

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



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
за доградњу објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације,
и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта
П+0 у оквиру постојећег салаша
на катастарској парцели 20937 К.О. Сомбор-2

ИНВЕСТИТОР:	Петреш Иван Улица Хајдук Вељкова бр. 36а Сомбор
ОБЈЕКАТ:	Сала за дегустације П+0
ЛОКАЦИЈА:	Катастарска парцела број 20937 К.О. Сомбор-2, у Улици Нова бр. 4
ВРСТА РАДОВА:	Доградња и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта

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-20/2025	Сомбор, август 2025. године

САДРЖАЈ

A. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	4
1. ИЗВОД ИЗ РЕГИСТРАЦИЈЕ ПРЕДУЗЕЋА	4
2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	9
3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	10
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	12
B. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	13
1. УВОДНИ ПОДАЦИ И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	13
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	13
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДАТИ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ	14
3.1. Извод из текстуалног дела Плана	14
3.2. Извод из графичког дела Плана	14
4. СВРХА И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	19
5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА СА УСЛОВИМА ИЗГРАДЊЕ	19
5.1 Локација	19
5.2 Намена површина	19
5.3 Позиција, структура и димензије планираног објекта	20
5.4. Приступ парцели и саобраћајно решење	20
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	21
6.1 Нумерички показатељи постојећег стања	21
6.2 Нумерички параметри планираног решења	21
6.3 Упоредни приказ урбанистичких параметара	22
7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	23
8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА	23
9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	24
9.1 Водовод	24
9.2 Канализација отпадних вода	24
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	25
11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	26
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	26

13.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .	26
14.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	27
15.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ	27
16.	ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА	28
17.	РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	30
C.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	31
D.	ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	32

A. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000199781372

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

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, СОМБОР, 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

ИЗВ
РЕГИСТРАЦИЈЕ ПРЕДУЗЕЋА

ОД ИЗ

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у оквиру постојећег салаша на катастарској парцели 20937 К.О. Сомбор-2 Инвеститор: Иван Петрешић

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



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 002960883 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 08.07.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву ALEKSANDRA ZLATANOVIĆ DESPOTOVIĆ PR ARHITEKTONSKO I URBANISTIČKO PROJEKTOVANJE ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI ATELJE 34 SOMBOR, из Сомбора, улица Краља Петра I број 34, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „ALEKSANDRA ZLATANOVIĆ DESPOTOVIĆ PR ARHITEKTONSKO I URBANISTIČKO PROJEKTOVANJE ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI ATELJE 34 SOMBOR“, из Сомбора, улица Краља Петра I број 34, матични број: 66493563, ПИБ: 112994413, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II „ALEKSANDRA ZLATANOVIĆ DESPOTOVIĆ PR ARHITEKTONSKO I URBANISTIČKO PROJEKTOVANJE ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI ATELJE 34 SOMBOR“, из Сомбора, улица Краља Петра I број 34, матични број: 66493563, ПИБ: 112994413 **СЕ УПИСУЈЕ** у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 021Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „ALEKSANDRA ZLATANOVIĆ DESPOTOVIĆ PR ARHITEKTONSKO I URBANISTIČKO PROJEKTOVANJE ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI ATELJE 34 SOMBOR“.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси

прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„ALEKSANDRA ZLATANOVIĆ DESPOTOVIĆ PR ARHITEKTONSKO I URBANISTIČKO PROJEKTOVANJE ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI ATELJE 34 SOMBOR“**, из Сомбора, улица Краља Петра I број 34, матични број: 66493563, ПИБ: 112994413, поднео је, дана 08.05.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуноу захтева дана 17.06.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 19.06.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
 2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
 3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
 4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радно ангажовано лица (фотокопија Уверења Централног регистра обавезног социјалног осигурања и Решења АПР),
 5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
 6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
 7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.
- На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„ALEKSANDRA ZLATANOVIĆ DESPOTOVIĆ PR ARHITEKTONSKO I URBANISTIČKO PROJEKTOVANJE ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI ATELJE 34 SOMBOR“**, из Сомбора, улица Краља Петра I број 34 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 66493563, ПИБ: 112994413, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:

- **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г“ категорија“ подносиоцу захтева „**ALEKSANDRA ZLATANOVIĆ DESPOTOVIĆ PR ARHITEKTONSKO I URBANISTIČKO PROJEKTOVANJE ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI ATELJE 34 SOMBOR**“, из Сомбора, улица Краља Петра I број 34, матични број: 66493563, ПИБ: 112994413.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

1. 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 доградњу објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у оквиру постојећег салаша на катастарској парцели 20937 К.О. Сомбор-2

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-20/2025

Место и датум:
Сомбор, август 2025. године

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у оквиру постојећег салаша на катастарској парцели 20937 К.О. Сомбор-2
Инвеститор: *Иван Петрешић*

2. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ



Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у оквиру постојећег салаша на катастарској парцели 20937 К.О. Сомбор-2 Инвеститор: Иван Петреш



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 изработом 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.

