

URBANISTIČKI PROJEKAT BROJ: 08 / 17

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU  
LOKACIJE PLANIRANOG VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA,  
SPRATNOSTI P+2+PK I GARAŽE, SPRATNOSTI P+0 NA KATASTARSKOJ  
PARCELI BROJ 6280 KO SOMBOR-1**

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

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

APATIN april 2017. god.

**OPŠTI PODACI:**

1. Vrsta projektne dokumentacije:	Urbanistički projekat
2. Naručilac projekta:	<b>LUKIĆ DRAGAN</b> , Sombor, ul. Vojnička br. 25
3. Planerska organizacija:	<b>Društvo za projektovanje, konsalting i inženjering "URBAN PLANNING" doo - Apatin</b>
Odgovorni urbanista:	Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh
Obrada:	

DIREKTOR:

**Snežana Radmanović- Pejić, dipl. inž. arh.**

## **SADRŽAJ:**

### **A. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

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

### **B. TEKSTUALNI DEO**

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

15. Mere za zaštitu životne sredine
16. Mere energetske efikasnosti izgradnje
17. Realizacija urbanističkog projekta

### **C. GRAFIČKI PRILOZI**

1. Izvod iz Generalnog plana grada Sombora
2. Katastarsko-topografski plan sa granicom područja obuhvaćenog UP-om 1:250
3. Situacioni prikaz sa regulaciono nivelacionim elementima 1:250
4. Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja 1:250
5. Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu 1:250
6. Idejno arhitektonsko rešenje objekta 1:100

### **D. DOKUMENTACIJA**

1. Kopija plana izdata od strane Republičkog geodetskog zavoda službe za katastar nepokretnosti Sombor, broj: 02-956-01-6/2017 od 03.02.2017. god.
2. Katastarsko-topografski plan u analognom obliku, R 1:500, overen od strane, privrednog društva za obavljanje geodetskih usluga „Geo sever“ d.o.o. Sombor, predmet br. 107/2017 od 25.05.2017.god.
3. Prepis lista nepokretnosti izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda službe za katastar nepokretnosti Sombor, broj: 952-1/2017-936 od 17.02.2017. god.
4. Tehnička informacija Javnog komunalnog preduzeća „Vodokanal“ Sombor, broj: 04-18 /015-2017 od 17.04.2017. godine.
5. Tehnička informacija i uslovi za izgradnju kolskog prilaza, JP „Prostor“ Sombor, broj: 518/2017 od 20.04.2017. godine.
6. Tehnička informacija i uslovi za priključenje na atmosfersku kanalizaciju, Odeljenja za komunalnu delatnost i imovinsko pravne i stambene poslove, Gradske uprave grada Sombora, broj: 352-312/2017-XVI od 24.04.2017. godine.
7. Uslovi distributivnog sistema „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, Regionalni centar „Elektrovojvodina“, Novi Sad, ogranak „Elektrodistribucija Sombor“ Sombor, broj: 8A.1.1.0.-D.07.07.-961030/2-16 od 18.04.2017. godine.
8. Tehnička informacija i uslovi Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ A.D. Beograd, Izvršne jedinice Sombor, broj: 140753/2-2017 od 19.04.2017. godine.
9. Dopis SBB Beograd doo PJ Sombor od 18.04.2017. godine.
10. Tehnička informacija-uslovi preduzeća „Sombor-gas“ Sombor, broj: 088/17 od 12.04.2017. godine.
11. Tehnička informacija J.K.P. „Energana“ Sombor, broj: mz-17/17-us od

13.04.2017. godine.

12. Obaveštenje Ministarstva unutrašnjih poslova sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije u Somboru 09/29 broj 217-5320/17-1 od 20.04.2017. godine.

---

**URBANISTIČKI PROJEKAT**  
**A. opšta dokumentacija**

april 2017. godina

---



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД 150634/2007

Датум, 13.12.2007 године  
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију оснивања привредног субјекта, који је поднет од стране:

Име и презиме: Снежана Радмановић-Пејић  
ЈМБГ: 2911966815078  
Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

доноси

#### РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје оснивање привредног субјекта

**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING URBAN PLANNING  
DOO APATIN, RADE KONČARA 34**

са следећим подацима:

Пуно пословно име: **DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING  
URBAN PLANNING DOO APATIN, RADE KONČARA 34**  
Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу  
Седиште: Апатин

Скраћено пословно име: **URBAN PLANNING DOO APATIN**  
Регистарски број/Матични број: 20362278  
Време трајања привредног субјекта: Неограничено  
Претежна делатност: 74201 - Просторно планирање  
Опис активности: DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING  
Привредни субјекат је регистрован за спољнотрговински промет.  
Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољнотрговинском промету

#### Подаци о капиталу

Уписани капитал  
Новчани 500,00 EUR, у динарској противвредности  
Уплаћен-унет капитал  
Новчани 250,00 EUR, 10.12.2007 године, у динарској противвредности

Страна 1 од 3

**Подаци о оснивачима:**

Име и презиме: Војо Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

Уписани капитал

Новчани 250,00 EUR , у динарској противвредности

Уплаћен-унет капитал

Новчани 250,00 EUR, 10.12.2007 године , у динарској противвредности

Удео: 50,00%

Име и презиме: Снежана Радмановић-Пејић

ЈМБГ: 2911966815078

Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

Уписани капитал

Новчани 250,00 EUR , у динарској противвредности

Уплаћен-унет капитал

Новчани 250,00 EUR, 10.12.2007 године , у динарској противвредности

Удео: 50,00%

**Подаци о директору:**

Име и презиме: Војо Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

**Подаци о заступницима:**

Заступник

Име и презиме: Војо Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

**Заступник**

Име и презиме: Снежана Радмановић-Пејић

ЈМБГ: 2911966815078

Функција у привредном субјекту: Заступник

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Накнаду у износу од 3.600,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

**Образложење**

- Подносилац регистрационе пријаве поднео је регистрациону пријаву за регистрацију оснивања привредног субјекта

**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING URBAN PLANNING  
DOO APATIN, RADE KONČARA 34**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 109/05).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба  
Министру надлежном за послове привреде РС,  
у року од 8 дана од дана пријема решења,  
а преко Агенције за привредне регистре.

  
РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов



Na osnovu člana 62. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14) i Pravilnika o stručnoj spremi i praksi lica koja mogu izrađivati urbanističke planove i drugu urbanističku dokumentaciju u „URBAN PLANNING“ DOO, Apatin izdaje se:

## REŠENJE

ODREĐUJE SE ODGOVORNI URBANISTA:

**SNEŽANA RADMANOVIĆ-PEJIĆ**, dipl.inž.arh. licenca br.200 0456 03

**Za izradu urbanističke dokumentacije:**

### **URBANISTIČKI PROJEKAT**

**ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE PLANIRANOG VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA, SPRATNOSTI P+2+PK I GARAŽE, SPRATNOSTI P+0, NA KAT. PARCELI 6280 KO SOMBOR-1**

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

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

Datum: april 2017. godine

URBAN PLANNING

Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Снежана М. Радмановић-Пејић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2911966815078

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0456 03**



У Београду,  
20. новембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/202010  
Београд, 17.12.2015. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Снежана М. Радмановић-Пејић, дипл.инж.арх.  
лиценца број

**200 0456 03**

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких  
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је  
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 20.11.2016.  
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

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

---

URBANISTIČKI PROJEKAT  
**B.** tekstualni deo

april 2017. godina

---

Na osnovu člana 60. 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14) izrađuje se:

# **URBANISTIČKI PROJEKAT**

## **ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE PLANIRANOG VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA, SPRATNOSTI P+2+Pk I GARAŽE, SPRATNOSTI P+0, NA KAT. PARCELI BR. 6280 KO SOMBOR-1**

### **1. UVOD**

Izradi Urbanističkog projekta za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije planiranog višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+2+Pk i garaže, spratnosti P+0, u ulici Rade Končara br. 13, na katastarskoj parceli broj 6280 KO Sombor-1, pristupilo se na zahtev naručioca: LUKIĆ DRAGANA iz Sombora, ulica Vojnička br. 25, broj 08/17 od 11.04.2017. godine.

