

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
на катастарској парцели бр. 10472 К.О. Сомбор-1

ИНВЕСТИТОР:	„Напредак ЕМ“ доо Улица Станка Опсенице бр. 127 Чонопља
ОБЈЕКАТ:	Вишепородични стамбено'-пословни објекат П+4+Пк
ЛОКАЦИЈА:	Катастарска парцела број 10472 К.О. Сомбор-1 , у Улици Војвођанска бр. 59
ВРСТА РАДОВА:	Изградња

ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	Урбанистички пројекат		
ОБРАЂИВАЧ:	Александра Златановић Деспотовић пр АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКИ АТЕЉЕ 34		
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ОБРАЂИВАЧА:	Александра Златановић Деспотовић		
ПЕЧАТ:			ПОТПИС: 
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Александра Златановић Деспотовић, диа		
БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ:	200 1453 14		
ЛИЧНИ ПЕЧАТ:			ПОТПИС: 
САРАДНИК:	Снежана Бобић, мр.урб.		
БРОЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	МЕСТО И ДАТУМ:		
УП-16/2025	Сомбор, јун 2025. године		

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк на катастарској парцели бр. 10472 К.О. Сомбор-1 Инвеститор: „Напредак ЕМ“ доо

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.....	11
3.1. Извод из текстуалног дела Плана.....	11
3.2. Извод из графичког дела Плана	17
4. СВРХА И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	18
5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА СА УСЛОВИМА ИЗГРАДЊЕ.....	18
5.1 Локација.....	18
5.2 Намена површина	18
5.3 Позиција, структура и димензије планираног објекта	19
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.....	21
7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	22
8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА	22
9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	23
9.1 Водовод.....	23
9.2 Канализација отпадних вода.....	23
9.3 Атмосферска канализација	24
9.4 Електроинсталације	24
9.5 ТТ Инсталације	24
9.6 Топловод.....	25
9.7 Гасна мрежа.....	25
9.8 Саобраћајни прикључак	25
10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА.....	26
11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	26

12.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	26
13.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .	27
14.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	27
15.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ	27
16.	ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА	28
17.	РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	31
C.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	32
D.	ДОКУМЕНТАЦИЈА	33

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 одлучио као у дипозитиву 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 на катастарској парцели бр. 10472 К.О. Сомбор-1

Александра Златановић Деспотовић, дия.....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-16/2025

Место и датум:
Сомбор, јун 2025. године

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк на катастарској парцели бр. 10472 К.О. Сомбор-1 Инвеститор: „Напредак ЕМ“ доо

3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ



Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк на катастарској парцели бр. 10472 К.О. Сомбор-1 Инвеститор: „Напредак ЕМ“ доо



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 регистара 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
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 на катастарској парцели бр. 10472 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-р
200 1453 14

Печат:

Потпис:



Број техничке документације:

Место и датум:

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк на катастарској парцели бр. 10472 К.О. Сомбор-1 Инвеститор: „Напредак ЕМ“ доо

В. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**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 10472 К.О. Сомбор-1 која се налази у Улици Војвођанска бр. 59. На предметној парцели планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк.

Парцела се, према ПГР-у дела града Сомбора, налази у блоку 26 који је намењен централним садржајима – мешовити градски центар, мешовитом становању, породичном становању и пословним, производним, услужним и складишним функцијама.

Према Препису листа непокретности број 10846 парцела бр. 10472 К.О. Сомбор-1 се води као градско грађевинско земљиште, површине 1368 m². Парцела је у приватној својини.

Парцела је неизграђена.

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.

* 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.

* Спровојати 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 врс, 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 исходавање 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 м².

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 м² (2х150,0 м²)

- * за стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0м, минимална површина парцеле је 250,0 м²

- * за стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 8,0м, минимална површина парцеле је 150,0 м²

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.

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 етажне 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.