3. 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 доградњу објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у оквиру постојећег салаша на катастарској парцели 20937 К.О. Сомбор-2 израђен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона, као и са важећим планским документом:

- **Просторним планом града Сомбора** („Службени лист Града Сомбора“, број 5/2014).

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:

Александра Златановић Деспотовић, д-р
200 1453 14

Печат:

Потпис:



Број техничке документације:
УП-20/2025

Место и датум:
Сомбор, август 2025. године

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у оквиру постојећег салаша на катастарској парцели 20937 К.О. Сомбор-2
Инвеститор: Иван Петрешић

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 20937 К.О. Сомбор-2 која се налази у Улици Нова бр. 4. На предметној парцели планирана је доградња објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у оквиру постојећег салаша.

Парцела се, према ПП-у града Сомбора, налази у оквиру ванграђевинског подручја.

Према Препису листа непокретности број 10543 парцела бр. 20937 К.О. Сомбор-2 се води као пољопривредно земљиште, површине 3611 m². Површина парцеле у ДКП-у, који даје прецизније мерење према координатама тачака границе парцеле, је 3.191 m² и ова површина ће се даље користити за прорачун урбанистичких параметара. Парцела је у приватној својини.

На парцели се налази породична стамбена зграда површине 128m² и помоћни објекти. Помоћни објекат уписан у катастру под бројем 6 је предвиђен за рушење.

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 постављању посуда за привремено одлагање отпада** („Сл. Лист Града Сомбора“ бр. 17/2018).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **Просторни план града Сомбора** („Службени лист Града Сомбора“, број 5/2014).

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДАТИ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ

Извод из ПП-а града Сомбора („Службени лист Града Сомбора“, број 5/2014).

3.1. Извод из текстуалног дела Плана

„2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

2.1.1. Пољопривредно домаћинство – салаш

На пољопривредном земљишту могућа је изградња објеката пољопривредних домаћинстава-салаша, који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи. Под салашима и њиховим простором подразумева се ангажована површина на подручју атара насеља на којој ће се одвијати специфична и разноврсна пољопривредна производња у области повртарства, воћарства, виноградарства и нарочито сточарства.

Изградња пољопривредног домаћинства-салаша је могућа искључиво на парцелама које имају приступ са локалног пута и које су удаљене од границе грађевинског реона насеља најмање 1 km (мерено најкраћим путем по јавној површини). Ова удаљеност од грађевинског реона се односи искључиво за нове салаше. На парцелама постојећих салаша који су удаљени мање од 1km, дозвољена је изградња, доградња, реконструкција и адаптација, у свему према осталим правилима датим овим Планом.

Производња ће се одвијати на посебно уређеном простору, што подразумева издвајање просторних целина за башту са воћем и лозом, економско двориште са капацитетима за смештај ратарских култура и механизације, простор за изградњу објеката за смештај стоке са уређеним делом за одлагање стајњака, као и простор за изградњу стамбеног објекта и др.

Није дозвољена изградња стамбених објеката, без изградње објеката у функцији пољопривредне производње. Простори који не садрже било који од наведених садржаја пољопривредне производње, а имају стамбени објекат не могу се сматрати салашем.

Услови за избор локација намењених салашарском виду производње су:

- Изградња салаша односно објеката пољопривредног домаћинства дозвољава се на парцелама индивидуалних пољопривредних произвођача у виду изградње нових салаша или доградње и адаптације постојећих салаша.
- Не дозвољава се изградња нових салаша на просторима коридора планираних инфраструктурних капацитета, који су дефинисани важећом просторно планском документацијом, на просторима специјалне намене и просторима заштићених делова природе и заштићених културних добара.
- Просторних органичења у смислу максималне величине површине ангажоване за салашарску производњу нема.