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

**6280**, površine **9 a 49 m<sup>2</sup>**, gradsko građevinsko zemljište u ulici Rade Končara br. 13, koje se koristi kao zemljište pod zgradom i drugim objektom, zemljište uz zgradu i drugi objekat, njiva 1. klase, privatne svojine: Lukić Dragana iz Sombora, ul. Vojnička br. 25, obim udela 1/1.

### **2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta sadržan je u:

**Zakonu o planiranju i izgradnji, član 60, 61 i 62** ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US, 132/14 i 145/14).

**Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, član 73, 74 i 82** ("Službeni glasnik RS", broj 64/15).

**Pravilniku o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova** ("Službeni glasnik RS", br. 58/12, 74/15 i 82/15).

### **3. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Kao planski osnov za izradu urbanističkog projekta služi:

**Generalni plan grada Sombora** ("Službeni list opštine Sombor", broj 5/07).

Prema važećem Generalnom planu grada Sombora predmetna katastarska parcela nalazi se u granicama građevinskog područja naseljenog mesta, u delu bloka 6.

Blok 6 je namenjen mešovitom i porodičnom stanovanju, u rubnim delovima je namenjen centralnim sadržajima - mešoviti gradski centar i mešoviti gradski centar pod zaštitom.

Planom je propisano da se za pojedinačne mešovite sadržaje može raditi, po potrebi, Urbanistički projekat.

Navedene odredbe Generalnog plana bile su osnov za opredeljenje da se za predmetnu lokaciju izradi urbanistički projekat za izgradnju objekta, u kome će se detaljno razraditi svi urbanistički parametri.

#### **4. SVRHA I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Svrha izrade urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonsko rešenje planirane izgradnje u granicama građevinske parcele br. 6280 KO Sombor-1.

Cilj izrade urbanističkog projekta je da se provere i usklade programski zahtevi investitora sa mogućnostima lokacije i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli koja će omogućiti izgradnju višeporodičnog stambenog objekta i garaže u granicama dozvoljenih urbanističkih parametara definisanih Generalnim planom grada Sombora.

#### **5. PODRUČJE OBUHVAĆENO URBANISTIČKIM PROJEKTOM**

##### **Karakteristike lokacije**

Predmetna lokacija se nalazi u neposrednoj blizini centra Sombora, u jugoistočnom delu bloka 6 (numeracija po Generalnom planu).

U neposrednom okruženju predmetne parcele sa severoistočne strane nalaze se stambeni objekti spratnosti P+0, a sa jugozapadne strane stambeno-poslovni objekat P+Pk.

Sama parcela nalazi se u ulici Rade Končara, koja je graniči sa severozapadne strane, a sa ostalih strana omeđena je katastarskim parcelama 6281, 6293/1, 6294, 6295, 6296/2 i 6279 KO Sombor-1.

Predmetna lokacija predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište.

Na parceli 6280 KO Sombor-1 izgrađen je jedan porodični stambeni objekat spratnosti P+0, površine u osnovi 290 m<sup>2</sup> i dva pomoćna objekta spratnosti P+0, površine u osnovi 29 m<sup>2</sup> i 35 m<sup>2</sup> koji se nalaze u dotrajalom fizičkom stanju.

Pre početka građenja novog objekta na parceli, neophodno je uklanjanje postojećih objekata te je investitor, na osnovu člana 168. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US, 132/14 i 145/14), dužan ishodovati Rešenje Odeljenja za komunalne poslove Gradske uprave Grada Sombora, kojim se odobrava uklanjanje objekata.

Pre početka građenja novog objekta na građevinskoj parceli, neophodno je uklanjanje postojećih objekata.

Površina koja je razrađena kroz ovaj urbanistički projekat odgovara uknjiženoj površini katastarske parcele br. 6280 KO Sombor-1. Pored navedene parcele koja je osnovni predmet ovog urbanističkog projekta, dato je i rešenje za deo parcele 10222 sa koje se ostvaruje kolski prilaz parceli, kao i priključenje parcele, odnosno objekta na komunalnu infrastrukturu.

Površina u okviru granice šireg obuhvata projekta iznosi **1111,00 m<sup>2</sup>**.

### **Status zemljišta**

Status zemljišta na području obuhvaćenom projektom je gradsko građevinsko zemljište, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US, 132/14 i 145/14).

Predmetno zemljište je građevinsko zemljište, koje je kao takvo određeno Generalnim planom grada Sombora ("Službeni list opštine Sombor", broj 5/07).

### **Uslovi prirodne sredine**

Teren na prostoru obuhvaćenom projektom je u nagibu i nalazi se na koti od 88,04 m do 88,48 m sa padom od jugoistoka ka severozapadu. Po konfiguraciji terena, parcela spada u ravne terene.

Područje grada Sombora spada u zonu sa mogućim pomeranjem tla do 8<sup>0</sup> MCS. Sombor je podložan uticaju jakih i olujnih vetrova sa severozapada i severa.

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

## **6. IZVOD IZ PLANSKOG OSNOVA**

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

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

Prema navedenom planu, definisana su sledeća pravila i parametri:

### **3 PRAVILA UREĐENJA PROSTORNE STRUKTURE NASELJA PREMA PLANIRANIM NAMENAMA I FUNKCIJAMA**

#### **3.1 STANOVANJE**

##### **Mešovita stambena izgradnja**

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

### **6 PRAVILA GRAĐENJA**

#### **6.2 Stanovanje**

##### **6.2.2 Zona mešovitog i višeporodičnog stanovanja**

##### **Vrsta i namena objekata**

*U okviru zone mešovitog stanovanja dozvoljena je izgradnja glavnog objekta: višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa, poslovnog objekta kao i pomoćnog objekta uz stambeni objekat: garaža i ograda. U zavisnosti od veličine parcele, u okviru ove zone, dozvoljena je izgradnja i poslovnog objekta. Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz domena trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužne delatnosti, tj. one delatnosti koje svojim radom ne ugrožavaju primarnu funkciju zone - stanovanje.*

*U okviru glavnog objekta deo prizemlja ili cela prizemna etaža može da se nameni za poslovni prostor sa poslovanjem koje svojom delatnošću neće ugroziti primarnu funkciju - stanovanje. ...*

*U okviru ove zone nije dozvoljena izgradnja: proizvodnih objekata, ekonomskih objekata i pomoćnih objekata uz ekonomske objekte.*

*Višeporodični stambeno-poslovni objekat može da se gradi kao: slobodnostojeći, u neprekinutom nizu i u prekinutom nizu. ...*

##### **Uslovi za obrazovanje građevinske parcele**

*Za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za formiranje građevinske parcele su sledeći:*

*... \* za višeporodični stambeno-poslovni objekat u neprekinutom nizu minimalna širina parcele je 15,0 m*

*\* za sve vrste višeporodičnih stambenih objekata građevinska parcela je minimalne površine 500,0 m<sup>2</sup>.*

##### **Položaj objekata na parceli**

*Za višeporodične stambeno-poslovne objekte u neprekinutom i u prekinutom nizu građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom. ...*

*Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) stambenog odnosno, stambeno-poslovnog objekta i granice susedne građevinske parcele je:*

- *za objekat u neprekinutom nizu je 0,0m; obavezna je izgradnja natkrivenog kolskog prolaza („ajnforta“).*

*...*



### **Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele**

Indeks zauzetosti građevinske parcele namenjene za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta je maksimalno 0,7 a indeks izgrađenosti građevinske parcele je maksimalno 2,4. ...

