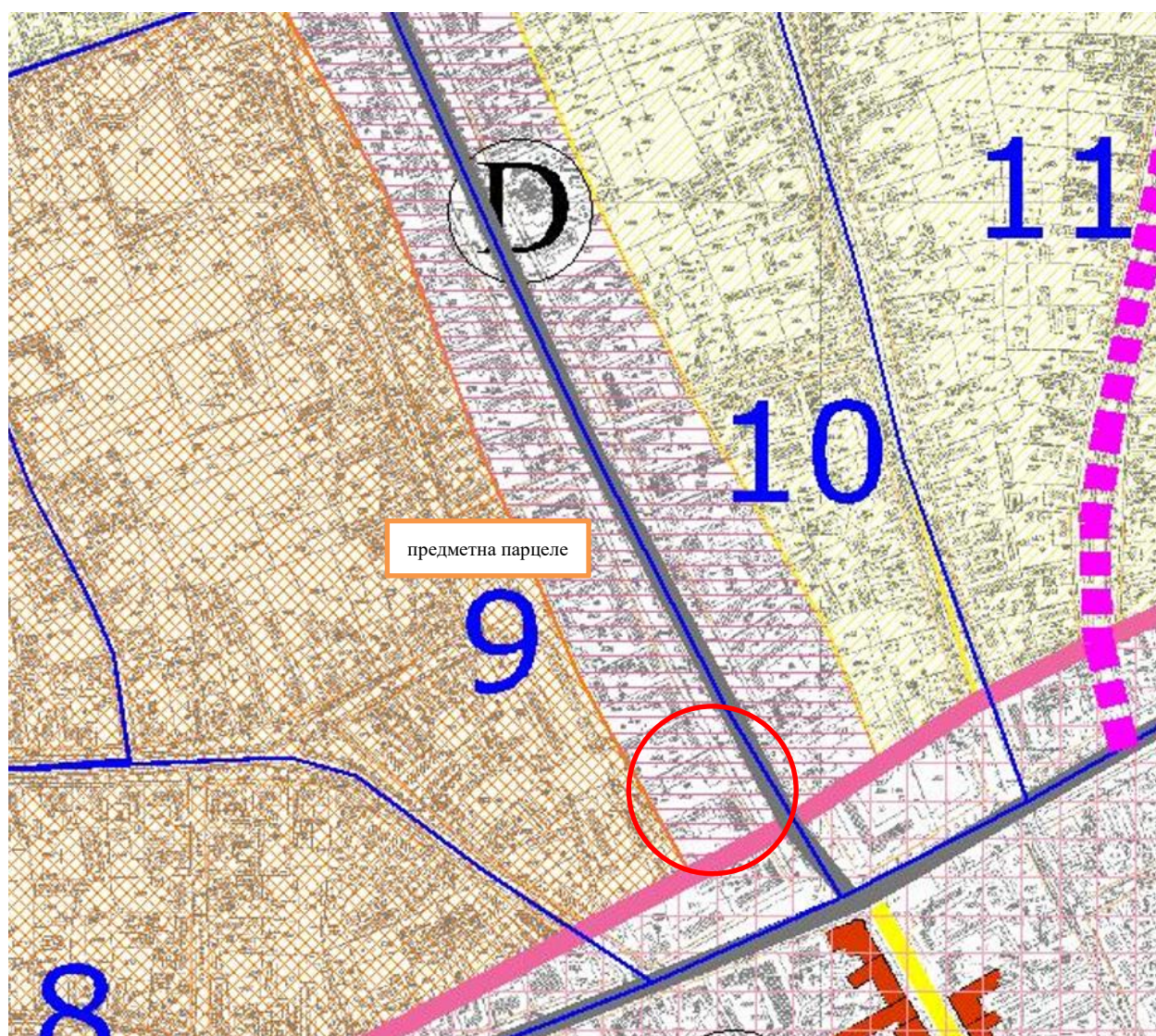
Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара, као и уређаји и средства за гашење пожара.

Вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је са аспекта изградње склоништа допунске заштите, поштовати услове надлежних институција. ,,

### 3.2. Извод из графичког дела Плана

Графички прилог 3 „План намене површина и саобраћајне инфраструктуре“



#### POVRŠINE ZA JAVNE POTREBE



CENTRALNI SADRŽAJI-MEŠOVITI GRADSKI CENTAR POD ZAŠTITOM



CENTRALNI SADRŽAJI-MEŠOVITI GRADSKI CENTAR

#### OSTALE POVRŠINE



PORODIČNO STANOVANJE



VIŠEPORODIČNO STANOVANJE



MEŠOVITO STANOVANJE

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места на катастарској парцели бр. 3779 К.О. Сомбор-1  
Инвеститор: „Арка изградња и адаптација“ д.о.о.



## 4. СВРХА И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Сврха израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације у складу са важећим планским документом и законском регулативом.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера и усклађивање захтева Инвеститора са условима градње дефинисаним планским документом, како би се омогућила изградња планираних објеката: вишепородичног стамбено пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта П+0 на катастарској парцели 3779 К.О. Сомбор-1.

## 5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА СА УСЛОВИМА ИЗГРАДЊЕ

### 5.1 Локација

Предметна парцела налази се у грађевинском подручју, у блоку 9 (нумерација према ПГР-у дела града Сомбора), у Улици Војвођанској бр. 5. Парцела се налазе у близини градског центра. Оријентисана је у правцу североисток-југозапад и правилног је облика правоугаоника. На парцели 3779 К.О. Сомбор-1 изграђен је породични стамбени објектат П+0 површине 307 m<sup>2</sup> и два помоћна објекта површина 60 и 133 m<sup>2</sup>. Сви наведени објекти предвиђени су за рушење.

У Улици Војвођанској изграђени су објекти породичног и вишепородичног становања, у већини случајева са пословањем у приземљу или у делу приземних објеката, као и пословни објекти, будући да је улица једна од прометнијих саобраћајница која повезује Венац са градском болницом. На суседној парцели 3782/1 К.О. Сомбор 1 налази се вишепородични стамбено-пословни објектат, спратности П+4+Пк. Објекти су са обе стране улице, уз неколико изузетака, постављени на регулацију у непрекинутом или прекинутом низу.



Предметна парцела излази на Улицу Војвођанску (катастарска парцела 10160 К.О. Сомбор-1).

### 5.2 Намена површина

На парцели 3779 К.О. Сомбор-1 је предвиђена изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинга. Поштујући грађевинску линију главних објеката изграђених у Улици Војвођанској објектат се поставља на регулационој линији.

*Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места на катастарској парцели бр. 3779 К.О. Сомбор-1  
Инвеститор: „Арка изградња и адаптација“ д.о.о.*

У приземљу вишепородичног стамбено-пословног објекта планирана су два локала (продавнице мешовите робе) оријентисана ка Улици Војвођанској и шест гаража за путничка возила којима се приступа из дворишта. Улаз у стамбени део објекта предвиђен је у ајнфорту. На осталим етажама планирани су станови (укупан број станова у објекту је 27).

Дворишни део парцела је намењен интерној саобраћајници, паркинзима и зеленилу.

Планирани помоћни објекат постављен је изнад паркинга на графичким прилозима означеним бројевима 1-11, у северозападном делу парцеле, дуж границе са парцелом 3780 К.О. Сомбор-1.

### **5.3 Позиција, структура и димензије планираног објекта**

#### **Вишепородични стамбено-пословни објекат**

Планирана вишепородична стамбено-пословна зграда постављена је на регулацији према Улици Војвођанској у непрекинутом низу. Оријентација објекта је североисток-југозапад. Планирана спратност објекта је П+4+Пк, што је максимална дозвољена спратност дата планским документом.

У приземљу објекта се налазе два (2) локала (нето корисне површине ~79 и 54 m<sup>2</sup>), шест (6) гаража за путничка возила (НКП сваке од гаража ~17 m<sup>2</sup>) и заједничке просторије – ајнфорт (НКП ~52 m<sup>2</sup>), хоризонталне и вертикалне комуникације, санитарна просторија, прилазни подест и ветробрански простор (НКП ~21 m<sup>2</sup>). Структура спратних етажа (спратови 1-2) је иста и чине је: један (1) једноособан стан (НКП ~38 m<sup>2</sup>), три (3) једноипособна стана (НКП ~38 m<sup>2</sup>, ~40 m<sup>2</sup> и ~45 m<sup>2</sup>), један (1) двоипособан стан (НКП ~57 m<sup>2</sup>) и један (1) троипособан стан (НКП ~61 m<sup>2</sup>), уз заједнички простор – хоризонталне и вертикалне комуникација (НКП ~33 m<sup>2</sup>). Структуру спратних етажа (3-4) и поткровља чине два (2) једноипособна стана (НКП ~38 m<sup>2</sup>, ~40 m<sup>2</sup>), један (1) двоипособан стан (НКП ~57 m<sup>2</sup>) и два (2) троипособна стана (НКП ~61 m<sup>2</sup> и ~83 m<sup>2</sup>), уз заједнички простор – хоризонталне и вертикалне комуникација (НКП ~33 m<sup>2</sup>). У таванском простору планиране су станарске оставе и сервисна просторија лифта.