Издавају се три типа развоја салашких домаћинстава:

- Тип за становање са пратећим економским двориштем за сопствене потребе
 - o Индекс изграђености 0.6
 - o Индекс заузетости 30%
 - o Објекти се могу градити на основу услова из Плана
- Тип са појачаном пољопривредном производњом (фарме, млекаре, кланице...)
 - o Индекс изграђености 0.8
 - o Индекс заузетости 40%
 - o Неопходна је даља урбанистичка разрада (урбанистички пројекат)
- Туристичко-угоститељски тип везано за постојећу пољопривредну производњу (етно музеји, ресторани, занати и стари занати, дегустација и продаја производа, смештајни капацитети, спорт и рекреација...);
 - o Индекс изграђености 1.0
 - o Индекс заузетости 50%
 - o Неопходна је даља урбанистичка разрада (урбанистички пројекат)

Максимална величина парцеле није ограничена, а минимална површина парцеле је 2000 m² за формирање нове парцеле, а 1500 m² за изградњу на постојећим парцелама, која задовољавају остала

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у оквиру постојећег салаша на катастарској парцели 20937 К.О. Сомбор-2

Инвеститор: Иван Петрећ

прописана правила грађења из овог Плана. Ширина парцеле према путу/јавној површини је минимално 14.0 m.

Уколико се на локацији граде објекти за робно сточарску производњу (стаје за узгој стоке), удаљеност од границе грађевинског подручја, спортско-рекреативних и других јавних комплекса мора бити у складу са законом и другим правилницима који регулишу ову област.

У оквиру пољопривредног домаћинства – салаша разликују се три просторне целине: заштитно зеленило, стамбено двориште и економско двориште.

Заштитно зеленило

Заштитни појас зеленила се налази у предњем делу парцелу према регулационој линији. Појас је намењен за гајење воћа, поврћа или украсног зеленила по избору власника парцеле.

Стамбено двориште

Стамбено двориште мора бити минималне површине 400 m².

Стамбени објекат - На парцели је дозвољена изградња само једног стамбеног објекта са максимално 2 стамбене јединице, максималне спратност и до По(Су)+П+Пк, ако хидротехнички услови дозвољавају изградњу подрума, односно, По(Су)+П+1 код израде плитких и равних кровова без надзидка.

Грађевинска линија мора бити минимално удаљена од регулационе линије 10 m. Минимална удаљеност објекта од суседних парцела је: 1.0 m од бочне међе уз коју се гради објекат, односно 4.0 m од наспрамне бочне међе, а од јавног пута се удаљеност одређује у складу са Законом о јавним путевима и условима надлежног јавног предузећа.

Објекти се могу градити и на у даљености од 1.0 m од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.0 m.

Висина објекта износи максимално 7 m.

Кота приземља може бити највише на 1.5 m издигнута од коте заштитног тротоара.

Висина надзидка поткровне етаже износи максимално 1.60 m рачунајући од коте готовог пода до завршне висине серклажа.

Помоћни објекат - Објекти који су у функцији стамбеног објекта: летња кухиња, оставе, санитарни чвор, сушница, пушница, гараже, септичке јаме, бунари, котларница, оgrade и сл. Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објекат, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност помоћног објекта уз стамбени објекат је П+0, односно По+П+0. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

Главни и помоћни објекат могу да се граде у низу, тј. на међусобном размаку од 0.0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови или у прекинутом низу уз услов да међусобни размак тада не може бити мањи од 3.0 m. Минимална удаљеност помоћног објекта од суседне парцеле је: 1.0 m од бочне међе уз коју се гради објекат, односно 4.0 m од наспрамне бочне међе, односно објекти се могу градити и на удаљености од 1.0 m од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.0 m.

Пословни објекат - Уз стамбени објекат односно стамбено-пословни може се градити више пословних објеката, као самосталних објеката на парцели. Пословна делатност је из области туризма односно услуга у виду сеоског туризма, ресторана домаће исхране, етно музеја, објекта за дегустацију производа, објекта за продају производа, радионица старих заната и слично, уз услов да постоји и пољопривредна производња на салашу.

Максимална спратност пословног објекта је По+П+1+Пк, односно По+П+2 код плитких косих кровова и равних кровова без надзидка.

Минимална удаљеност помоћног објекта од суседне парцеле је: 1.0 m од бочне међе уз коју се гради објекат, односно 4.0 m од наспрамне бочне међе, односно објекти се могу градити и на удаљености од 1.0 m од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.0 m.