### **Dozvoljena spratnost i visina objekata**

Spratnost stambeno-poslovnog objekta u mešovitoj zoni je maksimalno P+2+Pk.

Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode....

Ukupna visina krovnog venca višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta ne može preći 17,0 m.

### **Međusobna udaljenost objekata**

Međusobna udaljenost planiranih višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata je:

\* međusobna udaljenost između slobodnostojećih objekata je minimalno 5,0 m, a objekata u prekinutom nizu je minimalno 4,0 m u odnosu na naspramnu granicu parcele. ...

Udaljenost višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta od drugog objekta na istoj parceli je minimalno 4,0 m. Ne mogu se predviđati otvori stambenih prostorija ako je međusobna udaljenost objekata manja od polovine visine višeg objekta. ...

### **Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli**

Na građevinskoj parceli u zoni mešovitog i višeporodičnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta: garaže i ograde, odnosno poslovnog objekta.

· na građevinskoj parceli namenjenoj izgradnji višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta mogu se obezbediti uslovi za izgradnju pomoćnog objekta-garaže. ...

\* pomoćni objekat – garaža se gradi na minimalno 4,0 m od glavnog objekta i na minimalno 0,0 m od granice parcele,

\* u okviru objekta garaže mogu se planirati i prostorije za ostavu,

\* pomoćni objekat-garaža je maksimalne spratnosti P+0. Obavezna je izgradnja kosog krova. Krovni pokrivač je u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije. Odvodnja atmosferskih padavina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat ...

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde, s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara ne sme preći visinu od 1,80 m.

Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,3 m a kod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9 m.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno 2,0 m.

### **Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

U okviru ove zone za svaku građevinsku parcelu mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 3,0 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu: jedan stan - jedno parking mesto. ...

### **Zaštita susednih objekata**

Izgradnja objekata u nizu – odnosno u prekinutom nizu (višeporodičnih ili porodičnih) može se dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 m onda se ona postavlja na građevinsku liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

\* transparentne konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,5 m,

\* konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 2,5 m. Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, uzlazne nadstrešnice bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju i to:

\* na delu objekta prema prednjem dvorištu: manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,

\* na delu objekta prema bočnom dvorištu manje od 0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,

\* na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja. ....

Stepenice koje savlađuju visinu višu od 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta.

Izgradnjom stepenica do visine od 0,9 m ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

\* stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m,

\* šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m. ...

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusobni razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 4,0 m. Ako je međusobni razmak od 0,0 m do 4,0 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama uz uslov da donja kota na koju se stavlja otvor bude jednaka ili viša od 1,8 m (parapet).

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

### **Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta**

Fasade objekata mogu biti malterisane u boji po želji investitora ili od fasadne opeke.

Obavezna je izrada kosog krova. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije.

Visina nadzotka stambene potkrovnе etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

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

## 7. URBANISTIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

- Katastarska parcela broj 6280
- Površina parcele: 949,00 m<sup>2</sup>
- Površina pod objektima: 354 m<sup>2</sup>
- BRGP objekata: 354 m<sup>2</sup>
- Indeks izgrađenosti građ. zemljišta: 0,37
- Indeks zauzetosti građ. zemljišta: 37,30 %

## 8. OPIS URBANISTIČKOG REŠENJA

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

### **Namena prostora i planiranog objekta:**

Na parceli predviđena je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+2+Pk, pomoćnog objekta – garaže, spratnosti P+0, sa otvorenim parking prostorom i uređenim zelenilom.

Objekat je kategorije B, klasifikacioni broj stambenog dela objekta je 112221 – učešće u ukupnoj površini objekta je 100 %.

Nadzemne etaže namenjene su isključivo stanovanju, objekat sadrži šesnaest stambenih jedinica različitih struktura, a zaseban objekat garaže u dvorištu sadrži sedam garažnih mesta.

Ukupna neto površina je  $P = 1147,65 \text{ m}^2$

Bruto površina prizemlja je 338,47 m<sup>2</sup>, tipskih spratova i potkrovlja 347,77 m<sup>2</sup>.  
Ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža je 1381,78 m<sup>2</sup>.  
Bruto površina zemljišta pod objektom/zauzetost je 345,98 m<sup>2</sup>.

Neto površina pomoćnog objekta-garaže iznosi: 109,97 m<sup>2</sup>.  
Površina pod pomoćnim objektom/zauzetost iznosi: 133,32 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Međusobni odnos pojedinih površina na nivou građevinske parcele iznosi:

površina pod objektom:	471,79 m <sup>2</sup>	49,71 %
saobraćajne površine	263,15 m <sup>2</sup>	27,73 %
površina pod zelenilom□	214,06 m <sup>2</sup>	22,55 %

Iz napred navedenih pokazatelja jasno se vidi da u obradi partera dominiraju izgrađene površine i komunikacije. Učešće zelenila u ukupnoj površini parcele iznosi 22,55 %, dok od ukupne slobodne površine građevinske parcele zelenilo zauzima 44,85 %, što je u skladu sa važećim planskim dokumentom, u kom je navedeno da se na građevinskoj parceli mora obezbediti od ukupnih slobodnih površina minimalno 30% ozelenjenih površina.

### **Horizontalna i vertikalna regulacija planiranih objekata:**

#### ***Visinska regulacija***

Visinska regulacija određena je spratnošću objekta, spratnost višeporodičnog stambenog objekta je P+2+Pk (prizemlje + dva sprata + potkrovlje), tako da maksimalna visina objekta iznosi **17,29** metara u slemenu (105.39 m n.v.), odnosno maksimalno **11,08** metara na vencu objekta (99.18 m n.v.).

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

Kota poda prizemlja objekta podignuta je za 0,70 metara u odnosu na mesto pristupa objektu. Relativnoj koti **±0.00** odgovara apsolutna **88.80 m n.v.**, a relativnoj koti -0.70 odgovara apsolutna 88.10 m n.v..

Maksimalna visina pomoćnog objekta-garaže iznosi 5,68 m (rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena), odnosno 2,65 m na vencu objekta.

#### ***Horizontalna regulacija***

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

U ulici Rade Končara, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom na građevinskoj parceli i predstavlja građevinsku liniju planiranog objekta. U odnosu na jugozapadnu i severoistočnu međnu liniju građevinska linija planiranog objekta postavlja se na granicu parcele sa susednom parcelom, odnosno objekat se postavlja kao objekat u neprekinutom nizu.

Osnovni gabarit objekta je maksimalnih dimenzija 18,52 m x 17,24 m.

Položaj građevinskih linija obrađen je u grafičkom prilogu broj 3 „Situacioni prikaz sa regulaciono nivelacionim elementima“ R 1:250 i definiše položaj budućeg objekta na parceli i odnos prema granicama susednih parcela.

Predložena dispozicija objekta ne remeti planom definisana prostorna rastojanja

od susednih parcela. Isto tako predložena dispozicija objekta ne remeti buduću izgradnju u predmetnom bloku odnosno na susednim parcelama.

### **Nivelacija**

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

Okolo objekta je dat predlog nivelacije i uređenja slobodnog prostora. Planirana nivelacija usklađena je sa postojećom nivelacijom terena. Planirana nivelacija obezbeđuje padove kolskih i drugih površina od bočnih suseda prema unutrašnjosti sopstvene parcele i planiranim zelenim površinama na parceli.

Predloženo nivelaciono rešenje obezbeđuje da se sve atmosferske vode sabiraju na sopstvenoj parceli i usmeravaju u atmosfersku kanalizaciju postavljenu u pojasu regulacije pristupne saobraćajnice.

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

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

### **Pristup objektu i parkiranje:**

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

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

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

U okviru parcele planirana su parking mesta za putnička vozila koja su u odnosu na internu saobraćajnicu postavljena pod uglom od 90<sup>0</sup>.