Објекат је у основи облика правоугаоника, димензија 22,34x16,5 m (улични део).

Укупна **НЕТО** површина приземља је **296,47 m<sup>2</sup>**.

Укупна **БРУТО** површина приземља је **362 m<sup>2</sup>**.

Укупна **НЕТО** површина појединачне спратне етаже (1-2) је **313,26 m<sup>2</sup>**.

Укупна **НЕТО** површина појединачне спратне етаже (3-4) је **312,74 m<sup>2</sup>**.

Укупна **БРУТО** површина појединачне спратне етаже (1-4) је **394 m<sup>2</sup>**.

Укупна **НЕТО** површина поткровља (Пк) је **312,74 m<sup>2</sup>**.

Укупна **БРУТО** површина поткровља (Пк) је **394 m<sup>2</sup>**.

Укупна развијена **БРУТО** површина објекта је **2.332 m<sup>2</sup>**.

Површина хоризонталне пројекције објекта је **394 m<sup>2</sup>**.

#### **Помоћни објекат – надстрешница изнад паркинга**

Планирани помоћни објекат – надстрешница изнад паркинга је постављен у дворишном делу парцеле, оријентисан ка југоистоку а постављен у правцу североисток-југозапад, према суседној парцели 3780 К.О. Сомбор-1. Испод надстрешнице налази се 11 паркинг места за путничке аутомобиле, димензија 2,3x4,8 m.

Објекат је у основи облика правоугаоника, димензија 25,3x5,2 m. Постављен је као слободностојећи на парцели и од главног објекта је удаљен 5,4 m (за ширину интерне саобраћајнице).

Укупна **НЕТО** површина објекта је **131,98 m<sup>2</sup>**.

Укупна **БРУТО** површина објекта је **132 m<sup>2</sup>**.

#### **5.4. Приступ парцели и саобраћајно решење**

Предметна парцела има приступ јавној саобраћајној површини Улици Војвођанској. Постојећи колски прилаз се поништава и планиран је нови колски прилаз у ширини 3 m, постављен на 6,8 m од северног темена предметне парцеле.

Преко колског прилаза долази се до ајнфорта ширине 3,14 m, те се приступа двосмерној интерној саобраћајници која се протеже целом дужином објекта и преко које се приступа гаражама у приземљу, те паркинг месту за особе са инвалидитетом (димензије 3,7x4,3+0,5 m). Управно на ову саобраћајницу, а у оси ајнфорта, протеже се друга двосмерна интерна саобраћајница, такође ширине 5,4 m, са чије обе дуже стране је постављено по 11 паркинг места за путничке аутомобиле (укупно 22 ПМ), димензија 2,3x4,3 m са препустом од 0,5 m за предњи део возила изнад травнате површине у складу са СРПС У.С4.234:2020. Северозападни паркинг је надкривен надстрешницом.

Колске прилазе је потребно изградити применом материјала усклађеним са постојећим материјалима у Улици Војвођанској.

## 6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

### 6.1 Нумерички показатељи постојећег стања

Површина парцеле 3779 К.О. Сомбор-1	1.069 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	----------------------

### 6.2 Нумерички параметри планираног решења

БРУТО површина приземља вишепородиног стамбено-пословног објекта	362 m <sup>2</sup>
Површина хоризонталне пројекције објекта	394 m <sup>2</sup>
развијена БРУТО површина објекта	2,332 m <sup>2</sup>
БРУТО површина помоћног објекта	132 m <sup>2</sup>
УКУПНА БРУТО површина приземља	494 m <sup>2</sup>
УКУПНА БРУТО површина приземља (заузетост – хоризонтална пројекција)	526 m <sup>2</sup>
УКУПНА развијена БРУТО површина објекта	2.464 m <sup>2</sup>
површина под зеленилом	172,77 m <sup>2</sup>
манипулативне површине, паркинг, пешачке стазе	402,23 m <sup>2</sup>

### 6.3 Упоредни приказ урбанистичких параметара

Грађевинска парцела 3779 К.О. Сомбор-1		
Урбанистички параметар	ПГР дела града Сомбора	Урбанистички пројекат
површина парцеле	мин. 500 m <sup>2</sup> за вишепородични стамбени објекат*	1.069 m <sup>2</sup>
ширина уличног фронта	15 m	• 22,3 m (према Улици Војвођанској)
грађевинска линија	на РЛ за објекте у непрекинутом низу	• ГЛ=РЛ
индекс заузетости парцеле	0,7	0,49
индекс изграђености парцеле	2,4	2,31

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк и помоћног објекта надстрешнице изнад паркинг места на катастарској парцели бр. 3779 К.О. Сомбор-1  
Инвеститор: „Арка изградња и адаптација“ д.о.о.



спратност објекта	П+4+Пк	П+4+Пк
висина кровног венца	17 m	17,15 m
прилаз парцели	ширина колског прилаза мин 2,5 m	колски прилаз ширине 3,0 m
број паркинг места	1 ПМ/сј 1 ПМ/100,0 m <sup>2</sup> корисног простора малопродажног објекта	<b>29 ПМ – 6 гаража+23 ПМ</b> <b>(27 станова + 79 и 54 m<sup>2</sup> корисног простора малопродажних локала)</b> од тога 1 ПМ за особе са инвалидитетом
зеленило	30 % од слободних површина	30 %

Према приказаним параметрима у упоредној табели најважнијих урбанистичких параметара предвиђених важећим Планом и остварених капацитета парцеле предвиђених Урбанистичким пројектом може се закључити да су планирани урбанистички параметри у границама вредности које су дате Планом.

## 7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине парцеле које нису под објектом планиране су као манипулативне колске и пешачке површине, паркинг, површине под зеленилом, простор предвиђен за смештај контејнера и заштитни тротоар око објекта.

Зелене површине предвиђене су у дворишту, уз дужу страну паркинга, и то трака зеленила ширине 1,8 m према суседној парцели 3780 К.О. Сомбор-1, предвиђен за озелењавање средњим растињем и травнатим површинама, те појас зеленила ширине 5,6 m према суседној парцели 3782/1 К.О. Сомбор-1, где је уз паркинг предвиђена садња листопадног дрвећа, а у рубним деловима и према суседној парцели средњег и ниског растиња.

Предвиђено је да се простор уреди квалитетним зеленилом. Средње растиње предвиђено за уређење подразумева шаренолисне, зимзелене и лишћарске украсне грмове и пузавице како би се обезбедила визуелна разноликост у бојама.

Све зелене површине потребно је озеленити у складу са техничким нормативима за пројектовање зеленила, усклађено са надземном и подземном инфраструктуром. Код избора дендролошког материјала одредити се за аутохтоне врсте, саднице I класе минимум 4-5 година старости. Приликом садње дрвећа потребно је водити рачуна да исто буде засађено на растојању не мањем од 4,5 m од објекта.

Око објекта је планирана изградња заштитног тротоара. Простор за контејнер је смештен уз границу са парцелом 3782/1 К.О. Сомбор-1..

Манипулативне колске површине и заштитни тротоар предвиђени су од бетона. Предвиђено је да паркинг буде поплочан растер плочама.

укупна површина планиране парцеле 1	<b>1.069 m<sup>2</sup></b>
<b>укупна БРУТО</b> површина приземља	<b>494 m<sup>2</sup></b>
укупно слободних површина	<b>575 m<sup>2</sup></b>
манипулативне колске површине	<b>248,88 m<sup>2</sup></b>
паркинг	<b>124,70 m<sup>2</sup></b>
површина под зеленилом	<b>172,77 m<sup>2</sup></b>
плато за контејнере и заштитни тротоар	<b>28,65 m<sup>2</sup></b>

## 8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

На графичком прилогу „Регулационо и нивелационо решење“ приказане су регулационе и грађевинске линије, као и диспозиција планираног објекта са висинским котама свих важнијих елемената на простору обраде.

**Регулациона линија (РЛ)** је постављена на граници парцеле 10160 К.О.Сомбор-1 (јавна површина – Улица Војвођанска).

**ГЛ** се преклапа са **РЛ**.

Објекат је постављен у непрекинутом низу.

Спратност објекта је **П+4+Пк**.

Апсолутна кота манипулативне површине уличне парцеле је **+87,85 (±0,00)**

Планирана кота манипулативне површине је **+0,15**

Планирана кота зелених површина је **+0,15**

Планирана кота паркинг простора је **+0,22** у ободном делу према границама парцеле

Планирана кота пода приземља стамбеног дела објекта је **+0,20**, планирана кота пословних простора у приземљу је **+0,25**

Планирана кота венца је **+17,15**

Планирана кота слемена је **+24,37**

## 9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Планирани објекат прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру према условима надлежних јавних предузећа.