Објекти/површине за спорт и рекреацију - за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу. Максимална спратност објекта је П+0. Минимална удаљеност објекта/површине од породичног стамбеног објекта и од границе

суседне парцеле је 5.0 m а од економског објекта минимална удаљеност је 20.0 m. Отворени спортски терени ограђују се транспарентном жичаном оградом одговарајуће висине.

Септичке јаме морају бити зидане од водонепропусног материјала. Удаљеност септичке јаме од стамбеног и пословног објекта и од међа суседних парцела је минимално 3.0 m.

Економско двориште

Економско двориште чини преостала површина парцеле. Препоручује се да максимално 2/3 заузимају економски објекти и манипулативни простор, а минимум 1/3 зелене површине (башта, воћњак и сл.). У оквиру ове просторне целине дозвољени су:

Економски објекти - су објекти који се граде у оквиру пољопривредног домаћинства и служе за обављање пољопривредне делатности као што су: објекти за гајење животиња, објекти намењени ратарској, повртарској, воћарско-виноградарској, рибњачкој и осталим видовима пољопривредне производње (нпр. гајење: пужева, печурака, цвећа и сл.) и друго. Није дозвољена изградња економског објекта ако се не гради или не постоји на парцели породични стамбени објекат. Дозвољена је изградња више економских објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност економског објекта је П+Пк, односно По+П+Пк. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

Минимална удаљеност економског објекта који служи за држање стоке од породичног стамбеног, односно пословног објекта на сопственој или суседним парцелама је 20.0 m.

Минимална удаљеност економских објекта од бунара је 20.0 m.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1.0 m.

Међусобна растојања економских објеката различите врсте зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Помоћни објекти – објекти уз економски објекат: пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани силио јаме и силио тренчеви); објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви, силоси-највише 6 силоса појединачног капацитета до 50t) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушнице и сл.). Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају. Дозвољена је изградња више помоћних објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност помоћног објекта је П+0.

Ђубриште и осочара могу бити удаљени од стамбеног објекта и бунара најмање 20 m и то само на нижој коти. Прљави објекти могу се постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Услови за паркирање возила у оквиру парцеле

На парцелама за изградњу пољопривредног домаћинства–салаша обезбедити довољан број паркинг места по принципу:

- Једно паркинг место за сваку стамбену јединицу,
- Једно паркинг место на 70 m² пословног простора.

Услови за ограђивање парцеле

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 2.0 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капија која се поставља у склопу ограде, мора бити са отварањем у сопственој парцели. Ограда према суседној парцели на којој се узгаја ратарска култура мора бити одмакнута од границе парцеле мин. 0.7 m и по правилу треба да је транспарентна. Удаљеност ограде према суседним границама парцеле може бити и мања уз сагласност власника суседне парцеле.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле- одвајање стамбеног и економског дела парцела, под условом да висина ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу

Уколико се објекти предвиђају у оквиру постојећих парцела на којима су већ изграђени објекти и задржава се постојећа намена, прикључци се остварују, у оквиру парцеле уколико су капацитети довољни и задржава

се намена. Уколико капацитети нису довољни за предвиђену намену или се гради нови објекат на парцели која нема изграђен главни објекат, потребно је прибавити техничке услове и начин прикључивања на инфраструктуру. За изградњу објеката решавање водоснабдевања може бити преко сопственог бунара. За потребе одвођења употребљених отпадних водонепропусних септичких јама на минимално 3.0 m од свих објеката и граница парцеле. Снабдевање електричном енергијом може се решити и сопственим електричним агрегатом (могуће је коришћење и обновљивих извора енергије).

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти се могу реконструисати и дограђивати, реконструисати постојеће инсталације, побољшати услови живота и рада до максималних параметара прописаних овим Планом. Доградња и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови датим овим Планом;
- ако грађевинска парцела не задовољава неки од урбанистичких услова прописаних Планом може се дозволити доградња до испуњења преосталих урбанистичких параметара;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

3.2. Извод из графичког дела Плана

Графички прилог 1 „Намена простора“



Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у оквиру постојећег салашиа на катастарској парцели 20937 К.О. Сомбор-2

Инвеститор: Иван Петреши

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.