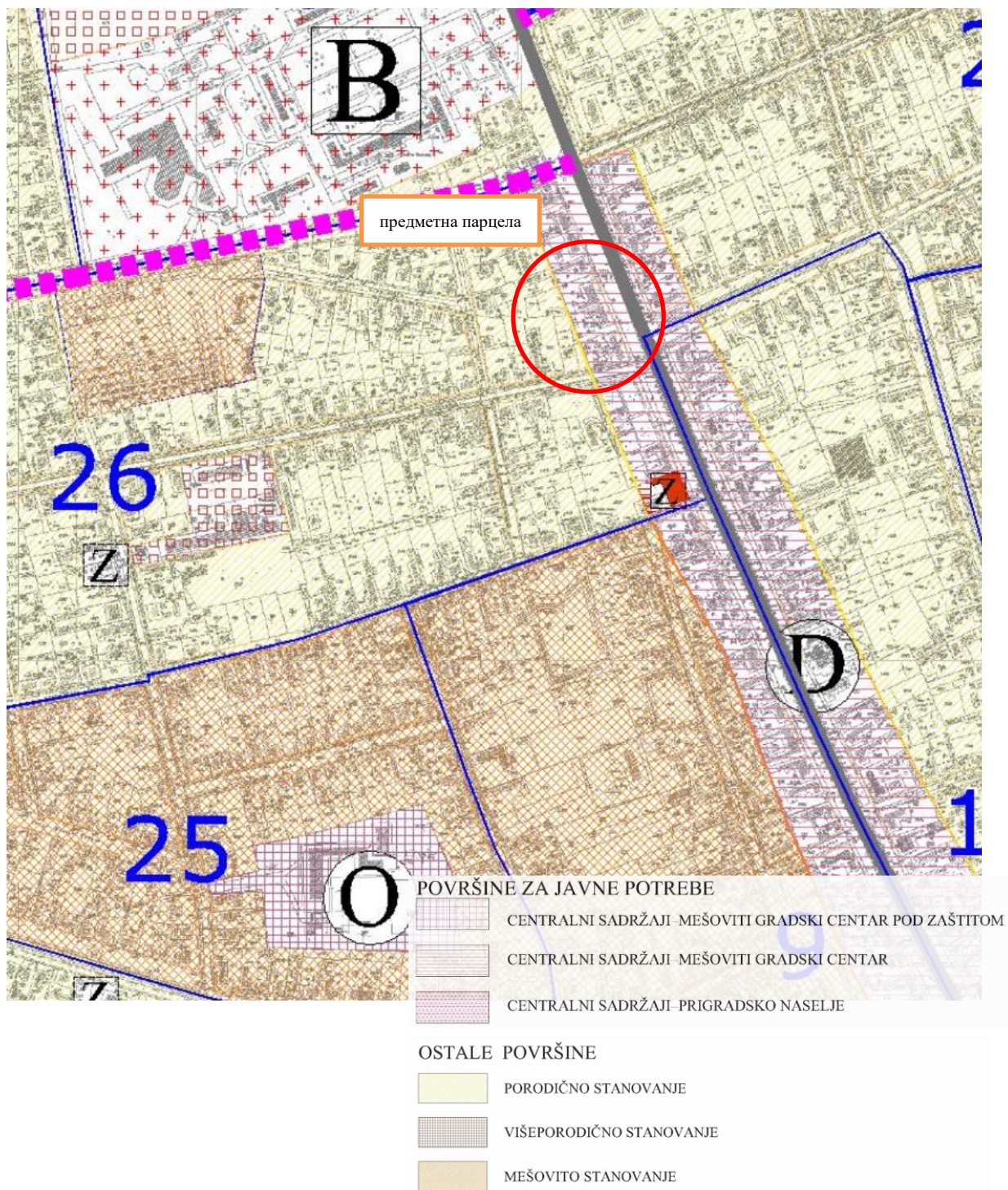
Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара, као и уређаји и средстава за гашење пожара.

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“



Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк на катастарској парцели бр. 10472 К.О. Сомбор-1 Инвеститор: „Напредак ЕМ“ доо

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 планираног објекта: изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк на катастарској парцели бр. 10472 К.О. Сомбор-1.

5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА СА УСЛОВИМА ИЗГРАДЊЕ

5.1 Локација

Предметна парцела налази се у грађевинском подручју, у блоку 26 (нумерација према ППР-у дела града Сомбора), у Улици Војвођанској бр. 59. Парцела је облика латиничног слова „L“, оријентисана у правцу североисток – југозапад.