### 9.1 Водовод

У близини предметне парцеле у улици Војвођанској постоји изграђена улична водоводна линија LIV DN 100 mm.

Може се пројектовати нови прикључак за објекат на постојећу уличну линију, која се налази на дубини око 1,20 м од нивоа терена. Максимални унутрашњи пречник прикључка може бити DN 63 мм. Сваки пословни простор мора имати сопствени водомер.

Вредност притиска у јавној водоводној мрежи варира у зависности од годишњег доба и доба дана и обично се креће од 2,5 до 3,5 бара. На водоводном прикључку предвидети улични вентил као могућност искључења прикључка у случају потребе.

У пројекту, на основу хидрауличког прорачуна, одредити димензије прикључка и свих водомера, поштујући и прописе о противпожарној заштити. Уколико надлежни органи захтевају на парцели изградњу хидрантске мреже за гашење пожара, за исту је потребно предвидети посебан водомер.

Водомере сместити у шахт на парцели, 1,0 м иза регулационе линије или у адекватне и добро уређене подрумске просторије, све 1,0 м иза регулационе линије, на месту стално приступачном службама ЈКП "Водоканал" Сомбор ради читавања утрошене воде и ради могућности затварања вентила у случају евентуалних кварова на унутрашњој инсталацији (чл. 41. Одлуке о припреми и дистрибуцији воде за пиће, одвођењу и пречишћавању употребљених вода и одвођењу атмосферских вода на подручју општине Сомбор, „Сл. лист Града Сомбора“, бр. 07/2017 од 26.06.2017. године и Одлука о првим изменама и допунама Одлука о припреми и дистрибуцији воде за пиће, одвођењу и пречишћавању употребљених вода и одвођењу атмосферских вода на подручју града Сомбор, „Сл. лист града Сомбор“ бр. 17/2017 од 06.12.2017. године).

Поклопац шахта мора бити ливено гвоздени, минималног пречника Ø 600 мм или минималних димензија 600x600 мм. Одабрати пречнике водомера тако да мере и минималне протицаје.

Водомерни шахт је смештен у ајнфорту објекта, на 1 m од регулације.

## **9.2 Канализација отпадних вода**

У близини предметне парцеле у улици Војвођанској постоји изграђена улична канализација отпадних вода PVC DN 300 mm.

Могуће је пројектовати нов канализациони прикључак на уличну канализацију за отпадне воде PVC DN 300 mm у улици Војвођанској. Пречник прикључка на канализацију је DN 160 mm.

Канализациони прикључак почиње од граничног шахта који се налази 1,0 м иза регулационе линије унутар парцеле, (члан 86. Одлуке о припреми и дистрибуцији воде за пиће, одвођењу и пречишћавању употребљених вода и одвођењу атмосферских вода на подручју општине Сомбор, „Сл. лист Града Сомбора“, бр. 07/2017 од 26.06.2017. године и Одлука о првим изменама и допунама Одлука о припреми и дистрибуцији воде за пиће, одвођењу и пречишћавању употребљених вода и одвођењу атмосферских вода на подручју града Сомбор, „Сл. лист града Сомбор“ бр. 17/2017 од 06.12.2017. године). Шахту је потребно сметити на приступачно место. У пројекту предвидети прикључење са канализационим цевима одговарајућег пречника и пада, а на основу количина отпадних вода и хидрауличког прорачуна. Приликом планирања и пројектовања

потребно је имати у виду количине и квалитет отпадних вода које планирају да се евакуишу из објекта, и сходно томе потребно је поштовати прописе о упуштању отпадних вода у јавну канализацију (горе наведена Одлука).

Канализациони шахт је смештен у ајнфорту објекта, на 1 m од регулације.

## **9.3 Атмосферска канализација**

Одвођење атмосферске канализације је решено унутар парцеле. Атмосферска канализација не сме бити спојена са фекалном канализацијом.

Атмосферска вода са паркинга и манипулативних површина се преко риголе прикупља и одводи у зацељену атмосферску канализацију те усмерава преко сепаратора масти и уља у упојни бунар. Одвођење атмосферских вода са кровних површина се преко олучних цеви које се налазе са југозападне стране спаја на зацељену атмосферску канализацију у дворишту објекта са одговарајућим сливницима на завршетку олучних вертикала и усмерава у упојни бунар.

#### **9.4 Електроинсталације**

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземних нисконапонских водова од постојеће МБТС 20/4 кВ „Војвођанска-Југобанка“ до нове КПК тип ЕВ-2П, док је у ЕВ-1П потребно сместити постојеће НН кабловске водове у Улици Војвођанској.

Да би се извршило прикључење предметног објекта на дистрибутивни систем потребно је да се изврши реконструкција постојеће МБТС.

#### **9.5 ТТ Инсталације**

На предметној локацији је изграђена нова GPON-оптичка приступна мрежа Сомбор „Центар“, те је могуће извршити прикључење планираног објекта на претплатничку ТТ мрежу новим приводним оптичким ТТ каблом.

За реализацију GPON-технологије потребно је положити оптички кабл и изградити оптичку инсталацију до сваке просторије за коју је потребно прикључење.

За потребе прикључења на претплатничку ТТ мрежу од најближе приступне тачке телекомуникационе мреже до зелене површине испред предметне парцеле „Телеком“ ће положити једну празну ПВЦ цев пречника 75 мм, кроз коју ће се извршити провлачење новог оптичког кабла до места увода у планирани објекат, док инвеститор треба да омогући улаз у објекат да би се оптички кабел завршио.

Место могућег прикључења наведеног планираног објекта на претплатничку ТТ мрежу и трасе постојећих ТТ инсталација (празна ПЕ цев пречника 40 мм) налази се у делу јавне површине Улице Војвођанске.

Унутар предметне парцеле потребно је изградити праволинијску приступну ТТ канализацију (једну ПЕ цев пречника 40 мм) на дубини 0,80-1,00 м све до регулационе линије према Улици Војвођанској. Потребно је изградити помоћно мало кабловско ТТ окно на приступној тачки парцеле (на регулационој линији). Мало кабловско окно треба да буде димензија 1х1х1 м са бетонском плочом и лаким ливеним поклопцем.

Тачка разграничења између мреже „Телекома“ и локалне мреже објекта је на завршној оптичкој кутији или RATCH панелу који мора бити уграђен на приступачном месту.

#### **9.6 Топловод**

У близини предметне катастарске парцеле не постоје инсталације топловода.

#### **9.7 Гасна мрежа**

На предметној локацији изграђен је полиетиленски дистрибутивни гасовод ради снабдевања потрошача природним гасом. Дубина полагања полиетиленских цеви је 700 до 1000мм надслоја; пречник челичних цеви је DN 110 mm, пречник полиетиленских цеви је DN 225 и 160 mm. Притисак у челичном гасоводу је 6 бара, у полиетиленском гасоводу је 2 бара. Минимално светло растојање при подземном паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама износи 400 мм, а приликом укрштања 200 мм.

„Сомбор-гас“ д.о.о. на предметној локацији има довољно капацитета за гасификацију планираног објекта. Пре прикључења објекта потребно је прибавити грађевинску дозволу или Решење о одобрењу за изградњу унутрашње гасне инсталације.

Место прикључења на дистрибутивни гасовод и позицију КМРС дефинише дистрибутер гаса..

#### **9.8 Саобраћајни прикључак**

Планирана је изградња новог колског прилаза из Улице Војвођанска, ширине 3 m,

Колски прилаз предвидети са тврдим коловозним застором или истим као на коловозу у улици, са конструкцијом која се димензионише према меродавом саобраћајном оптерећењу и важећим стандардима.

Спој ивица колског прилаза и јавног пута извести са потребном хоризонталном закривљеношћу, односно полупречником лепезе, која одговара меродавном возилу и колико допуштају услови на терену.

Колски прилаз нивелационо ускладити са нивелациом коловоза пута тако да се омогући безбедан прилаз возилима са коловоза на колски прилаз и обратно и не угрожава стабилност јавног пута („оборит“ ивичњаке на контакту колског прилаза са коловозом), као ни постојећи режим одводње атмосферске воде.

Атмосферска вода унутар грађевинских парцела не сме се водити на јавну површину и преко колског улаза на коловоз, већ се решава унутар тих парцела уз сагласност и техничке услове Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове.

Евентуално уклањање стабала при изградњи колског улаза може се извести само уз претходно прибављање сагласности надлежних служби Градске управе.

Сва овлашћења инсталација у јавној површини и објекта у кругу извршења радова Извођач је дужан санирати и довести у првобитно и технички исправно стање. Зато је инвеститор дужан прикупити информације о постојању и положају инсталација у зони радова од управљача инсталација.

Колски прилаз треба да испуњава и све друге услове и законске одредбе, које предвиђају Закон о путевима и Закон о безбедности саобраћаја на путевима.