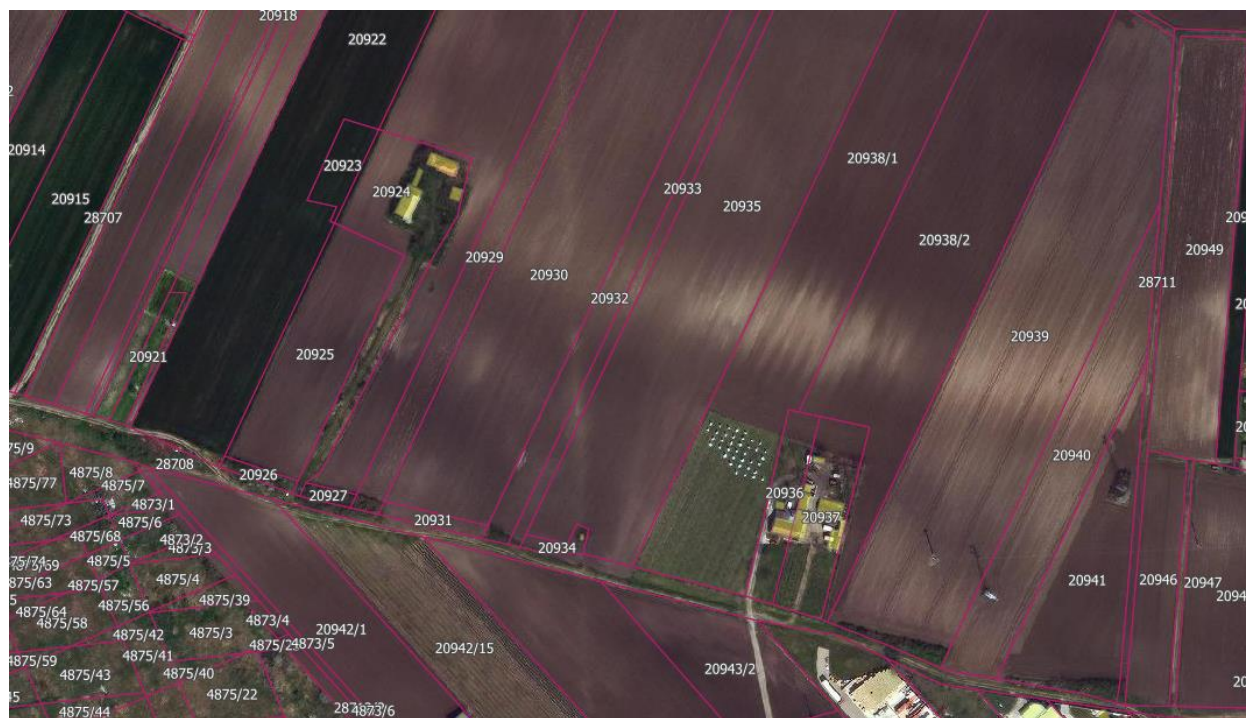
Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера и усклађивање захтева Инвеститора са условима градње дефинисаним планским документом, како би се омогућила доградња планираног објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у оквиру постојећег салаша на катастарској парцели 20937 К.О. Сомбор-2.

5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА СА УСЛОВИМА ИЗГРАДЊЕ

5.1 Локација

Предметна парцела налази се у ванграђевинском подручју, у Улици Новој бр. 4. Парцела је правилног облика правоугаоника, оријентисана у правцу југозапад-североисток.

У Улици Новој, са северне стране већина парцела је неизграђена и користи се као пољопривредно земљиште, уз неколико постојећих салаша повучених од регулације.



Предметна парцела излази на Улицу Нову (катастарска парцела 28708 К.О. Сомбор-2).

5.2 Намена површина

На парцели 20937 К.О. Сомбор-2 је предвиђена адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у пословни објекат и његова доградња као објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, а све у оквиру постојећег салаша. Објекат је постављен као слободностојећи, на грађевинској линији удаљеној од регулације за 35,5 m.

Улаз у пословни део објекта је предвиђен са пешачког платоа који се налази у дворишту салаша.

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу објекта за пружање туристичких услуга П+0 - сале за дегустације, и адаптација, реконструкција и промена намене постојећег помоћног објекта П+0 у оквиру постојећег салаша на катастарској парцели 20937 К.О. Сомбор-2

Инвеститор: Иван Петрећ

Предњи део дворишта је предвиђен за интерну саобраћајницу и паркинг, уз који се са источне стране налази воћњак. Задњи део парцеле намењен је пољопривредној производњи у оквиру салаша.