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. Објекти су са обе стране улице 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 10472 К.О. Сомбор-1 је предвиђена изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4+Пк. Поштујући грађевинску линију главних објеката изграђених у Улици Војвођанској објекат се поставља на регулационој линији, у непрекинутом низу. Улаз у стамбени део објекта предвиђен је у ајнфорту. У оквиру објекта је планирана изградња једног пословног простора и 21 стамбене јединице.

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

5.3 Позиција, структура и димензије планираног објекта

Вишепородични стамбени објекат

Планирана вишепородична стамбена 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 је пројектован пословни простор- продавница непрехрамбене робе у уличном делу и трособан стан у дворишном делу, као и заједничке просторије: наткривени колско-пешачки пролаз-ајнфорт, ветробран, ходник са степеништем, техничка просторија и лифт. На типским спратовима и у поткровљу је пројектовано по 4 двособна стана, и заједнички простори: ходник са степеништем и лифт. У таванском простору су пројектоване станарске оставе, 2 котларнице, подстаница за лифт и просторија за спремачицу. Укупан број станова у објекту је 21, а пословних простора 1.

Објекат је у основи облика правоугаоника, димензија 14,8x19,1 m.

Укупна **НЕТО** површина приземља је **221,64 m²**.

Укупна **БРУТО** површина приземља је **280 m²**.

Укупна **НЕТО** површина појединачне спратне етаже (1-4) је **234,61 m²**.

Укупна **БРУТО** површина појединачне спратне етаже (1-4) је **288 m²**.

Укупна **НЕТО** површина поткровља (Пк) је **234,61 m²**.

Укупна **БРУТО** површина површина поткровља (Пк) је **288 m²**.

Укупна развијена **БРУТО** површина објекта је **1.721 m²**.

Површина хоризонталне пројекције објекта је **228 m²**.

5.4. Приступ парцели и саобраћајно решење

Предметна парцела има приступ јавној саобраћајној површини Улици Војвођанској. Постојећи колски прилаз се укида, а планира се нови у ширини од 3 m.

Преко колског прилаза долази се до ајнфорта ширине 3,3 m, те се приступа двосмерној интерној саобраћајници ширине 3,5 m, која долази до средишњег дела дворишта и ту се шири на 5 m. Уз интерну саобраћајницу постављени су паркинзи за путничка возила димензија 2,3x4,8 m, и то по 12 ПМ са сваке стране саобраћајнице. Од 22 ПМ колико је укупно предвиђено на парцели, 2 ПМ су за особе са инвалидитетом, димензија 3,7x4,8 m. Уз интерну саобраћајницу постављен је и бетонски плато за контејнере и то у делу ближе објекту.

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 10472 К.О. Сомбор-1	1.368 m ²
УЛУПНО:	1.368 m²

6.2 Нумерички параметри планираног решења

БРУТО површина приземља вишепородиног стамбеног објекта	280 m²
Површина хоризонталне пројекције објекта	288 m²
развијена БРУТО површина објекта	1.721 m²
површина под зеленилом	645,80 m²
манипулативне површине, паркинг, пешачке стазе	442,20 m²

6.3 Упоредни приказ урбанистичких параметара

Грађевинска парцела 10472 К.О. Сомбор-1		
Урбанистички параметар	ППР дела града Сомбора	Урбанистички пројекат
површина парцеле	мин. 500 m ² за вишепородични стамбени објект*	1.368 m ²
ширина уличног фронта	15 m	• 14,4 m (према Улици Војвођанској)
грађевинска линија	на РЛ за објекте у непрекинутом низу	• ГЛ=РЛ
индекс заузетости парцеле	0,7	0,21
индекс изграђености парцеле	2,4	1,26
спратност објекта	главни објект П+4+Пк	П+4+Пк
висина кровног венца	17 m	16,77 m
прилаз парцели	ширина колског прилаза мин 2,5 m	колски прилаз ширине 3,0 m
број паркинг места	1 ПМ/сј 1ПМ/100 m ² малопродаје	22 ПМ/ (21 стан+60,63 m ² пословног простора малопродаје) од тога 2 ПМ за особе са <u>инвалидитетом</u>
зеленило	30 % од слободних површина	59,36 %

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 су предвиђене у дворишту као велика површина уређеног зеленила у југозападном делу парцеле, а према суседним парцелама 2110, 2107, 2104/2, 2104/1, 2106 и 2122 К.О. Сомбор 1. У оквиру овог простора предвиђена је садња листопадног и зимзеленог дрвећа, украсног средњег растиња и цветница. Зеленило је такође предвиђено уз дворишни део објекта, где ће растиње у највећој мери бити средње растиње, а такође је могућа садња и дрвећа мање крошње и висине. Мања зелена површина око простора за контејнере предвиђена је за покривање травом.