## 10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Инвеститор је обавезан да пројектним решењем предвиди несметан прилаз и употребу објекта особама са инвалидитетом, деци и старим особама, у складу са чланом 5. Закона о планирању и изградњи.

Приликом израде Урбанистичког пројекта као и приликом пројектовања планираног објекта примењене су мере и решења која омогућавају инвалидним лицима неометано кретање и приступ у објекат, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015).

Елементи спољашњег уређења парцеле – паркинг и прилаз објекту, по којима се крећу лица са посебним потребама у простору, су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију. Како би се савладала висинска разлика од 15 cm на улазу у стамбени део објекта постављена је рампа нагиба 5% испред улаза у стамбени део објекта.

На парцели је предвиђено 1 (једно) паркинг место за инвалидна лица, димензија 3,7x4,8 m.

Унутар објекта примењене су мере за неометано кретање и приступ особама са инвалидитетом савладавањем висинских разлика лифтом и степеништем, чија је ширина степенишног крака 120 cm. Самостално кретање и боравак у унутрашњем простору објекта омогућен је планирањем улазног простора и хоризонталних комуникација које испуњавају прописане услове дате Правилником.

## 11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На простору обухваћеном Урбанистичким пројектом нису рађена инжењерско-геолошка истраживања.

За потребе израде пројектно-техничке документације потребно је извршити неопходна геотехничка испитивања терена уз израду одговарајућег елабората о геотехничким условима изградње.

## **12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Планирани нови објекат мора бити у изграђен у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објекту, као и при употреби одређених материјала имати у виду специфичност намене простора са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха или на друге начине деградирати животна средина.

На парцели је предвиђен простора за контејнере који се налази уз интерну саобраћајницу и границу са суседном парцелом 3782/1 К.О. Сомбор. Предвиђено је постављање три контејнера запремине 1,1 m<sup>3</sup>.

У оквиру слободних површина на парцели је планирано да под зеленилом буде 30 %.

## **13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

У обухвату Урбанистичког пројекта нема заштићених природних и културних добара.

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Покрајински завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или не оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

## **14. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Будући да се енергија највише троши у зградама, најрационалније и дугорочно најисплативије решење за повећање енергетске ефикасности на нивоу града је улагање у енергетску ефикасност зграда – пре свега у уштеди енергије која се користи за грејање и хлађење.

Објекти морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Прозори и врата морају бити квалитетно заптивени, да би се задовољили стандарди када је у питању минимални губитак топлотне енергије. Оријентација стаклених елемената на фасади мора бити таква да задовољи принципе максималне осунчаности у зимском периоду и минималне осунчаности у летњем периоду ради уштеде енергије потребне за грејање и хлађење просторија. Термоизолација мора бити пројектована и изведена по стандардима који задовољавају принципе енергетске ефикасности објекта.

Кровне површине морају бити пројектоване тако да постоји могућност монтирања соларних колектора на што већој могућој површини крова и да оријентација кровних равни омогућава што бољу дневну осунчаност потенцијалних соларних колектора.

Приликом израде Главног пројекта потребно је испоштовати одредбе важећих законских прописа и техничких норматива везаних за енергетску ефикасност објеката.



## 15. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода (земљотреса, пожара, поплава) и потреба значајних за одбрану, планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

### **Мере цивилне заштите**

Основна мера цивилне заштите људи и материјалних добара у случају рата и непосредне ратне опасности је склањање у склоништа и друге заштитне објекте.

### **Мере заштите од земљотреса**

Пројектовање и изградњу нових објеката вршити у складу са важећим прописима из области пројектовања сеизмички отпорних конструкција. Сеизмичност подручја утврдити према актуелним картама сеизмичког хазарда.

### **Мере заштите од пожара**

Приликом израде Главних пројеката потребно је испоштовати одредбе важећих законских прописа и техничких норматива везаних за противпожарну заштиту. У поступку издавања Локацијских услова потребно је прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54 Закона о планирању и изградњи и чланом 16 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“ бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017).

За израду Урбанистичког пројекта прибављена је информација од Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, 09.28 број 217-15104/22-1 од 19.09.2022. године.

## 16. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА

Planirani višeporodični stambeno - poslovni objekat spratnosti P+4+PK nalazi se u Somboru, u ulici Vojvođanska br.5, na katastarskoj parceli broj 3779 KO Sombor-1. Orijentacija parcela je JZ-SI, površina parcele je 1.069 m2. Teren je ravan, a niveleta terena na ulazu u ajnfort objekta je 88.00 m n.v.

### **Izgradnja višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta spratnosti P+4+PK**

#### **Postojeće stanje**

Na parcelama nema izgrađenih objekata.

#### **Višeporodični stambeno - poslovni objekat**

Na građevinskoj parceli broj 3779 KO Sombor-1, predviđena je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta P+4+Pk, postavljenog na regulacionu liniju, sa ajnfortom ka parceli 10160 KO Sombor1.

Objekat je kategorije V, sa klasifikacionim brojem 112222.

#### **Funkcija**

Višeporodični stambeno – poslovni objekat je u osnovi približno pravougaonog oblika, maksimalnih dimenzija 22,34m x 16,50m, odnosno bruto površine 362,00 m2.

Ukupna površina građevinske parcele je 1.069,00 m2.

Na paceli je obezbeđeno 29 parking mesta, od čega je 6 garažnih mesta u garažama u prizemlju planiranog objekta, 11 ispod nastrešnice nad parking prostorom, a 12 u dvorištu predmetne parcele, odnosno 1 parking mesto po stanu / lokalu. Od 23 parking mesta, jedno je predviđeno kao parking mesto za invalida.

Projektovani višeporodični stambeno - poslovni objekat spratnosti P+4+Pk je objekat u neprekinutom nizu, sa severne strane je u dužini od 16,50 m na granici sa susednom parcelom broj 3780 KO Sombor-1, a sa južne strane iste dužine, delom na granici sa susednom parcelom broj 3782/2 KO Sombor-1, a delom sa parcelom 3782/1 KO Sombor-1.

Građevinska linija GL se poklapa sa regulacionom linijom RL.

Višeporodični stambeno - poslovni objekat sastoji se od etaže prizemlja, četiri spratne i jedne potkrovnne etaže. U prizemlju predmetnog objekta se nalaze sledeći prostori: ajnfort, prilazni podest, vetrobranski prostor, hodnik sa stepeništem i liftom, sanitarna prostorija, 6 garaža i dva lokala, planirana kao maloprodajni objekti - prodavnica (L1 i L2).

Neto površina prizemlja objekta je 296,47 m<sup>2</sup>.

Bruto površine prizemlja objekta je 362,00 m<sup>2</sup>.

Prvi i drugi su isti, treći i četvrti su isti. Potkrovlje je iste strukture kao i treći i četvrti sprat, samo što je u potkrovlju delimično izvedena kosina krova, nagiba 66°.

Na prvom i drugom spratu se nalaze sledeći prostori: hodnik sa stepeništem i liftom i po šest stanova (S1—S12), od kojih je jedan jednosoban, tri jednoiposobna, jedan dvoiposoban i jedan troiposoban stan.

Neto površina 1 / 2 sprata je 313,26 m<sup>2</sup>.

Bruto površina 1 / 2 sprata je 394,00 m<sup>2</sup>.

Na trećem i četvrtom spratu, kao i u potkrovlju se nalaze sledeći prostori: hodnik sa stepeništem i liftom i po pet stanova (S13—S27), od kojih dva jednoiposobna, jedan dvoiposoban i dva troiposobna stan.

Neto površina 3, 4 sprata i potkrovlja je 312,74 m<sup>2</sup>.

Bruto površine 3, 4 sprata i potkrovlja je 394,00 m<sup>2</sup>.

Ukupna BRGP objekta je  $362,00 + 5 \cdot 394,00 = 2.332,00$  m<sup>2</sup>.

Ukupna NETO površina objekta je  $296,47 + 5 \cdot 312,74 = 1.860,17$  m<sup>2</sup>.

U tavanskom prostoru su smeštene servisna prostorija lifta i ostave za stanare. Zbog položaja servisne prostorije lifta, poslednja stanica lifta je planirana u tavanskom prostoru.

Noseća konstrukcija objekta sastoji se od zidanih zidova od opeke i šupljih blokova, ukrućenih sistemom armirano-betonskih horizontalnih i vertikalnih serklaža. Unutrašnji pregradni zidovi zidani su od šuplje opeke debljine 12 cm. Trakasti temelji nosećih elemenata su dimenzija i oblika, prema statičkom proračunu. Međuspratne tavanice su armirano-betonske - MONTA.

Noseće grede, nadprozornici, nadvratnici, konzolne terasne ploče, stepenište, kao i zidovi liftovskog okna su armirano betonski, dimenzionisani prema statičkom proračunu. Tavanski prostor je planiran sa nadzitim okom 58 cm (zajedno sa serklažom), na nekim delovima krova. Nagib krova je 30°, dok je u mansardnom delu 66°. Krovni pokrivač je falcovani crep, postavljen preko letava i kontraletvi, na OSB pločama padašćanu krovnu konstrukciju.