Ulaz u dvorišni deo parcele je preko natkrivenog kolsko - pešačkog prolaza kroz objekat (ajnforta) širine od 310 cm do 351 cm.

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

Nivou prizemlja pristupa se preko ulaznog stepeništa, a osobe u invalidskim kolicima ili fizički nemoćne da savladaju visine od 70 cm do prizemlja dolaze preko unutrašnje vertikalne stepenišne platforme „Liftboy1“, koja je prilagođena potrebama osoba sa hendikepom (invaliditetom), pa je ovaj ulaz istovremeno i ulaz koji je predviđen za njihove potrebe.

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

U odnosu na planirani broj stambenih jedinica u objektu, koji iznosi 16, na predmetnoj građevinskoj parceli je planirano 7 garažnih mesta i 9 parking mesta po principu jedan stan jedno parking ili garažno mesto.

U okviru građevinske parcele za potrebe kolskog saobraćaja planirana je interna sobračajnica širine koja se kreće u delovima od 4,00 m (za jednosmerno kretanje) do 5,40 m (za dvosmerno kretanje).

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

### **Slobodne i zelene površine:**

Sve slobodne površine koje nisu zauzete objektom, saobraćajnicama i parkinzima, planirane su kao zelene površine. Prostor zelenih površina oplemeniće se raznim vrstama sadnica i cvetnih površina.

U prostoru parcele uz parking mesta predviđena je sadnja drvoreda lišćara. Mesta za sadnju vegetacije definisana su tako da ne remete planiranu internu infrastrukturnu mrežu.

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

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

### **Postavljanje ograde:**

Na neograđenom delu između susednih građevinskih parcela podiže se transparentna ograda ili zidana ograda, do visine maksimalno 2,00 m. Ograda se postavlja tako da su stubovi ograde na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

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

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

## **Način priključenja na infrastrukturnu mrežu:**

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

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

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

### **Vodovod:**

U predmetnom delu ulice Rade Končara br. 13 postoji javni vodovod PVC Ø 100 mm sa neparne strane ulice.

Priključak na javni vodovod izvesti prema tehničkoj informaciji nadležnog komunalnog preduzeća JKP "Vodokanal" Sombor, broj: 04-18/015-2017 od 17.04.2017. godine:

Potrebno je projektovati vodovodni priključak na uličnu liniju PVC Ø 100 mm, koja je na dubini oko 1,2 m od nivoa terena.

Vrednost pritiska u javnoj vodovodnoj mreži varira u zavisnosti od godišnjeg doba i doba dana i obično se kreće od 2,5 do 3,5 bara. Na vodovodnom priključku predvideti ulični ventil kao mogućnost isključenja priključka u slučaju potrebe.

U projektu, na osnovu hidrauličkog proračuna, odrediti dimenzije priključka i vodomera, poštujući propise o protivpožarnoj zaštiti. Vodomere smestiti u šaht na parceli 1,0 m iza regulacione linije. Šaht smestiti na mestu čistom i suvom, stalno pristupačnom službama JKP „Vodokanal“ Sombor radi očitavanja utrošene vode i radi mogućnosti zatvaranja ventila u slučaju eventualnih kvarova na unutrašnjoj instalaciji. Poklopac šahta mora biti liveno gvozdene, minimalnog prečnika Ø 600 mm ili minimalnih dimenzija 600x600 mm. Odabrati prečnike vodomera tako da mere i minimalne proticaje.

Prilikom priključenja objekta na javni vodovod neophodno je razgraničenje potrošnje vode stambenog od poslovnog dela, unutrašnje instalacije vodovoda stambenog i poslovnog dela objekta moraju biti razdvojene i funkcionisati kao zasebne celine, sa zasebnim vodomerima.

### **Fekalna kanalizacija:**

U predmetnom delu ulice izgrađena je javna kanalizacija za otpadne vode PVC Ø 250 mm, dno uličnog šahta je na dubini oko 1,5 m od nivoa terena.

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

Potrebno je projektovati kanalizacioni priključak za otpadne vode na javnu kanalizaciju. Kanalizacioni priključak počinje od graničnog šahta koji se nalazi 1,0 m iza regulacione linije, unutar parcele. Šahtu je potrebno smestiti na pristupačno mesto. U projektu predvideti priključenje sa kanalizacionim cevima odgovarajućeg prečnika (Ø 200) i pada, a na osnovu količina otpadnih voda i hidrauličkog proračuna. Prilikom planiranja i projektovanja potrebno je imati u vidu količine i kvalitet otpadnih voda koje planiraju da se evakušu iz objekata, i shodno tome potrebno je poštovati propise o upuštanju otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Odluka o pripremi i distribuciji vode za piće, odvođenju i prečišćavanju upotrebljenih voda i odvođenju atmosferskih voda na području opštine Sombor, „Sl. list opštine Sombor“, br. 15/2006, dopune 10/2007). Ovo podrazumeva da se opasne i štetne otpadne vode moraju prečistiti pre upuštanja u javnu kanalizaciju. Takođe je potrebno pridržavati se Uredbe o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Sl. glasnik RS“, br. 67/2011), tj. voditi računa o kvalitetu otpadnih voda pre upuštanja u javnu kanalizaciju.

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

### **Atmosferska kanalizacija:**

Prema obaveštenju odeljenja za komunalne delatnosti, imovinsko-pravne i stambene poslove, broj 352-312/2017-XVI od 24.04.2017. godine:

- U ulici Rade Končara postoji zacevljena atmosferska kanalizacija.
- Kotu dna kolektora na mestu priključka odrediti snimanjem na terenu.
- Priključenje atmosferske kanalizacije predmetnog objekta na kolektor atmosferske kanalizacije izvesti podbušivanjem trase u zoni trotoara i kolovoza. Ukoliko podbušivanje nije tehnički izvodljivo može se izvršiti raskopavanje navedenih površina.
- Pri izradi projektno-tehničke dokumentacije treba:
  - predvideti upotrebu kvalitetnog materijala koji odgovara tehničkim propisima i standardima kao i opisu i vrsti rada;
  - poštovati Odluku o pripremi i distribuciji vode za piće, odvođenju i prečišćavanju upotrebljenih voda i odvođenju atmosferskih voda na području opštine Sombor („Sl. list opštine Sombor“, br. 15/2006, dopuna 10/2007);
  - predvideti da se atmosferska kanalizacija objekta, spaja sa uličnom atmosferskom kanalizacijom, preko priključka sa revizionim oknom. Prvo reviziono okno postavlja se unutar granica građevinske parcele na 1,5 m od regulacione linije. Ukoliko priključak prolazi kroz objekat prolaz cevi kroz zid mora biti trajan i zaštićen od oštećenja prilikom sleganja objekta;
- Atmosferskom kanalizacijom se odvode: atmosferske vode, vode od pranja i polivanja ulica i drugih javnih površina.
- Atmosferska kanalizacija ne sme biti spojena sa fekalnom kanalizacijom. Priključak za atmosfersku kanalizaciju mora biti potpuno odvojen od



- priključka fekalne kanalizacije.
- U atmosfersku kanalizaciju nije dozvoljeno upuštati: fekalije, kiseline, soli, benzin, ulje, masti i druge materije koje mogu da razgrade cevovod od kog je izgrađena atmosferska kanalizacija, materije koje izazivaju toksične ili eksplozivne gasove, otrovne i radioaktivne materije, đubre, pepeo, kosti, gips, cement, pesak i druge materije i predmete kojima je moguće oštetiti kolektor atmosferske kanalizacije i dovesti do određenih problema u toku eksploatacije i održavanja objekta.
  - Ukoliko su atmosferske vode zagađene lakim tečnostima iste se pre upuštanja u kolektor, moraju odvojiti u separatoru masti, ulja i lakih naftnih derivata. Ugrađeni separator treba da je vodonepropusan, zaštićen od korozije i postavljen unutar granice građevinske parcele.
  - Građevinska parcela ima jedan kanalizacioni priključak za priključenje objekta na javnu atmosfersku kanalizacionu mrežu.
  - Pri izradi projektne tehničke dokumentacije voditi računa o položaju postojećih i novoprojektovanih instalacija u profilu ulice, tako da se obezbede minimalni horizontalni i vertikalni razmaci.