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 интерну саобраћајницу.

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

укупна површина планиране парцеле 1	1.368m ²
укупна БРУТО површина приземља објекта	280 m ²
укупно слободних површина	1.088 m ²
манипулативне колске површине	173,19 m ²
паркинг	256,75 m ²
површина под зеленилом	645,8 m ²
плато за контејнере и заштитни тротоар	12,26 m ²

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 главног објекта је **П+4+Пк**.

Апсолутна кота манипулативне површине уличне парцеле је **+88,60 (±0,00)**

Планирана кота манипулативне површине је **+0,00**

Планирана кота зелених површина је **-0,05**

Планирана кота паркинг простора је **+0,08 и +0,15**

Планирана кота пода приземља главног објекта је **+0,15 (продавница непрехрамбене робе) и +0,70 (стамбени део објекта)**

Планирана кота венца главног објекта је **+16,77 (улична фасада)**

Планирана кота слемена главног објекта је **+21,42**

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 ЛИВ ДН 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 50 mm.

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 хидрауличног 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 mm или минималних димензија 600x600 mm. 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 АС DN 300 mm.

Могуће је пројектовати нов канализациони прикључак на уличну канализацију за отпадне воде AC DN 300 mm у улици Војвођанској. Пречник прикључка на канализацију је DN 200 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 хидрауличног 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 зацевљену 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 северозападне стране спаја на зацевљену 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 изградити нову МБТС 20/0,4 kV „Ивана Милутиновића 2“ на парцели 10594 К.О. Сомбор 1 и поставити подземни прикључни вод од исте, кабелом типа и пресека PP00-A 4x150mm² до новоуграђене КПК ЕВ-2П постављене на бочном делу фасаде ајнфорта предметног објекта. Од новоуграђене КПК до типског ормара мерног места тип МОММ-9 прикључни вод извести кабелом типа PP00-A 4x95mm². Осигурачи у ТС треба да буду јачине 200А, а у КПК тип ЕВ-2П за напајање зграде треба да буду јачине 160А. Постојећи прикључни вод трајно демонтирати.

Предвиђено је постављање мерних и заштитних уређаја за сваки стан, лифт, заједничку потрошњу и пуњач за електрична возила који је могуће поставити уз паркинг у дворишту.

9.5 ТТ Инсталације

На предметној локацији не постоји постојећи претплатнички кабл и кабловски ТТ извод.

На предметној локацији изграђена је 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 ПЕ цев пречника 40 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 Апатински пут. Потребно је изградити помоћно мало кабловско ТТ окно на приступној тачки парцеле (на регулационој линији). Мало кабловско окно треба да буде димензија 1x1x1 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 полиетиленских цеви је DN 110 мм. Притисак 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 Војвођанске, 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 радовас 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 објект, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката 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 50 cm на улазу у стамбени део објекта постављена је рампа нагиба 5% испред улаза у стамбени део објекта.

На парцели је предвиђено 2 (два) паркинг места 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 објект 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. Предвиђено је постављање три контејнера запремине 1,1 m³, у складу са Правилником о постављању посуда за привремено одлагање отпада („Сл. Лист Града Сомбора“ бр. 17/2018).

У оквиру слободних површина на парцели је планирано да под зеленилом буде 59,36 %.

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 Пројекта за грађевинску дозволу потребно је испоштовати одредбе важећих законских прописа и техничких норматива везаних за енергетску ефикасност објекта.

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 Пројеката за грађевинску дозволу 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. 87/2023).

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

16. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

На предметној парцели је пројектована изградња вишепородичног стамбено- пословног објекта. Објекат је лоциран на ГЛ која се поклапа са РЛ улице Војвођанска. Спратност објекта је П+4+Пк. У приземљу објекта је пројектован пословни простор- продавница непрехрамбене робе у уличном делу и трособан стан у дворишном делу, као и заједничке просторије: наткривени колско-пешачки пролаз-ајнфорт, ветробран, ходник са степеништем, техничка просторија и лифт. На типским спратовима и у поткровљу је пројектовано по 4 двособна стана, и заједнички простори: ходник са степеништем и лифт. У таванском простору су пројектоване станарске оставе, 2 котларнице, подстанција за лифт и просторија за спремачицу. Укупан број станова у објекту је 21, а пословних простора 1.