Spoljni fasadni zidovi su termoizolovani sistemom demit d=12 cm, sa finalnom obradom većeg dela površina od zaglađenog plemenitog maltera. Termoizolacioni sloj tavanice je stiropor d=15 cm. Svi unutrašnji zidovi i tavanice su malterisani i bojeni posnom bojom. Zidovi u kupatilima su obloženi keramičkim pločicama do plafona, a u kuhinji iznad radne površine, u visini 60 cm. U kuhinji, predsoblju i ostavama zidovi imaju soklu od keramičkih pločica.

U stanovima podovi se izvode po sistemu plivajućih podova, sa slojem stiropora d=5cm koji je zvučni izolator, a ujedno i termoizolator, dok je pod stana prvog sprata iznad ajnforta, izolovan stiroporom d=15 cm, u dva sloja.

Pod ajnforta je fino zaglađen beton. U sobama je predviđen parket, a u kuhinji, ostavi i kupatilu podne keramičke pločice. U stepenišnom prostoru, sanitarnoj prostoriji, hodniku i na terasama, predviđena je podna granitna protivklizna keramika. Ograda na balkonima i terasama je delom zidana d=12 cm, a deo je planiran od crne bravarije završno bojena u tonu po izboru investitora. Kompletna limarija se izrađuje od pocinkovanog lima d=0,55 mm.

Grejanje objekta je na gas.

Prostorije bez prozora se ventiliraju ventilacionim kanalima. Na bočnim fasadama je ostavljen "džep", kako bi se na što većem broju prostorija postavili prozori i omogućila prirodna ventilacija.

Prozori i balkonska vrata su predviđeni od visokootpornog tvrdog PVC šestokomornog sistema, sa ojačanjem od čeličnih profila, sa duplim staklom. Prozori su planirani od pokretnih krila, u gornjoj zoni, dok su u donjoj zoni planirani kao fiksni deo, koji čini deo parapeta.

Ulazna vrata na objektu su od alu profila sa prekinutim termomostom i duplim zastakljenjem, prema šemama stolarije.

Vrata između stepenišnog i ulaznog prostora su od visokootpornog tvrdog PVC šestokomornog sistema, sa ojačanjem od čeličnih profila, sa ispunom od panela d=24 mm, prema šemama stolarije. Vrata unutrašnja i ulazna u stanovima su od drvenih panela. Ulazna sigurnosna vrata treba da budu snabdevena dihtung gumicama, prema šemama stolarije.

Objekat će biti snabdeven instalacijama vodovoda, kanalizacije, grejanja, elektroinstalacijom, liftom i protivpožarnom zaštitom.

## INSTALACIJA GREJANJA

Grejanje je toplovodno (65/45°C), radijatorsko na prirodni gas. Grejna tela su panelni radijatori, tip 22 sa termostatskim ventilom i ventilom za ručno odzračivanje. Cevni radijatori-sušaći smešteni u kupatilima.

Svaki stan čini jedan cirkulacioni krug. U ormariće, koji su smešteni u hodniku, predviđena je ugradnja merača toplote-kalorimetara, tip "SONTEX" Beograd, sa mogućnošću daljinskog očitavanja za svaki stan posebno i balans ventila za podešavanje i postizanje ravnomernosti u radu sistema. Ormarići smešteni u hodnicima imaju mogućnost zaključavanja.

Povezivanje cirkulacionog kruga sa vertikalnim razvodom je izvedeno u ormariću smeštenom u zidu hodnika. Cevni razvod je kombinovan: vertikalni i horizontalni, dvocevni od čeličnih cevi. Horizontalni razvod po stanovima je od plastificiranih aluminijumskih cevi, Alpex 18x2 mm, koje su položene u betonsku ploču poda.

Grejanje celokupnog objekta vrši se pomoću gasnih kotlova. Prvi kotao je vodeći, a to znači da se rad drugog kotla može voditi prema automatici prvog kotla, spoljnom senzoru temperature i temperaturi polaznog voda.

Topla voda od gasnih kotlova do grejnih tela vodi se prinudno-cirkulacionim pumpama sa ugrađenim ekspanzionim sudom kao i ventilom sigurnosti. Dopuna sistema svežom vodom vrši se preko automatskog dopunjača vode DN15 (R1/2") smeštenog u prostoriji sa gasnim kotlom.

Za pražnjenje instalacije sistema grejanja na najnižoj tački u prizemlju objekta na krajevima vertikala u svakom razvodnom ormanu postavlja se slavina za pražnjenje.

Sva toplovodna instalacija se, pre puštanja u rad sistema ispituje, - hladna proba- vodenim pritiskom od 4 bar u trajanju od 6 sati, pri čemu pritisak ne sme opasti i ne smeju se pojaviti vlaženja na spojevima instalacija.

Posle uspešno izvedene hladne probe izvodi se topla proba.

## GASNA INSTALACIJA

Sastoji se od gasovodnog priključka sa merno-regulacionim stanicama (MRS) i unutrašnje gasne instalacije (UGI). Gasovodni priključak i MRS nisu predmet ovog projekta.

Energent, kojim se u gasnim kotlovima zagreva voda za potrebe grejanja objekta, je prirodni gas. Prirodni gas se do objekta dovodi, iz uličnog gasovoda, gasovodnim priključkom od PE cevi koji se vodi kroz zemlju na dubini – 0,8 m do MRS. Pritisak gasa u priključnom gasovodu, tj. na ulazu u MRS je  $p_u=2$  bar, a na izlazu je  $p_i = 22$  mbar.

Merno-regulaciona stanica (**MRS**) **veličine G-10**, sa maksimalnim protokom prirodnog gasa do 16 m<sup>3</sup>/h, zadovoljava potrebe toplovodnog sistema grejanja **stambenog prostora objekta**.

Za svaki od **dva lokala** predviđen je **po jedan MRS veličine G-4**.

Položaji MRS su na zidu objekta u ajnfortu. U merno-regulacionoj stanici gas se filtrira, meri se protekla količina gasa i gasu se redukuje pritisak.

Oprema MRS smešta se u metalni ormarić, obojen gas-žuto bojom, sa vratima i bravom na zaključavanje.

Unutrašnja gasna instalacija (UGI), izrađena od čeličnih bešavnih cevi. Cev se vodi, od MRS G-10 do gasnih aparata (kotlova), po zidu u ajnfortu, zatim po zidu dvorišne fasade i po bočnom zidu (vidno) i uvodi u gasni generator toplote-kontejnerska gasna kotlarnica.

Iz MRS G-4 gas se čeličnom bešavnom cevi uvodi u prostor lokala gde je smešten gasni zidni kotao.

Iza MRS postavlja se gasna protivpožarna slavina za brzo zatvaranje dotoka prirodnog gasa.

Veza gasne cevi sa gasnim kotlom je pomoću gasne slavine DN25 i prokronskog fleksibilnog creva za gas DN20, L = 600 mm.

Kotlovi su sa zatvorenom komorom što znači da ne koriste vazduh za sagorevanje iz prostorije već ga uzimaju spolja gde izbacuju i produkte sagorevanja (vrsta gasnog aparata C 3.2, C3.3).

Dimovod kotlova se vodi koaksijalnim dimnim cevima, sa izvodom izvan objekta.

Kondenzat iz gasnih kotlova se pvc cevi Ø20 mm odvodi u kanalizacioni priključak u prostoriji sa kotlom.

U kontejnersku kotlarnicu kao preventivna mera za početno gašenje mogućeg požara. postavljaju se po dva aparata za gašenje požara S-6 i jedan aparat sa CO<sub>2</sub>-5, a kod gasnog kotla u lokalu po jedan aparat za gašenje požara S-6.

Napajanje električnom energijom toplovodnog kotla i druge opreme u kotlarnici je iz elektroenergetskog distributivnog sistema preko elektroinstalacije objekta

## ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Za KPK tip EV-2P potrebno je ostaviti građ. postor na delu fasade unutar haustora, tako da gornja ivica bude na visini od 1m od stajališta(dimenzije 770x600x 220mm)-odmah iza prvog betonskog stuba sa leve strane gledajući sa ulice. Na pristupačnom mestu u stambenom ulazu objekta (haustora) obezbediti prostor za tipski OMM dimenzije su 3000x2000x220mm- odmah iza kapije unutar haustora sa leve strane gledajući sa ulice. Položaj OMM je dat u sinhron planu napojni vodovi elektroenergetske instalacije. Pridržavati se pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju niskonaponskih nadzemnih vodova. Napojni vod od TS (trafostanice) pa do KPK će biti višestruk prema Uslovima nadležne ED. Za ovaj broj stanova i lokala je potrebno 3x MOMM-9 i 1x MOMM-6.