### **Elektroenergetska mreža:**

Trofazno priključenje stambenog objekta izvršiti u svemu prema uslovima izdatim od strane nadležnog javnog preduzeća „Elektrodistribucije Sombor“ broj: 8A.1.1.0.-D.07.07. - 96103/2-17 od 18.04.2017. godine.

Za priključenje stambene zgrade u ulici Rade Končara br. 13, postoji mogućnost priključenja 16 stanova, garaža, kotlarnice i zajedničke potrošnje.

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

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

U postojećoj trafostanici kablove merene struje sa NN blokova svesti direktno na merne uređaje, a predmetni NN blok adaptirati za vezivanje distributivnih NN kablovskih vodova.

### **TT mreža:**

Za novi višeporodični stambeni objekat potrebno je obezbediti 16 direktnih priključaka.

Priključenje na TT mrežu izvršiti u svemu prema tehničkim uslovima izdatim od

strane Izvršne jedinice Sombor Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ A.D. Beograd, broj: 140753/2-2017 od 19.04.2017. godine, i to:

- Telekom na predmetnoj lokaciji, na katastarskoj parceli broj: 6280 KO Sombor-1, ne poseduje postojeće TT instalacije.
- Priključenje budućeg višeporodičnog stambenog objekta P+2+Pk na pretplatničku TT mrežu izvršiti povezivanjem objekta unutar navedene parcele, kablovskom TT kanalizacijom polaganjem prazne zaštitne PVC cevi prečnika 110 mm i izgradnjom pomoćnog malog kablovskog okna na pristupnoj tački parcele tj. na granici regulacione linije unutar predmetne parcele do javne površine. Novo malo kablovsko TT okno, treba da bude dimenzije: 1x1x1 m sa betonskom pločom i lakim livenim poklopcem.
- Od pristupne tačke parcele (malog kablovskog okna unutar parcele) do pristupne tačke telekomunikacione mreže, na javnoj površini, potrebno je izgraditi kablovsku TT kanalizaciju (obaveza Telekoma).
- Potrebno je izvršiti kabliranje od pristupne tačke telekomunikacione mreže, do tačke razgraničenja koja može biti na rastavnoj regleti ITO ormana, ZOK-u optičkom razdelniku.
- Za izradu uvoda u planirani objekat, od mesta koncentracije (izvodnog ormana ITO koji treba da se nalazi u prizemlju) budućeg objekta, do kablovske kanalizacije unutar predmetne parcele, potrebno je u blagom luku položiti jednu praznu PVC cev prečnika 75 mm, ili dve PE cevi prečnika 40 mm, do svakog ulaza odnosno mesta koncentracije na objektu. Kroz pripremljene cevi će se položiti priključni pretplatnički TT kabl tipa: **TK-DSL(30)-59**, kapaciteta koji će se odrediti prema potrebama investitora i koji će se završiti na rastavnim regletama sa konektorskim elementima.
- Mesto koncentracije može da bude orman za unutrašnju montažu (ITO) opremljenim sa regletama sa konektorskim elementima. Veličina ormana treba da bude takva da omogući postavljanje najmanje tri rastavne reglete za primarnu mrežu i odgovarajući broj ranžirnih regleta na kojima se završava instalacija.
- Izgradnja unutrašnjih TK instalacija i opremanje pristupnog prostora je obaveza investitora. Instalacije treba raditi TK DSL instalacionim kablovima kategorije II, a preporuka je da se predvidi klasično strukturno kabliranje objekata, (S)FTP/UTP kablovima kategorije minimum 5e. Voditi računa da maksimalna dužina ovih kabova ne pređe 90m (ne računajući peč kablove). U skladu sa tim, u objektu planirati prostore za realizaciju pomoćnih TK koncentracija, a u svakom od njih obezbediti završavanje svih pripadajućih unutrašnjih instalacija. Omogućiti prolaz kablova od ovih pomoćnih prostora do glavnog prostora za smeštaj TK opreme u objektu, tehničkim kanalima ili kroz cevi u zidu. Ukoliko se za povezivanje glavne i pomoćnih TK koncentracija predviđa korišćenje optičkih kablova, planirati polaganje optičkih kablova sa monomodnim vlaknima po ITU-T G.652.D ili G.657.a standardu. Kablovi moraju biti predviđeni za polaganje u zatvorenom prostoru, sa omotačem od LSHF materijala (Low Smoke Halogen Free). Prilikom polaganja kablova voditi računa o minimalnom prečniku savijanja i predvideti rezerve kabla (u broju slobodnih vlakana i dužini) za slučaj potrebe za naknadnim intervencijama. Predvideti rezerve kablova i u glavnoj prostoriji.
- Pored toga neophodno je i polaganje još jedne cevi u zidu manjeg prečnika i to za horizontalni razvod (npr. Ø16), dok za vertikalni razvod koristiti cev većeg prečnika (npr. Ø32) za potrebe eventualnog naknadnog polaganja

optičkih kablova. Račvanje cevi vršiti u razvodnim ormanima dovoljne veličine da se omogući kasnije provlačenje distributivnih optičkih kablova.

- Neophodno je da unutrašnja instalacija bude izgrađena sa DSL kablovima, a eventualnu izgradnju instalacije sa razvodnim optičkim kablovima, montažom ODF-a i aktivne ili pasivne opreme „Telekom-a“, radiće se ukoliko zahtevi korisnika budu za većim protokom nego što obezbeđuju bakarne parice. Privodni optički kabl bi u tom slučaju gradio „Telekom“.

### **KDS mreža**

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

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

### **Gasovodna mreža:**

Za potrebe grejanja objekat priključiti na gasovodnu mrežu niskog pritiska koja prolazi kroz ulicu Rade Končara u blizini objekta, a sve prema uslovima „Sombor-gas“ d.o.o. br. 088/17 od 12.04.2017. godine:

- na predmetnoj lokaciji izgrađen je ulični distributivni polietilenski gasovod;
- dubina polaganja polietilenskih cevi uličnog gasovoda je od 700 do 100 mm nadsloja;
- prečnik polietilenskih cevi izgrađenog uličnog gasovoda je DN 40 i 160 mm;
- pritisak u gasovodu je  $p=2$  [bar]
- minimalno rastojanje pri paralelnom vođenju gasovoda sa drugim podzemnim instalacijama iznosi 400 [mm];
- minimalno svetlo rastojanje prilikom ukrštanja gasovoda sa drugim podzemnim instalacijama iznosi 200 [mm];
- obavezno u projektu obeležiti mesta ukrštanja drugih podzemnih instalacija sa gasovodom;
- „Sombor-gas“ d.o.o. na predmetnoj lokaciji ima dovoljno kapaciteta za gasifikaciju budućeg objekta.