5.3 Позиција, структура и димензије планираног објекта

Објекат за пружање туристичких услуга – сала за дегустацију

Планирано је да се објекат за пружање туристичких услуга догради на постојећи помоћни објекат, тако што би се делу помоћног објекта, спратности П+0, променила намена у пословни објекат у којем би биле смештени кухиња и тоалети, те да се исти догради у простору уз суседну парцелу 20938 К.О. Сомбор 2, на удаљености од границе 1 m, а према регулацији са улицом Новом. У оквиру постојећег објекта део просторија би наставио да се користи као помоћни простор у оквиру већ постојећег салаша (оставе).

Планирано је да објекат буде спратности П+0.

У приземљу објекта се налази сала за дегустације (НКП ~172 m²), мушки и женски тоалет са предпростором (НКП ~24 m²), кухиња (НКП ~23 m²), тоалет за особље (НКП ~3 m²) и помоћне просторије (НКП ~53 m²).

Објекат је у основи облика латиничног слова „L“, димензија 8,74x21,46+8,57x16,84 m.

Укупна **НЕТО** површина приземља је **275,47 m²**.

Укупна **БРУТО** површина приземља је **329 m²**.

Укупна развијена **БРУТО** површина објекта је **329 m²**.

Површина хоризонталне пројекције објекта је **329 m²**.

Постојећи објекти на парцели

На предметној парцели налазе се следећи постојећи објекти: породични стамбени објекат П+0 и три помоћна објекта П+0. Ови објекти се овим пројектом не мењају.

Укупна **БРУТО** површина постојећих објеката је **240 m²**.

5.4. Приступ парцели и саобраћајно решење

Предметна парцела има приступ јавној саобраћајној површини Улици Новој. Задржава се постојећи колски прилаз у ширини од 4,5 m.

Преко колског прилаза долази се до интерне саобраћајнице ширине 5,4 m уз коју су са западне стране смештена паркинг места за путничка возила. Паркинг је димензија 2,5x5m и укупно је планирано 6 ПМ, од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом (димензија 3,7x5 m).

Колски прилаз је потребно изградити применом материјала усклађеним са постојећим материјалима у Улици Новој.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6.1 Нумерички показатељи постојећег стања

Површина парцеле 20397 К.О. Сомбор-2	3.191 m ²
УКУПНО:	3.191 m²

6.2 Нумерички параметри планираног решења

БРУТО површина приземља објекта за пружање туристичких услуга (постојећи и доградња)	329 m²
Површина хоризонталне пројекције објекта	329 m²
развијена БРУТО површина објекта	329 m²
БРУТО површина постојећих објеката	240 m²
УКУПНА БРУТО површина приземља објеката	569 m²
УКУПНА БРУТО површина приземља (заузетост – хоризонтална пројекција)	569 m²
УКУПНА развијена БРУТО површина објеката	569 m²
површина под зеленилом	2.123,08 m²
манипулативне површине, паркинг, пешачке стазе	877,17 m²

6.3 Упоредни приказ урбанистичких параметара

Грађевинска парцела 20937 К.О. Сомбор-2		
Урбанистички параметар	ПП града Сомбора	Урбанистички пројекат
површина парцеле	мин. 2000 m ²	3.191 m²
ширина уличног фронта	14 m	• 28,8 m (према Улици Новој)
грађевинска линија	мин. 10 m	• ГЛ=35,5 m (планирана грађевинска линија дограђеног дела)
индекс заузетости парцеле	50%	17,83%
индекс изграђености парцеле	1,0	0,18
спратност објекта	По+П+1+Пк	П+0
висина кровног венца	7 m	3,00 m
прилаз парцели	ширина колског прилаза мин 2,5 m	колски прилаз ширине 4,5 m
број паркинг места	1 ПМ/сј 1 ПМ/70,0 m ² пословног простора	6 ПМ (1 стан + 276 m² пословног простора) од тога <u>1 ПМ за особе са инвалидитетом</u>
зеленило	30 % од слободних површина	66,53 %

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.

Као што је уобичајено код салаша, двориште је подељено на три дела. Предњи део према регулацији је намењен зеленилу и интерној саобраћајници са паркингом. У оквиру зелених површина овог дела налази се воћњак у источном делу парцеле, према суседној парцели 20938 К.О. Сомбор 2. Са западне стране, а око паркинга, зелене површине ће бити уређене средњим и ниским растињем у комбинацији са травнатим површинама. Средњи део парцеле намењен је објектима и пешачком платоу са којег се прилази стамбеном објекту и објекту за пружање туристичких услуга. Задњи део дворишта, у дубини парцеле, намењен је помоћним објектима и пољопривредној производњи (башта, воћњак).