Napojni vod od OMM do GRT stana je PP-Y 5x4mm<sup>2</sup>. Imamo 27 stana zatražene snage 11,04kW. Napojni vod od OMM do PRO-ZP je PP-Y 5x4mm<sup>2</sup>, napajanje predviđeno za zajedničku potrošnju i kotlarnicu od 17,25kW. Imamo 2 poslovna prostora - lokala sa zatraženom snagom od 17,25kW, napojni vodovi su PP-Y 5x4mm<sup>2</sup>. Napojni vod od OMM do ormana upravljanja liftom je PP-Y 5x6mm<sup>2</sup>. Imamo lift sa zatraženom snagom od 17,25kW

Instalacija unutar stana je izvedena kablovima tipa PP-Y 5x2,5mm<sup>2</sup>; PP-Y 3x2,5mm<sup>2</sup>; PP-Y 3x1,5mm<sup>2</sup>. Instalacije sirena i vatrodajave u hodniku zgrade izvesti kablovima N2XH-J FE180/E90 3x1,5mm<sup>2</sup>. Položaj GRT, utičnica, rasvete, prekidača je prema crtežima koji su dati u grafičkoj dokumentaciji.

Kao zaštitu od indirektnog napona dodira primeniti zaštitu automatskim isključenjem napajanja prema TN-C-S razvodnom sistemu uz obaveznu premienu temeljnog uzemljivača. Kompletnu unutrašnju instalaciju izvesti sa posebnim zaštitinim (PE) provodnikom.

Za prostorije sa kadom ili tušem u skladu sa SRPS IEC 60364-7-701 ako imaju metalne provodne delove mora se obezbediti za sva kola jedan ili više zaštitnih uređaja diferencijalne struje sa naznačenom diferencijalnom strujom delovanja koja ne prekoračuje 30 mA.

Gromobransku instalaciju izvesti po principu „Faradejevog kaveza“ i sa spusnim elementima tj. trakom FeZn 25x3mm. Proračunom gromobranije došli smo do nivoa stepena zaštite potrebnog za ovaj objekat. Prema grafičkoj dokumentaciji pokazan je i određen položaj samog prihvatnog elementa i spusnih provodnika, kao i MRS. Svaki vertikalni oluk je dodatno uzemljen na temeljni uzemljivač. Temeljni uzemljivač je prema grafičkoj dokumentaciji predviđen izraditi trakom FeZn 25x4mm.

## UNUTRAŠNJA INSTALACIJA VODOVODA

Svi sanitarni uređaju u stanovima snabdevaju se vodom iz gradskog vodovoda preko odgovarajućeg zajedničkog vodomera u vodomernom šahtu, odnosno zasebnih vodomera za svaki stan, smeštenih u orman u hodniku po etažama.

Kućna vodovodna mreža predviđena je od PPR vodovodnih cevi – fluidterm odgovarajućeg prečnika. Vodovodne vertikale u projektovanim etažama objekta rade se od prizemlja kroz spratove u obzidanim „šlicevima“ u zidovima. Vertikale su smeštene tako da se svi sanitarni pribori u kupatilima i kuhinjama lako priključuju na cevovod.

Horizontalni ogranci tople i hladne vode u etažama rade se uštemani u zid. Ispod svakog sanitarnog uređaja postavlja se propusni ventil kojim se uređaj po potrebi može isključiti iz vodovodne mreže. Cevi za toplu vodu vode se na isti način u zidu kao i za hladnu vodu. Svaka vodovodna vertikala u prizemlju se završava propusnim ventilom sa ispusnom slavinom. Od svih vertikala horizontalni razvod cevovoda vodovoda u prizemlju se radi u podu, dok se na spratovima radi po plafonu sprata ispod za koji se kači kukama od pljoštog gvožđa. Horizontalni razvod vodovoda u vodomernom šahtu se priključuje na odgovarajući zajednički vodomerni.

U objektu postoji dve vrste potrošača. Za svaki lokal je predviđen vodomerni DN20mm, koji će se smestiti u vodomerni šaht, dok će se za svaki stan nameniti po jedan zasebni vodomerni DN25mm, koji su smešteni u hodniku na svakoj etaži objekta u delu hodnika gde se nalazi lift i stepenište, takođe se u vodomernom šahtu meri i zajednički utrošak vode vodomernom (kombinovani vodomerni DN63mm). Prema uslovima JKP „Vodokanal“ – a Sombor zajednički vodomerni treba da budu smešteni u odgovarajućem vodomernom šahtu koji se nalazi u dvorištu objekta na 1.0m od regulacione linije prema ulici Vojvođanska. Dimenzija cevovoda kućne vodovodne mreže određena je hidrauličkim proračunom putem „BRIX“ – ovih tablica pri čemu je dobijen pritisak na priključku oko 3 bara koji se može smatrati za vladajući pritisak u uličnom vodovodu (prema uslovima 2.5 – 3.5 bara).

Prečnici lokalnih vodomera za stanove nisu posebno proračunati pošto su to mali potrošači. Ovi vodomerni su usvojeni DN 25mm.

Vodomerni se u vodomernom šahtu postavlja na izbetonirano postolje na podu šahta.

Kućna vodovodna mreža višeporodične stambene zgrade je predviđena kao jedna celina, sa jednim priključkom na ulični vodovod. Zajednički priključak, pre vodomera za stanove je prečnika DN 63mm.

Urađen je proračun opterećenja vodovodne mreže po potrošačima.

BROJ SANITARNIH UREĐAJA STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKAT				
RED.BR.	Uređaji	kom.	J.O.	UKUPNO J.O.
POSLOVNI DEO OBJEKTA				
LOKAL 1				
1	WC	1.00	0.25	0.25
2	umivaonik	1.00	0.50	0.50
SUMA:				0.75
LOKAL 2				
1	WC	1.00	0.25	0.25
2	umivaonik	1.00	0.50	0.50
SUMA:				0.75
VIŠEPORODIČNI STAMBENI DEO OBJEKTA				
1	WC	40.00	0.25	10.00
2	umivaonik	41.00	0.50	20.50
3	tuš kada	27.00	1.00	27.00
4	česma	1.00	2.50	2.50
5	mašina za veš	27.00	0.50	13.50
6	sudopera	27.00	1.00	27.00
SUMA:				100.50
UKUPNO J.O.:				102.00

Za zgradu se usvaja potrebna dovodna cev PPR-fluidterm DN63mm. Priključak za objekat je na gradski vodovod u ulici Vojvođanska, u svemu prema uslovima JKP „Vodokanal“ Sombor. Na mestu priključka izvodi se usecanje vodovoda na javni vodovod sa odgovarajućim fazonskim komadima.

### 3. SPOLJNA INSTALACIJA VODOVODA SA ULIČNIM VODOM

Za snabdevanje vodom višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti P+4+Pk, iskoristiće se ulični vodovod prečnika oki 50mm koji prolazi u neposredno blizini objekta u ulici Vojvođanska.

Cevovod vodovodnog priključka izvodi se od PPR – fluidterm vodovodnih cevi, prečnika DN 63mm. Cevi se vode u rovu dubine približno 1.20-1.30m stavljene u sloju peska. Na mestu priključka na liniji usecanjem u postojeći vod izvešće se određeno čvorište pomoću liveno-gvozdrenih fazonskih vodovodnih komada. Veza na vodovod na uličnom priključku nije obavezna da bude šahtnog tipa, ali je tada potrebno ugraditi zatvarač sa ugradbenom garniturom.

Pre puštanja cevovoda u rad ,mora se izvršiti ispiranje i dezinfekcija.

### 4. UNUTRAŠNJA INSTALACIJA KANALIZACIJE

Unutrašnja kanalizacija predviđena je od PVC kanalizacionih cevi prema hidrauličkom proračunu. Sve vertikale u objektu izvešće se prečnika fi 110 mm, a smestiće se u šlicevima uzidanim u zidove .

Horizontalni ogranci od vertikala do pojedinih sanitarnih uređaja na spratu višeporodične stambene zgrade vode se vidno po plafonu prizemlja. Cevovod se za plafon tj. međuspratnu tavanicu učvršćuje kukama od pljoštog gvožđa. Cevi u prizemlju vode se u podu prizemlja. Nagib cevovoda je 1.5% prema vertikali. Svaka kanalizaciona vertikala izvodi se kroz krov van objekta kao ventilaciona verikala i završava se ventilacionom kapom.

Na svim mestima u cevovodima kanalizacije gde vertikale prelaze u horizontalni deo ( kaskade unutar objekta kao i kaskade na fasadnom zidu) – potrebno je postaviti revizioni fazonski komad da bi se omogućila intervencija pri eventualnom zagušenju cevovoda.