#### **A) priklučenje sa dovodom gasa do svakog stana**

- Predviđa se regulaciona stanica na spoljnjem zidu objekta, koja će se priključiti na ulični distributivni gasovod podzemno polietilenskim cevovodom, a po zidu objekta (ili ajnforta) nadzemno - čeličnim cevovodom;
- pritisak gasa na ulazu u regulacionu stanicu je 1-4 [bar], a na izlasku je 22 [mbar];
- od regulacione stanice do svakog stana predviđen je bakarni gasovod

koji se završava sa metalnim ormarićem za smeštaj protivpožarne slavine i merila protoka gasa;

- bakarni gasovod se polaže vidno kroz stepenišni prostor i hodnike;
- merila će biti postavljena u prostor koji mora biti prirodno ventiliran;
- od merača ispred stana do gasnog potrošača predvideti bakarni gasovod koji se, takođe, polaže vidno;
- gasne potrošače postaviti u odgovarajući prostor koji mora biti ventiliran;
- odvod produkata sagorevanja izvesti preko zajedničkog dimovoda, sa vertikalnim odvodom produkata i zahvatom svežeg vazduha (kvadro dimnjaci) tako da se za sagorevanje ne koristi svež vazduh iz stanova;
- priključni gasovod, regulacionu stanicu, razvodni gasovod do svakog stana zaključno sa merilima u metalnim ormarićima izvodi distributer gasa "Somborgas" d.o.o.

#### B) priključenje sa dovodom gasa do zajedničke kotlarnice

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

Povezivanje građevinske parcele na saobraćajnu infrastrukturu planiran je priključenjem na kolovoz u ulici Rade Končara preko prilazne dvosmerne rampe širine 5,0 m.

#### **Saobraćajna infrastruktura:**

Pristup parcele na javni put, na parceli kat. br. 10222 KO Sombor-1, ostvaruje se na osnovu saglasnosti i tehničkih uslova za izgradnju kolskog prilaza JKP „Prostor“ Sombor br. 518/2017 od 20.04.2017. godine.

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

- kolski prilaz treba da se izgradi sa tvrdim kolovoznim zastorom ili istim kao na kolovozu u ulici, sa konstrukcijom koja se dimenzioniše prema merodavnom saobraćajnom opterećenju i važećim standardima;
- kolski prilaz izvesti u širini od 3,0 m, a spoj ivica kolskog prilaza i javnog puta izvesti sa potrebnom horizontalnom zakrivljenošću, odnosno poluprečnikom lepeze, koja odgovara merodavnom vozilu i koliko dopuštaju uslovi na terenu;
- kolski prilaz nivelaciono uskladiti sa nivelacijom kolovoza javnog puta i postojećeg trotoara sa betonskim rigolom, tako da se omogući bezbedan prilaz vozilima sa kolovoza na kolski prilaz i obratno, i da se ne remeti

postojeći režim odvodnje atmosferske vode na kolovozu i betonskom rigolu koji prikuplja vodu sa trotoara i zelenog pojasa. Nivelacionim usklađivanjem površina u zoni kolskog prilaza omogućava se neometan i bezbedan tok pešaka na postojećem trotoaru, a u skladu sa Tehničkim standardima pristupačnosti.

- atmosferska voda unutar građevinske parcele ne sme se voditi na javnu površinu i preko kolskog ulaza na kolovoz;
- kolski prilaz treba da ispunjava i sve druge uslove i zakonske odredbe koje predviđa Zakon o javnim putevima i Zakon o bezbednosti saobraćaja na putevima.

Objekat priključiti na mrežu komunalne infrastrukture uz uslove i saglasnosti nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa grafičkim prilogom broj 5 „*Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu*“ u R 1:250.

## **8. EVAKUACIJA KOMUNALNOG OTPADA**

Za evakuaciju komunalnog otpada iz objekta, planirano je postavljanje jednog suda-kontejnera zapremine 1.100,00 l i gabaritnih dimenzija 1,45×1,37×1,20 m, na izbetoniranom platou u zadnjem delu parcele, koji će prazniti nadležno komunalno preduzeće.

## **9. TEHNIČKI OPIS**

### Koncepcija:

Na parceli br. 6280 KO Sombor 1 projektovan je kao objekat u neprekinutom nizu višeporodični stambeni objekat. Položaj objekata, pešački i kolski pristup, položaj i broj otvorenih parking mesta, i sl. utvrđeni su ovim Urbanističkim projektom.

### Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta:

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

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

Unutrašnjost objekta se odlikuje dobrom organizacijom prostora. Komunikacijama unutar objekta ostvarena je funkcionalnost i dostupnost svim planiranim sadržajima.

### Funkcija:

U funkcionalnom smislu namena objekta po etažama je sledeća: sve nadzemne etaže (prizemlje + dva sprata + potkrovlje) namenjene su stanovanju. Sve

stambene etaže su koncepcijski jednake.

Ukupan broj stambenih jedinica je šesnaest. U okviru pojedinačne etaže planirano je četiri stambene jedinice. Struktura stanova u okviru prizemlja je: jedna garsonjera, jedan jednosoban i dva dvosobna stana, a u okviru tipskih etaža i potkrovlja: dva dvosobna i dva trosobna stana. Sadržaj stambenih prostorija u stambenim jedinicama zadovoljava standarde stanovanja. Tipske etaže ne razlikuju se u rasporedu unutrašnjeg stambenog prostora.

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

Površine stanova se kreću od 35,15 m<sup>2</sup> do 79,32 m<sup>2</sup>.

Prilaz i ulaz u objekat je iz ulice Rade Končara. Vertikalna komunikacija planirana je jednokrakim stepeništem i liftom. Jednokrako stepenište planirano je za prilaz tavanskom prostoru u kome je smeštena kućica za lift, a radi obezbeđenja prilaza u slučajevima servisiranja istog.

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

U dvorišnom delu je planiran otvoren parking prostor za potrebe stanara (ukupno 9 parking mesta).

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

Tabelarni prikaz strukture stanova sa površinama

## OSNOVA PRIZEMLJA

br.	namena	pod	površina	redukov. površina
1.	hodnik	parket	4.71	4.57
2.	kupatilo	keramika	4.32	4.19
3.	dnevni boravak	parket	25.00	24.25
4.	terasa	keramika	4.04	3.92
stan 8 (jednosoban)			33.01+3.92 m <sup>2</sup>	
5.	hodnik	parket	6.69	6.49
6.	kupatilo	keramika	4.34	4.21
7.	kuhinja	keramika	4.59	4.45
8.	dnevni boravak	parket	25.78	25.01
9.	soba	parket	13.12	12.73
stan 9 (dvosoban)			52.89 m <sup>2</sup>	
10.	dnevni boravak	parket	27.51	22.68
11.	kupatilo	keramika	5.70	5.53
12.	terasa	keramika	3.03	2.94
stan 10 (garsonjera)			32.21+2.94 m <sup>2</sup>	

13.	hodnik	parket	4.82	4.68
14.	kupatilo	keramika	3.87	3.75
15.	dnevni boravak	parket	29.31	28.43
16.	soba	parket	11.98	11.62
17.	terasa	keramika	3.43	3.33
stan 11 (dvosoban)			48.48+3.33 m2	
18.	natkriveni prolaz- ajnfort	behaton	58.53	56.77
19.	vetrobran	keramika	7.19	6.97
20.	stepenišni prostor	keramika	28.20	27.35
21.	lift	keramika	2.56	2.48
zajednički prostor			56.77+86.61 m2	

REKAPITULACIJA:

NETO površina stambenog prostora:	166.59 m2
NETO površina terasa:	10.19 m2
NETO površina natkrivenog prolaza ajnforta:	56.77 m2
BRUTO površina unutrašnjih komunikacija:	86.61 m2

UKUPNA NETO površina prizemlja:	320.16 m2
UKUPNA BRUTO površina prizemlja:	338.47 m2

br.	namena	pod	površina	redukov. površina
22.	garaža	beton	16.20	15.71
garaža 1			15.71 m2	
23.	garaža	beton	16.20	15.71
garaža 2			15.71 m2	
24.	garaža	beton	16.20	15.71
garaža 3			15.71 m2	
25.	garaža	beton	16.20	15.71
garaža 4			15.71 m2	
26.	garaža	beton	16.20	15.71
garaža 5			15.71 m2	
27.	garaža	beton	16.20	15.71
garaža 6			15.71 m2	
28.	garaža	beton	16.20	15.71
garaža 7			15.71 m2	