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 у оквиру интерне саобраћајнице, на самом улазу у парцелу.

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

укупна површина планиране парцеле 1	3.191 m²
укупна БРУТО површина приземља објекта	569 m²
укупно слободних површина	2.622 m²
манипулативне колске површине	121,65 m²
паркинг	80,78 m²
површина под зеленилом	2.123,08 m²
пешачке стазе и плато	296,49 m²

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 28708 К.О.Сомбор-2 (јавна површина – Улица Нова).

ГЛ је паралелно удаљена од **РЛ 35,5 m**.

Објекат је постављен као слободностојећи.

Спратност главног објекта (постојећи стамбени објекат) је **П+0**.

Спратност пословног објекта (објекат за пружање туристичких услуга) је **П+0**.

Спратност помоћних објеката је **П+0**.

Апсолутна кота манипулативне површине уличне парцеле је **+86,81 (±0,00)**

Планирана кота манипулативне површине је **+0,15 и +0,20 (пешачки плато испред објеката)**

Планирана кота зелених површина је **+0,10**

Планирана кота паркинг простора је **+0,20**

Планирана кота пода приземља пословног објекта (објекат за пружање туристичких услуга) **+0,40**

Планирана кота венца пословног објекта (објекат за пружање туристичких услуга) је **+3,20**

Планирана кота слемена пословног објекта (објекат за пружање туристичких услуга) је **+6,79 (доградња) и +5,39 (постојећи део)**

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 не постоје инсталације водовода на које би објекат могао бити прикључен.

Планирано је да се користи вода из постојећег бушеног бунара на парцели (као техничка вода).

9.2 Канализација отпадних вода

У близини предметне парцеле не постоје инсталације канализације отпадних вода на које би било могуће прикључити предметне објекте.

Планирано је да се користи постојећа септичка јама изграђена на парцели и назначена на графичком прилогу.

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 северозападне 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 користиће се постојећи прикључак.

9.5 ТТ Инсталације

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

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 Апатински пут.

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 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

У близини предметне катастарске парцеле не постоје инсталације гасовода.

9.8 Саобраћајни прикључак

Планирано је задржавање постојећег колског прилаза парцели из улице Нова, у ширини 4,5 м, 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.

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 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 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 20 см на улазу у пословни део објекта постављена је рампа нагиба 5% испред улаза у пословни део објекта.

На парцели је предвиђено 1 (једно) паркинг место за инвалидна лица, димензија 3,7х5 m.

Унутар објекта примењене су мере за неометано кретање и приступ особама са инвалидитетом. 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 два контејнера запремине 1,1 m³.

У оквиру слободних површина на парцели је планирано да под зеленилом буде 66,53 %.

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 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 Пројекта 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

Предмет пројекта су објекти број 5, који се адаптира, и објекат бр.6, који се руши и на чијем месту је планирана доградња објекта сале за дегустације, који је удаљен од регулационе линије из улице Нове 35м. Парцела има колски прилаз из улице која за сада још није асфалтирана, а који задовољава планиране потребе, с тим да је паркирање планирано само на парцели.

Предвиђена је доградња новог објекта, доградња ће бити изведена на југоисточном углу објекта бр.5, уз приближавања регулационој линији за 22.0м, тако да ће нова удаљеност објекта од регулационе линије бити 36м. ГЛ2 је линија постављена паралелно са источном границом парцеле на удаљености 1м.

Постојећи објекти бр.5 и бр.6 су бруто површине 227,0 м², а са доградњом је 326,73 м², те спада у категорију Б. Класификациона ознака је 121113 Б – Ресторани, барови и сличне угоститељске, засебне зграде ресторана, барова или кантина, површине до 400м² зграде што чини 100 % објекта.

Постојећи колски прикључак, који је земљани и односи се само на положај улазне капије, се помера према западу за 5м како би био центриран са планираним паркинг просториом за 12 возила.

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА САЛА ЗА ДЕГУСТАЦИЈЕ

Габарит новог објекта је 22м x 8,5м /главна сала и 3м x 5.4м улаз у тоалете

- Постојећи део:
 - НЕТО површина – 120,02 м²
 - БРУТО површина – 227,0 м²
- Дограђени део:
 - БРУТО површина – 99,73 м²
- Укупне површине – постојећи и дограђени део:
 - НЕТО површина – ДЕО ЗА ДЕГУСТАЦИЈЕ – 221,84 м²
 - БРУТО површина – 326,73 м²

ОБРАДА ОБЈЕКТА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, За постојећи објекат не постоји архивски пројекат. Увидом у власнички лист за парцелу 20937 види се да на парцели се води укупно 6 објекта и да је парцела површине 3611м².