### 5. SPOLJAŠNJA INSTALACIJA KANALIZACIJE

Za odvod upotrebljenih voda projektovana je dvorišna kanalizaciona mreža koja se preko revizionog šahta RŠ vodi van objekta putem glavnog kućnog odvodnika uliva u postojeći kolektor otpadnih voda u profile ulice Stuparski put. Novoprojektovana kanalizacija je od PVC kanalizacionih cevi prečnika fi 160 mm i pada 1.5 % prema proračunu. Revizioni šahtovi RŠ se nalaze u dvorištu ovog objekta i imaju liveno gvozdrenim poklopac za srednje teški saobraćaj. Visinski položaj cevovoda kao i padovi prikazani su u situaciji, koja je sastavni deo ovog



projekta. Kontrolisan je i postojeći glavni kolektor koji odvodi upotrebijene vode zgrada u ovom bloku sa padom 1.5 % i punjenjem 0.7 D.

#### GLAVNI KUĆNI ODVODNIK VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

VRSTA SANITARNOG PRIBORA	N	K	N*K	P	qn	Q(l/s)
UMIVAONIK	43.00	0.50	21.50	13.58	0.17	0.99
KADA	27.00	2.00	54.00	8.58	0.67	1.55
WC	42.00	6.00	252.00	3.98	2.00	3.35
VEŠ MAŠINA	27.00	2.71	73.17	7.37	0.89	1.77
SUDOPERA	27.00	2.00	54.00	8.58	0.67	1.55
<b>UKUPNO:</b>						<b>9.22</b>

Usvojena cev po KUTERU DN 160mm za punjenje 0.50 D i pad 2.00% propušta  $q=8.60\text{l/s}$  sa brzinom proticanja  $v=0.98\text{m/s}$ .

Za sanitarne uređaje u ovom objektu uređen je odvod do priključnog šahta na postojećoj trasi kanalizacije otpadnih voda u profile ulici Vojvođanska, a u svemu prema uslovima dobijenim od JKP "Vodokanal" Sombor.

# Нумерички показатељи

## ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

### KOMUNIKACIJA – PRIZEMLJE

A Ajnfort	P= 51,81m <sup>2</sup>	O= 39,28m	beton
B Prilazni podest	P= 2,57m <sup>2</sup>	O= 6,42m	keramika
C Vetrobranski prostor	P= 6,10m <sup>2</sup>	O= 10,38m	keramika
D Hodnik sa step. i liftom	P= 7,85m <sup>2</sup>	O= 14,02m	keramika
E Sanitarna prostorija	P= 4,70m <sup>2</sup>	O= 9,52m	keramika

P= 73,03m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 70,83m<sup>2</sup>  
**P=70,83m<sup>2</sup>**

### GARAŽE

G1 Garaža	P= 16,75m <sup>2</sup>	O= 17,48m	beton
G2 Garaža	P= 16,41m <sup>2</sup>	O= 17,37m	beton
G3 Garaža	P= 16,41m <sup>2</sup>	O= 17,37m	beton
G4 Garaža	P= 16,40m <sup>2</sup>	O= 17,36m	beton
G5 Garaža	P= 16,82m <sup>2</sup>	O= 17,50m	beton
G6 Garaža	P= 16,90m <sup>2</sup>	O= 17,53m	beton

P= 99,69m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 96,69m<sup>2</sup>  
**P=96,69m<sup>2</sup>**

### LOKAL 1

L1-1 Lokal	P= 76,67m <sup>2</sup>	O= 42,56m	keramika
L1-2 WC	P= 2,36m <sup>2</sup>	O= 6,15m	keramika

P= 79,03m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 76,65m<sup>2</sup>  
**P=76,65m<sup>2</sup>**

### LOKAL 2

L2-1 Lokal	P= 50,69m <sup>2</sup>	O= 31,05m	keramika
L2-2 WC	P= 3,20m <sup>2</sup>	O= 7,20m	keramika

P= 53,89m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 52,27m<sup>2</sup>  
**P=52,27m<sup>2</sup>**

**NETO P= 296,47m<sup>2</sup>**  
**BRUTO P= 362,00m<sup>2</sup>**

A	Hodnik sa step. i trp.	P= 34,20m <sup>2</sup>	O= 35,75m	keramika
---	------------------------	------------------------	-----------	----------

P= 34,20m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 33,17m<sup>2</sup>  
**P=33,17m<sup>2</sup>**

## STAN S 1 - 7 - TROPOSOBAN

1.	Predсобље	P= 7,96m <sup>2</sup>	O= 15,78m	parket
2.	Дн.сoba са kuh. i trp.	P= 25,50m <sup>2</sup>	O= 23,47m	keramika na step. i trp.
3.	Soba	P= 6,93m <sup>2</sup>	O= 10,58m	parket
4.	Soba	P= 11,79m <sup>2</sup>	O= 14,07m	parket
5.	Kupatilo	P= 3,97m <sup>2</sup>	O= 8,07m	keramika
6.	WC	P= 1,54m <sup>2</sup>	O= 5,24m	keramika

P= 57,69m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 55,95m<sup>2</sup>

7.	Terasa	P= 4,99m <sup>2</sup>	O= 9,05m	keramika
----	--------	-----------------------	----------	----------

**P= 60,94m<sup>2</sup>**

## STAN S 2 - 8 - JEDNOPOSOBAN

1.	Дн.сoba са kuh. i trp.	P= 24,15m <sup>2</sup>	O= 27,33m	keramika na step. i trp.
2.	Soba	P= 7,18m <sup>2</sup>	O= 11,00m	parket
3.	Kupatilo	P= 4,54m <sup>2</sup>	O= 8,87m	keramika

P= 35,87m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 34,79m<sup>2</sup>

4.	Terasa	P= 3,19m <sup>2</sup>	O= 7,73m	keramika
----	--------	-----------------------	----------	----------

**P= 37,98m<sup>2</sup>**

## STAN S 3 - 9 - DVOPOSOBAN

1.	Predсобље	P= 7,09m <sup>2</sup>	O= 14,61m	parket
2.	Дн.сoba са kuh. i trp.	P= 23,91m <sup>2</sup>	O= 20,97m	keramika na step. i trp.
3.	Soba	P= 7,45m <sup>2</sup>	O= 11,85m	parket
4.	Soba	P= 10,13m <sup>2</sup>	O= 14,00m	parket
5.	Kupatilo	P= 4,43m <sup>2</sup>	O= 8,73m	keramika
6.	WC	P= 1,58m <sup>2</sup>	O= 5,33m	keramika

P= 54,59m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 52,95m<sup>2</sup>

7.	Terasa	P= 4,26m <sup>2</sup>	O= 8,44m	keramika
----	--------	-----------------------	----------	----------

**P= 57,21m<sup>2</sup>**

## STAN S 4 - 10 - JEDNOPOSOBAN

1.	Дн.сoba са kuh. i trp.	P= 26,42m <sup>2</sup>	O= 28,04m	keramika na step. i trp.
2.	Soba	P= 7,07m <sup>2</sup>	O= 10,65m	parket
3.	Kupatilo	P= 5,08m <sup>2</sup>	O= 9,56m	keramika

P= 38,57 m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 37,41m<sup>2</sup>

4.	Terasa	P= 3,19m <sup>2</sup>	O= 7,73m	keramika
----	--------	-----------------------	----------	----------

**P= 40,60m<sup>2</sup>**

## STAN S 5 - 11 - JEDNOPOSOBAN

1.	Predсобље	P= 5,05m <sup>2</sup>	O= 10,03m	parket
2.	Дн.сoba са kuh. i trp.	P= 23,97m <sup>2</sup>	O= 23,89m	keramika na step. i trp.
3.	Soba	P= 7,97m <sup>2</sup>	O= 12,23m	parket
4.	Kupatilo	P= 4,07m <sup>2</sup>	O= 8,29m	keramika

P= 41,06m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 39,82m<sup>2</sup>

5.	Terasa	P= 5,87m <sup>2</sup>	O= 9,83m	keramika
----	--------	-----------------------	----------	----------

**P= 45,09m<sup>2</sup>**

## STAN S 6 - 12 - JEDNOPOSOBAN

1.	Дн.сoba са kuh. i trp.	P= 25,14m <sup>2</sup>	O= 27,27m	keramika na step. i trp.
2.	Soba	P= 6,93m <sup>2</sup>	O= 10,58m	parket
3.	Kupatilo	P= 4,29m <sup>2</sup>	O= 9,15m	keramika

P= 36,36m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 35,26m<sup>2</sup>

4.	Terasa	P= 2,38m <sup>2</sup>	O= 6,65m	keramika
----	--------	-----------------------	----------	----------

**P= 37,64m<sup>2</sup>**

NETO P= 313,26m<sup>2</sup>  
 BRUTO P= 394,00m<sup>2</sup>

A	Hodnik sa step. i trp.	P= 34,20m <sup>2</sup>	O= 35,75m	keramika
---	------------------------	------------------------	-----------	----------

P= 34,20m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 33,17m<sup>2</sup>  
**P=33,17m<sup>2</sup>**