REKAPITULACIJA:

NETO površina garaža:	109.97 m2
-----------------------	-----------

NETO površina prizemlja:	109.97 m2
UKUPNA BRUTO površina prizemlja:	133.32 m2

## OSNOVA I SPRATA

br.	namena	pod	površina	redukov. površina
1.	hodnik	parket	4.82	4.68
2.	kupatilo	keramika	3.87	3.75
3.	dnevni boravak	parket	29.31	28.43
4.	soba	parket	11.98	11.62
5.	terasa	keramika	3.43	3.383
stan 12 (dvosoban)			48.485+3.33 m2	
6.	hodnik	parket	8.07	7.83
7.	kupatilo	keramika	4.69	4.55
8.	toalet	keramika	2.15	2.09
9.	dnevni boravak	parket	34.59	33.55
10.	soba	parket	13.12	12.73
11.	soba	parket	13.12	12.73
12.	terasa	keramika	6.02	5.84
stan 13 (trosoban)			73.48+5.84 m2	
13.	hodnik	parket	6.04	5.86
14.	kupatilo	keramika	4.34	4.21
15.	dnevni boravak	parket	22.27	21.60
16.	soba	parket	13.12	12.73
17.	terasa	keramika	6.13	5.95
stan 14 (dvosoban)			44.48+5.95 m2	
18.	hodnik	parket	6.83	6.63
19.	kupatilo	keramika	4.59	4.45
20.	toalet	keramika	2.08	2.02
21.	dnevni boravak	parket	32.22	31.25
22.	soba	parket	12.00	11.64
23.	soba	parket	12.00	11.64
24.	terasa	keramika	4.11	3.99
stan 15 (trosoban)			66.43+3.99 m2	
31.	hodnik sa stepeništem	keramika	23.04	22.35
32.	lift	keramika	2.56	2.48
zajednički prostor			24.83 m2	

### REKAPITULACIJA:

NETO stambena površina:	232.79 m2
NETO površina terasa:	18.21 m2
NETO površina zajedničkih prostorija:	24.83 m2
UKUPNA NETO površina 1. sprata:	275.83 m2
UKUPNA BRUTO površina 1. sprata:	347.77 m2



## OSNOVA II SPRATA

br.	namena	pod	površina	redukov. površina
1.	hodnik	parket	4.82	4.68
2.	kupatilo	keramika	3.87	3.75
3.	dnevni boravak	parket	29.31	28.43
4.	soba	parket	11.98	11.62
5.	terasa	keramika	3.43	3.383
stan <b>16</b> (dvosoban)			48.485+3.33 m <sup>2</sup>	
6.	hodnik	parket	8.07	7.83
7.	kupatilo	keramika	4.69	4.55
8.	toalet	keramika	2.15	2.09
9.	dnevni boravak	parket	34.59	33.55
10.	soba	parket	13.12	12.73
11.	soba	parket	13.12	12.73
12.	terasa	keramika	6.02	5.84
stan <b>17</b> (trosoban)			73.48+5.84 m <sup>2</sup>	
13.	hodnik	parket	6.04	5.86
14.	kupatilo	keramika	4.34	4.21
15.	dnevni boravak	parket	22.27	21.60
16.	soba	parket	13.12	12.73
17.	terasa	keramika	6.13	5.95
stan <b>18</b> (dvosoban)			44.48+5.95 m <sup>2</sup>	
18.	hodnik	parket	6.83	6.63
19.	kupatilo	keramika	4.59	4.45
20.	toalet	keramika	2.08	2.02
21.	dnevni boravak	parket	32.22	31.25
22.	soba	parket	12.00	11.64
23.	soba	parket	12.00	11.64
24.	terasa	keramika	4.11	3.99
stan <b>19</b> (trosoban)			66.43+3.99 m <sup>2</sup>	
31.	hodnik sa stepeništem	keramika	23.04	22.35
32.	lift	keramika	2.56	2.48
zajednički prostor			24.83 m <sup>2</sup>	

### REKAPITULACIJA:

NETO stambena površina:	232.79 m <sup>2</sup>
NETO površina terasa:	18.21 m <sup>2</sup>
NETO površina zajedničkih prostorija:	24.83 m <sup>2</sup>

UKUPNA NETO površina 2. sprata:	275.83 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO površina 2. sprata:	347.77 m <sup>2</sup>

## OSNOVA POTKROVLJA

br.	namena	pod	površina	redukov. površina
1.	hodnik	parket	4.82	4.68
2.	kupatilo	keramika	3.87	3.75
3.	dnevni boravak	parket	29.31	28.43
4.	soba	parket	11.98	11.62
5.	terasa	keramika	3.43	3.383
stan 20 (dvosoban)			48.485+3.33 m <sup>2</sup>	
6.	hodnik	parket	8.07	7.83
7.	kupatilo	keramika	4.69	4.55
8.	toalet	keramika	2.15	2.09
9.	dnevni boravak	parket	34.59	33.55
10.	soba	parket	13.12	12.73
11.	soba	parket	13.12	12.73
12.	terasa	keramika	6.02	5.84
stan 21 (trosoban)			73.48+5.84 m <sup>2</sup>	
13.	hodnik	parket	6.04	5.86
14.	kupatilo	keramika	4.34	4.21
15.	dnevni boravak	parket	22.27	21.60
16.	soba	parket	13.12	12.73
17.	terasa	keramika	6.13	5.95
stan 22 (dvosoban)			44.48+5.95 m <sup>2</sup>	
18.	hodnik	parket	6.83	6.63
19.	kupatilo	keramika	4.59	4.45
20.	toalet	keramika	2.08	2.02
21.	dnevni boravak	parket	32.22	31.25
22.	soba	parket	12.00	11.64
23.	soba	parket	12.00	11.64
24.	terasa	keramika	4.11	3.99
stan 23 (trosoban)			66.43+3.99 m <sup>2</sup>	
31.	hodnik sa stepeništem	keramika	23.04	22.35
32.	lift	keramika	2.56	2.48
zajednički prostor			24.83 m <sup>2</sup>	

### REKAPITULACIJA:

NETO stambena površina:	232.79 m <sup>2</sup>
NETO površina terasa:	18.21 m <sup>2</sup>
NETO površina zajedničkih prostorija:	24.83 m <sup>2</sup>

UKUPNA NETO površina potkrovlja:	275.83 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO površina potkrovlja:	347.77 m <sup>2</sup>

### Konstrukcija:

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

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

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

Krovna konstrukcija je rešena u drvenoj klasičnoj viševodnoj konstrukciji u nagibu 33 stepeni, sa krovnim pokrivačem od falcovanog crepa.

### Unutrašnja obrada:

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

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

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

### Spoljašnja obrada:

Fasadna bravarija je šestokomorna PVC sa trostrukim termopan ustakljenjem  $d=4+6+3+6+3=22$  mm sa ispunom od argona, sa kutijom za plastičnu eslinger roletnu i roletnom koja se montira po ugradnji fasadne stolarije.

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

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

### Instalacije:

Objekat je snabdeven instalacijama vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacijom,

TT instalacijom. Objekat poseduje kotlarnicu na gas, tako da je u objektu predviđena cevna mreža i radijatori.