Вишепородични стамбени објекат је категорије Б.

Класификација појединачних делова објекта је:

-112 212 издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, до 2000 м² (94,86%)

-123 001 зграде са продавницама до 400 м² (5,14%)

Поред вишепородичног стамбено-пословног објекта на парцели је пројектован паркинг простор, за смештај 22 возила, као и простор за смештај контејнера за отпатке, потребне колско пешачке манипулативне површине и уређено зеленило на парцели. Улаз у дворишни део парцеле је омогућен преко новог колског улаза, из Војвођанске улице.

Вишепородични стамбено-пословни објекат је пројектован као масивна конструкција, са носећим зидовима од опеке, односно термо-блокова д=25цм. Преградни зидови су од опеке д=12 цм са хоризонталним серклажима у ширини зида у висини надвратника. Међуспратна таваница је армирано бетонска ферт таваница типа "Сина". Темелји објекта су смци повезани АБ гредама, армирано бетонски, висине 0.40м, МБ 30 у свему према статичком прорачуну.

Сви армирано-бетонски конструктивни елементи објекта стубови, греде, надвратници, надпрозорници, степеништа и серклажи су од армираног бетона МБ 30, у свему према статичком прорачуну. Носећи елементи кровне конструкције су од дрвене грађе и АБ носећих греда и серклажа. Кровни покривач је фалцовани цреп.

Унутрашњи зидови су малтерисани кречним малтером и бојени посном бојом, осим у санитарним чворовима: купатилима, односно радном делу кухиње, где су постављене керамичке плочице до висине од 1.6 м. Обрада подова су керамичке плочице односно паркет зависно од намене просторије а према принципу пливајућег пода. На балконима и степенишном простору под је од керамичких плочица. Фасадна столарија је од петокоморних ПВЦ профила, са термопрекидом, застакљена

термопан стаклом флот квалитета и квалитетно заптивена. Унутрашња столарија је од медијапана, фурнирана храстовим фурниром. Унутрашња врата за собе и купатила су пуна, а на дневном боравку делимично застакљена. Улазна врата у станове су пуна дрвена, са сигурносним механизмом.

Изолација фасадних зидова је полистиреном д=12цм, типа демит фасаде. плафон изнад приземља је изолован полистиреном д=10цм. Плафон према таванском делу је изолован слојем полистирена д=18 цм Ограда тераса -лођа је транспарентна од калјеног стакла. Сва лимарија на објекту: вертикални и хоризонтални олуци, опшави и окапнице су од поцинкованог лима д=0.55 мм.

Нумерички показатељи

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА:

етажа	посебни део	опис	површина
ПРИЗЕМЉЕ	Пословни простор	Продавница непрехрамбене робе	60.63 m ²
	Стан 1	трособан	69,73 m ²
ПРВИ СПРАТ	Стан 2	двособан	49,29 m ²
	Стан 3	двособан	47,88 m ²
	Стан 4	двособан	54,19 m ²
	Стан 5	двособан	58,37 m ²
ДРУГИ СПРАТ	Стан 6	двособан	49,29 m ²
	Стан 7	двособан	47,88 m ²
	Стан 8	двособан	54,19 m ²
	Стан 9	двособан	58,37 m ²
ТРЕЋИ СПРАТ	Стан 10	двособан	49,29 m ²
	Стан 11	двособан	47,88 m ²
	Стан 12	двособан	54,19 m ²
	Стан 13	двособан	58,37 m ²
ЧЕТВРТИ СПРАТ	Стан 14	двособан	49,29 m ²
	Стан 15	двособан	47,88 m ²
	Стан 16	двособан	54,19 m ²

	Стан 17	двособан	58,37 m2
ПОТКРОВЉЕ	Стан 18	двособан	49,29 m2
	Стан 19	двособан	47,88 m2
	Стан 20	двособан	54,19 m2
	Стан 21	двособан	58,37 m2

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.

С. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

D. ДОКУМЕНТАЦИЈА