## STAN S 13, 18 - TROPOSOBAN

1.	Predсобље	P= 7,96m <sup>2</sup>	O= 15,78m	parket
2.	Дн.сoba са kuh. i trp.	P= 25,50m <sup>2</sup>	O= 23,47m	keramika na step. i trp.
3.	Soba	P= 6,93m <sup>2</sup>	O= 10,58m	parket
4.	Soba	P= 11,79m <sup>2</sup>	O= 14,07m	parket
5.	Kupatilo	P= 3,97m <sup>2</sup>	O= 8,07m	keramika
6.	WC	P= 1,54m <sup>2</sup>	O= 5,24m	keramika

P= 57,69m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 55,95m<sup>2</sup>

7.	Terasa	P= 4,99m <sup>2</sup>	O= 9,05m	keramika
----	--------	-----------------------	----------	----------

**P= 60,94m<sup>2</sup>**

## STAN S 14, 19 - JEDNOPOSOBAN

1.	Дн.сoba са kuh. i trp.	P= 24,15m <sup>2</sup>	O= 27,33m	keramika na step. i trp.
2.	Soba	P= 7,18m <sup>2</sup>	O= 11,00m	parket
3.	Kupatilo	P= 4,54m <sup>2</sup>	O= 8,87m	keramika

P= 35,87m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 34,79m<sup>2</sup>

4.	Terasa	P= 3,19m <sup>2</sup>	O= 7,73m	keramika
----	--------	-----------------------	----------	----------

**P= 37,98m<sup>2</sup>**

## STAN S 15, 20 - DVOPOSOBAN

1.	Predсобље	P= 7,09m <sup>2</sup>	O= 14,61m	parket
2.	Дн.сoba са kuh. i trp.	P= 23,91m <sup>2</sup>	O= 20,97m	keramika na step. i trp.
3.	Soba	P= 7,45m <sup>2</sup>	O= 11,85m	parket
4.	Soba	P= 10,13m <sup>2</sup>	O= 14,00m	parket
5.	Kupatilo	P= 4,43m <sup>2</sup>	O= 8,73m	keramika
6.	WC	P= 1,58m <sup>2</sup>	O= 5,33m	keramika

P= 54,59m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 52,95m<sup>2</sup>

7.	Terasa	P= 4,26m <sup>2</sup>	O= 8,44m	keramika
----	--------	-----------------------	----------	----------

**P= 57,21m<sup>2</sup>**

## STAN S 16, 21 - JEDNOPOSOBAN

1.	Дн.сoba са kuh. i trp.	P= 26,42m <sup>2</sup>	O= 28,04m	keramika na step. i trp.
2.	Soba	P= 7,07m <sup>2</sup>	O= 10,65m	parket
3.	Kupatilo	P= 5,08m <sup>2</sup>	O= 9,56m	keramika

P= 38,57 m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 37,41m<sup>2</sup>

4.	Terasa	P= 3,19m <sup>2</sup>	O= 7,73m	keramika
----	--------	-----------------------	----------	----------

**P= 40,60m<sup>2</sup>**

## STAN S 17, 22 - TROPOSOBAN

1.	Predсобље	P= 7,79m <sup>2</sup>	O= 15,42m	parket
2.	Дн.сoba са kuh. i trp.	P= 30,18m <sup>2</sup>	O= 24,66m	keramika na step. i trp.
3.	Soba	P= 9,44m <sup>2</sup>	O= 12,68m	parket
4.	Soba	P= 9,87m <sup>2</sup>	O= 12,88m	parket
5.	Soba	P= 11,52m <sup>2</sup>	O= 15,02m	parket
6.	Kupatilo	P= 5,40m <sup>2</sup>	O= 9,46m	keramika
7.	WC	P= 1,71m <sup>2</sup>	O= 5,78m	keramika
8.	Ortagva	P= 3,44m <sup>2</sup>	O= 7,44m	keramika

P= 79,33m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 76,95m<sup>2</sup>

9.	Terasa	P= 5,87m <sup>2</sup>	O= 9,83m	keramika
----	--------	-----------------------	----------	----------

**P= 82,82m<sup>2</sup>**

NETO P= 312,74m<sup>2</sup>  
 BRUTO P= 394,00m<sup>2</sup>

## KOMUNIKACIJA – Pk

A Hodnik sa step. i šifon	34,20m <sup>2</sup>	O= 35,75m	keramika
---------------------------	---------------------	-----------	----------

P= 34,20m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 33,17m<sup>2</sup>  
**P= 33,17m<sup>2</sup>**

## STAN S 23 – TROIPSOBAN

1. Predsoblje	P= 7,98m <sup>2</sup>	O= 15,78m	parket
2. Dn.soba sa kuh. i trp.	P= 25,50m <sup>2</sup>	O= 23,47m	keramika sa parketom
3. Soba	P= 6,93m <sup>2</sup>	O= 10,58m	parket
4. Soba	P= 11,79m <sup>2</sup>	O= 14,07m	parket
5. Kupatilo	P= 3,97m <sup>2</sup>	O= 8,07m	keramika
6. WC	P= 1,54m <sup>2</sup>	O= 5,24m	keramika

P= 57,69m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 55,95m<sup>2</sup>

7. Terasa	P= 4,99m <sup>2</sup>	O= 9,05m	keramika
-----------	-----------------------	----------	----------

**P= 60,94m<sup>2</sup>**

## STAN S 24 JEDNOIPSOBAN

1. Dn.soba sa kuh. i trp.	P= 24,15m <sup>2</sup>	O= 27,33m	keramika sa parketom
2. Soba	P= 7,18m <sup>2</sup>	O= 11,00m	parket
3. Kupatilo	P= 4,54m <sup>2</sup>	O= 8,87m	keramika

P= 35,87m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 34,79m<sup>2</sup>

4. Terasa	P= 3,19m <sup>2</sup>	O= 7,73m	keramika
-----------	-----------------------	----------	----------

**P= 37,98m<sup>2</sup>**

## STAN S 25 DVOIPSOBAN

1. Predsoblje	P= 7,09m <sup>2</sup>	O= 14,61m	parket
2. Dn.soba sa kuh. i trp.	P= 23,91m <sup>2</sup>	O= 20,97m	keramika sa parketom
3. Soba	P= 7,45m <sup>2</sup>	O= 11,65m	parket
4. Soba	P= 10,13m <sup>2</sup>	O= 14,00m	parket
5. Kupatilo	P= 4,43m <sup>2</sup>	O= 8,73m	keramika
6. WC	P= 1,58m <sup>2</sup>	O= 5,33m	keramika

P= 54,59m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 52,95m<sup>2</sup>

7. Terasa	P= 4,26m <sup>2</sup>	O= 8,44m	keramika
-----------	-----------------------	----------	----------

**P= 57,21m<sup>2</sup>**

## STAN S 26 JEDNOIPSOBAN

1. Dn.soba sa kuh. i trp.	P= 26,42m <sup>2</sup>	O= 28,04m	keramika sa parketom
2. Soba	P= 7,07m <sup>2</sup>	O= 10,65m	parket
3. Kupatilo	P= 5,08m <sup>2</sup>	O= 9,56m	keramika

P= 38,57 m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 37,41m<sup>2</sup>

4. Terasa	P= 3,19m <sup>2</sup>	O= 7,73m	keramika
-----------	-----------------------	----------	----------

**P= 40,60m<sup>2</sup>**

## STAN S 27 TROIPSOBAN

1. Predsoblje	P= 7,79m <sup>2</sup>	O= 15,42m	parket
2. Dn.soba sa kuh. i trp.	P= 30,18m <sup>2</sup>	O= 24,66m	keramika sa parketom
3. Soba	P= 9,44m <sup>2</sup>	O= 12,68m	parket
4. Soba	P= 9,87m <sup>2</sup>	O= 12,66m	parket
5. Soba	P= 11,52m <sup>2</sup>	O= 15,02m	parket
6. Kupatilo	P= 5,40m <sup>2</sup>	O= 9,46m	keramika
7. WC	P= 1,71m <sup>2</sup>	O= 5,78m	keramika
8. Ostava	P= 3,44m <sup>2</sup>	O= 7,44m	keramika

P= 79,33m<sup>2</sup>  
 redukovana 3% P= 76,95m<sup>2</sup>

9. Terasa	P= 5,87m <sup>2</sup>	O= 9,83m	keramika
-----------	-----------------------	----------	----------

**P= 82,82m<sup>2</sup>**

NETO P= 312,74m<sup>2</sup>

BRUTO P= 394,00m<sup>2</sup>

## 17. РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-техничке разраде локације и провере усаглашености са урбанистичким параметрима који су дефинисани важећим планским документом Планом генералне регулације дела града Сомбора („Сл. лист општине Сомбор“, бр. 5/07 и „Сл. лист Града Сомбора“ 13/19 исп.техн.гр., 26/2020 исп.техн.гр, 11/2021 исп.техн.гр и 15/23 Одлука о преименовању).

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање Локацијских услова.





## **D. ДОКУМЕНТАЦИЈА**