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

## 10. NUMERIČKI POKAZATELJI

### Prostorni kapacitet objekta:

	Bruto izgrađena površina m <sup>2</sup>	Neto izgrađena površina m <sup>2</sup>
Prizemlje	338,47	320,16
Spratne etaže	1043,31	827,49
Razvijena izgrađena površina	<b>1381,78</b>	

### Uporedni tabelarni prikaz urbanističkih parametara u okviru lokacije:

	Planirano GP-om	Planirano Urbanističkim projektom
Indeks izgrađenosti:	2,4	1,59
Indeks zauzetosti:	70% (0,7)	50,50 %
Visina slemena (spratnost): Visina krovnog venca	(P+2+Pk) maksimalno 17,0 m	17,29 m (P+2+Pk) 11,08 m
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli	30% od ukupne slobodne površine građevinske parcele	44,85 % u direktnom kontaktu sa tlom i ozelenjeni parking

### Kapacitet mirujućeg saobraćaja:

	Bruto izgrađena površina m <sup>2</sup>	Ukupan broj parking mesta
Otvoreni parking prostor na parceli	99,36	<b>9</b>
garaže	133,32	<b>7</b>

## 11. MERE ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH OPASNOSTI

Radi zaštite od požara planirani objekat mora biti realizovan prema odgovarajućim

tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

- Zakonu o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS“, broj 111/09 i 20/15);
- Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ" br. 53/88 i 54/88) i ("Službeni list SRJ", broj 28/95);
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", broj 30/91);
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ", broj 11/96);

Pri izradi tehničke dokumentacije i izgradnji objekta primeniti i ostale pozitivne propise i standarde sa obaveznom primenom.

U cilju zaštite ljudi, materijalnih i drugih dobara od ratnih razaranja, elementarnih i drugih nepogoda i opasnosti u miru i ratu, ukupno uređenje i izgradnja objekta biće realizovani uz primenu odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite.

Područje Sombora spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine 8<sup>0</sup> MCS.

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa seizmičkog projektovanja objekta, odnosno primenu sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima.

Radi zaštite od potresa objekat mora biti realizovan i kategorisan prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

## **12. MERE ZA NEOMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

Investitor je obavezan da projektom predvidi nesmetan prilaz i upotrebu objekta osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama, u skladu sa članom 5. Zakona o planiranju i izgradnji.

Objekat je projektovan na način da sadrži obavezne elemente pristupačnosti regulisane Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br. 22/2015). Svi elementi pristupačnosti funkcionalno i oblikovno su projektovani da zadovolje uslove navedenog pravilnika u zadanim veličinama, sadržaju, vrsti materijala, uređajima i instalacijama te oznakama vezanim za uspešno savladavanje svih prepreka i otežavajućih okolnosti, osobama sa invaliditetom ili smanjenom pokretljivošću.

*Elementi pristupačnosti za savladavanje visinskih razlika:* Savladavanje denivelacije okolnog terena i uzdignutog prizemlja ( $h=70\text{ cm}$ ) omogućeno je preko unutrašnje vertikalne stepenišne platforme.

*Elementi pristupačnosti samostalnog kretanja i boravka u prostoru:* ulazni prostor koji ispunjava propisane uslove (dimenzije vrata i vetrobrana, smer otvaranja, pristupačna kvaka, dozvoljena visina praga, otirač u visini poda, propisno

osvetljenje, slikovne oznake pristupačnosti); komunikacije koje omogućavaju samostalno kretanje osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti;

*Elementi uređenja vanjskih prostora i saobraćajnih površina za omogućavanje pristupačnosti građevini:* trotoari, pešački prelazi i prilazi objektu, mesta za parkiranje i druge površine, po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru, su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju sa nagibima koji nisu veći od 5%; Pristupačno parkirališno mesto i pristupačno mesto za platformu.

### **13. ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNIH DOBARA**

Na lokaciji nema utvrđenih prirodnih i kulturnih dobara na osnovu smernica iz planske dokumentacije višeg reda.

Obaveza je investitora izvođenja radova, da ukoliko u toku izvođenja radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko – paleontološkog ili mineraloško - petrografskog porekla, a za koje se pretpostavlja da ima svojstvo spomenika prirode, o tome obavesti Zavod za zaštitu prirode Srbije i da preduzme sve mere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

Na osnovu člana 109. Zakona o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS“ broj 71/94, 52/11 i 99/11), obaveza izvođača radova je da ukoliko naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, odmah prekine radove i obavesti nadležni zavod i da preduzme mere da se nalaz ne ošteti, ne uništi i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

### **14. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE I USLOVI**

Na prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom nisu rađena inženjersko-geološka istraživanja.

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvršiti neophodna inženjerskogeološka – geotehnička ispitivanja tla, za ovu vrstu objekta, uz formiranje elaborata sa konkretnim preporukama za fundiranje objekta, a sve u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br. 101/15).

### **15. MERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Prilikom izgradnje objekta treba voditi računa o obezbeđivanju uslova zaštite u pogledu geotehničkih i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekta.

U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenje štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u objekat kao i iz objekta. U skladu sa Pravilnikom o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 54/92 i 72/2010) planirati odgovarajuće mere zaštite kojima intenzitet buke neće prelaziti granične vrednosti.

Mesto za držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da bude dostupno za saobraćaj specijalnih vozila za odvoženje otpada. Ovaj prostor mora ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća. Neophodno je da se nesmetano obavlja redovno pražnjenje posuda.

Čvrsti i tečni otpaci moraju se odlagati u skladu sa sanitarno higijenskim zahtevima.

Izvršiti uređenje i ozelenjavanje slobodnih površina (travnjaci, žbunasta i visoka vegetacija) u skladu sa projektom hortikulturnog uređenja.

## **16. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE**

Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14) uvažava značaj energetske efikasnosti objekata. Obaveza unapređenja energetske efikasnosti objekata definisana je u fazi projektovanja, izvođenja, korišćenja i održavanja (član 4).

Pri projektovanju i izgradnji objekta primeniti sledeće mere energetske efikasnosti:

- planirati izgradnju objekta kod kojeg su primenjeni građevinski EE sistemi;
- planirati energetske efikasne infrastrukturu i tehnologiju - koristiti efikasne sisteme grejanja, ventilacije, klimatizacije, pripreme tople vode i rasvete, uključujući i korišćenje obnovljivih izvora energije koliko je to moguće;
- obezbediti visok stepen prirodne ventilacije i ostvariti što bolji kvalitet vazduha i ujednačenost unutrašnje temperature na dnevnom i sezonskom nivou;
- zaštititi objekat od prejakog letnjeg sunca zelenilom i arhitektonskim elementima za zaštitu od sunca;
- planirati toplotnu izolaciju objekta primenom termoizolacionih materijala, prozora i spoljašnjih vrata, kako bi se izbegli gubici toplotne energije;
- koristiti prirodne materijale i materijale neškodljive po zdravlje ljudi i okolinu, kao i materijale izuzetnih termičkih i izolacionih karakteristika;
- ugraditi štedljive potrošače energije;
- primeniti adekvatnu vegetaciju i zelenilo u cilju povećanja zasenčenosti odnosno zaštite od preteranog zagrevanja;
- koristiti obnovljive izvore energije - solarni paneli i kolektori, termalne pumpe, sistemi selekcije i reciklaže otpada, itd.

Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Ova svojstva se utvrđuju izdavanjem sertifikata o energetskim svojstvima koji čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

## **17. REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Generalni plan grada Sombora, kojim je predviđena izrada projekta i ovaj Urbanistički projekat predstavljaju planski i urbanističko – tehnički dokument na osnovu kojih se izdaju Lokacijski uslovi za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+2+Pk na katastarskoj parceli 6280 KO Sombor-1, a u skladu sa članom 57. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US, 132/14 i 145/14).

Zainteresovano lice (investitor) treba da podnese zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

Organ nadležan za izdavanje dozvole za izgradnju treba da izda lokacijske uslove, koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje.

Nakon izdavanja lokacijskih uslova zainteresovano lice (investitor) treba da podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Urbanistički projekat je izrađen u tri originalna primerka i po overi će se čuvati u arhivi Gradske uprave grada Sombora.



---

**URBANISTIČKI PROJEKAT**  
**C. grafički prilozi**

april 2017. godina

---

---

URBANISTIČKI PROJEKAT  
**D.** dokumentacija

---

april 2017. godina

---