Објекат број 1 је породична стамбена кућа. Површине 128м², објекат је преузет из земљишних књига, а

објекти број 2, површине 69м², број 3, површине 20м², и број 4, површине 23м² и су помоћне зграде, преузете из земљишних књига.

Објекат бр.5 (кошара) површине 126м² и објекат бр 6 (чардак и свињац) површине 101м² су предмет планране доградње.

Локација је приградској зони Сомбора у близини пута за Кљајићево, у близини фабрике акумулатора. Постојећи објекти су изграђени пре око 100 година. Објекат бр.5 је грађен када и салаш, пре 100 година. Објекат је у VII сеизмичкој зони и континенталној климатској зони. Терен на којем је грађен објекат је готово идеално раван. На основу података и

прегледом терена установљено је да нема појава које би указале да је терен нестабилан. Објекат је грађен је за потребе узгоја стоке, скромних је димензија и има две просторије, и настрешницу за сламу са задње стране. Објекат бр.6 су настрешнице и чардак испод којег је раније био свињац.

Облик крова је двоводан на објекту број 5. а на објекту број 6. чардак је покривен двоводним кровом а настрешнице су покривене једноводним кововима. Кровна конструкција је од резане чамове грађе.

Објекат је грађен опеком и нема хидро изолацију на зидовима и плафонима.. Фасадни зидови су малтерисани равним малтером, а унутрашњост кошаре је грубо омалтерисана, веома неравно. Столарија је дрвена, прозори се отварају на кип Улазна врата су као и унутрашња дрвена, дупло шперована и нису оригинална.

Након година употребе кошара је задовољавајућем стању и може се и даље користити уз енергетску санацију и подизање енергетске категорије. Темељи посужећег објекта су од опеке, објекат би требало да добије хидро изолацију а кровни покривач је цреп. Кровна конструкција је у добром стању и није потребна санација осим претресање крова. Атмосферска вода се одводи олуцима у зелени појас.

ДОГРАЂЕНИ ОБЈЕКАТ сала за дегустације ће бити простор за пријем гостију салаша који ће се користити и као трпезарија за сезонске помоћне раднике. Објекат бр.6, настрешнице и чардак са свињцима се уклања, а на његово место, у нешто већим габаритима се планира доградња нове сале тако да ката пода буде са истом котом приземља као и постојећи објекат бр.5 . Спраност је П+0. Осим сале која се дограђује планирно је продужење објекта у ширини садашњег објекта, где се формира улаз у тоалет за госте. Зидови нове сале се зидају термо блоковима и додатно изолирају деми фасадом. Преградни зидови тоалета се зидају гитер блоковима за преградне зидове. Темељи су од набијеног бетона а кровни покривач биће, као и на постојећој кошари бибер цреп. Према крову се не планира међуспратна конструкција већ је жеља да се дрвена кровна конструкција сагледава из сале. Кровна конструкција се ослања на венчаницу и тада има изглед класичне кровне вешалке, или се ослања на конзоле остављене на зидовима, на висини 1,8м, када је кровни ситем коса вешалка.

У делу објекта 5 се планира пренамена самог простора штале за потребе кухиње и тоалета за госте и раднике у кухињи. Задржава се дрвена таваница уз додатно изоловање и спуштање плафона из хигијенских разлога, а облик крова ће остати двоводан. Унутрашњи зидови нове кухиње ће бити финално заштићени керамиком па је потребно предвидети обијање статрог малтера.

На постојећем објекату се планира ревизија постјећих отвора на главној фасади тако што се у делу кухиње замењује позија прозора и врата, а планира се и зазиђивање крајње десног прозора и отварање нових врата за везу шанка са кухињом.

КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

Постојећи објекат је већ прикључен на трофазну наизменичну струју, прикључак снаге 17.25кW који ће задовољити потребе и новог објекта. Објекат није прикључен на градску канализациону мрежу јер она није изграђена у овој зони. Објекат није прикључен ни на гасовод јер и та мрежа није изграђена у овој улици. У фази пројекта за грађевинску дозволу биће израђен и елаборат енергетске ефикасности.

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