

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 изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4
– Ламела А (Фаза 1) и Ламела Б (Фаза2)
на кат. парцели бр. 8145К.О. Нови Сад II

ИНВЕСТИТОР:	ДОО Космај-Продукт Улица Хероја Пинкија бр. 29 Нови Сад
ОБЈЕКАТ:	Вишепородични стамбени објекат По+П+4 – Ламела А (Фаза 1) и Ламела Б (Фаза2)
ЛОКАЦИЈА:	Кат. парцела број 8145 К.О. Нови Сад II, у Улици Јернеја Копитара бр.52-54
ВРСТА РАДОВА:	Изградња

ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	Урбанистички пројекат
ОБРАЂИВАЧ:	Александра Златановић Деспотовић пр АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКИ АТЕЉЕ 34
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ОБРАЂИВАЧА:	Александра Златановић Деспотовић
ПЕЧАТ: 	ПОТПИС: 
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Александра Златановић Деспотовић, диа
БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ:	200 1453 14
ЛИЧНИ ПЕЧАТ: 	ПОТПИС: 
САРАДНИК:	Снежана Бобић, мр.урб.
БРОЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	МЕСТО И ДАТУМ:
УП-05/2025	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	19
4. СВРХА И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	20
5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА СА УСЛОВИМА ИЗГРАДЊЕ.....	20
5.1 Локација.....	20
5.2 Намена површина	20
5.3 Позиција, структура и димензије планираног објекта	21
5.4. Приступ парцели и саобраћајно решење	22
5.5. Фазност изградње	23
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	23
6.1 Нумерички показатељи постојећег стања	23
6.2 Нумерички параметри планираног решења	23
6.3 Упоредни приказ урбанистичких параметара.....	23
7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	25
8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА	26
9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	26
9.1 Водовод.....	26
9.2 Канализација отпадних вода.....	27
9.3 Атмосферска канализација	27
9.4 Електроинсталације	27
9.5 ТТ Инсталације	28
9.6 Гасна мрежа.....	28
9.7 Саобраћајни прикључак	29
10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА.....	29
11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	29
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	30

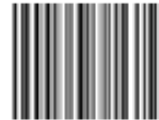
13.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .	31
14.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	31
15.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ	31
16.	ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА	32
17.	РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	36
C.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	37
D.	ДОКУМЕНТАЦИЈА	38

A. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИЗВОД ИЗ РЕГИСТРАЦИЈЕ ПРЕДУЗЕЋА



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

Образложење

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

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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

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

Страна 2 од 2



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 делокрута 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 допуну 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/радno 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.

2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

РЕШЕЊЕ

којим се одређује **ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА** за израду **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ** за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4 – Ламела А (Фаза 1) и Ламела Б (Фаза2) на кат. парцели бр. 8145К.О. Нови Сад II

Александра Златановић Деспотовић, диа.....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-05/2025

Место и датум:
Сомбор, април 2025. године

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4 на кат. парцели бр8145 К.О. Нови Сад II Инвеститор: ДОО Космај-Продукт

3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ



Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4 на кат. парцели бр8145 К.О. Нови Сад II Инвеститор: ДОО Космај-Продукт



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

Број: 01-16/2022-159

Датум: 22.12.2022. године

Булевар војводе Мишића 37

Београд

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

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

У В Е Р Е Њ Е

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

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

Уверење се издаје на лични захтев странке.

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви



**ПРЕДСЕДНИЦА
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ**

Марица Мијајловић
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ** за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4 – Ламела А (Фаза 1) и Ламела Б (Фаза2) на кат. парцели бр. 8145К.О. Нови Сад II израђен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона, као и са важећим планским документом:

- **Планом генералне регулације простора у западном делу Града на подручју Телепа у Новом Саду** (Сл. лист Града Новог Сада бр. 27/2022)

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:

Александра Златановић Деспотовић, д-р
200 1453 14

Печат:

Потпис:



Број техничке документације:
УП-05/2025

Место и датум:
Сомбор, август 2025. године

В. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНИ ПОДАЦИ И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу захтева Инвеститора приступило се изради Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације. Урбанистички пројекат обухвата парцелу 8145 К.О. Нови Сад II које се налазе у Улици Јернеја Копитара, а која је током израде овог урбанистичког пројекта настала спајањем парцела на кат. парцелама бр. 6948/1, 6945/2, 6947 и 6953 К.О. Нови Сад II. На предметној парцелама планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4 и то у две фазе: Ламеле А у Фази 1 и Ламеле Б у Фази 2.

Парцеле се, према ПГР-у простора у западном делу Града на подручју Телера у Новом Саду, налазе у блоку 494 и намењене су вишепородичном становању средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк (П+5)) у низовима и отвореним блоковима, са условима озакоњења објекта веће спратности

Према Препису листа непокретности:

- парцела бр. 8145 К.О. Нови Сад II се води као градско грађевинско земљиште, површине 2559 m². Парцела је у приватној својини.

Парцела је изграђена, предвиђено је рушење свих постојећих објекта.

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 и 47/2025).
- **Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова** („Сл. гласник РС“ бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **ПГР простора у западном делу Града на подручју Телера у Новом Саду** (Сл. лист Града Новог Сада бр. 27/2022)

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДАТИ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ

Извод из ППР-а простора у западном делу Града на подручју Телена у Новом Саду (Сл. лист Града Новог Сада бр. 27/2022).

3.1. Извод из текстуалног дела Плана

„9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500 дефинисане су намене површина за које се дају општа и специфична пра- вила грађења, као и регулације, спратност, режими изградње и заштита простора.

9.1. Општа правила

У оквиру сваке урбанистичке целине дефинисане су планиране намене на појединачним парцелама и објек- тима. У оквиру површина осталих намена (вишепородично становање са елементима линијског центра и општеград- ски и линијски центри) могу се планирати пословни садр- жаји (из домена терцијарне и кварталне делатности) а које не угрожавају становање (услуге најширег спектра делат- ности, канцеларијски простор, здравствена заштита, кул- тура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта; угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.). Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или било која друга могућа штетна дејства на становање.

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Висина пода приземља нестамбених садржаја који се налазе у непосредном контакту са јавном површином је максимално 20 см изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висин- ске разлике се решава искључиво денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних прос- торија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољавају се прозорски отвори стамбених просторија или вентила- циони канали према светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одговарајуће одвођење атмосферских вода.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле која припада површини оста- лих намена минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4 m.

Техничке етаже (машинско постројење лифта, гасно постројење и котлови за топлу воду), као и излаз на раван кров, могуће је планирати у делу изнад последње корисне етаже објекта.

Код реализације стамбених објеката просечна мини- мална нето површина стана не сме бити мања од 50 m² (нето).

Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габа- рита, уз могућност поделе или спајања појединих функ- ционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композитно и примењеним материјалним усклађено са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” дефинисано је на којим парцелама се обавезно планира подрумска или сутеренска етажа код нових објеката. Приликом изградње подземних етажа оба- везне су примене техничких мера заштите од влаге и под- земних вода. Подземне етаже се намењују за садржаје као што су гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и не могу се наменити за становање. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних обје- ката.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа и приступне рампе или уградњом ауто-лифта. Приступна рампа за улазак у подрумски или сутеренски гаражни прос- тор може почети од грађевинске линије на парцели или иза ње.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потре- бан број паркинг-места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја, а према условима дефинисаним у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина. Број планираних паркинг-места и планирани број станова и/или пословних простора на парцели односно у оквиру комплекса морају бити усаглашени. Планирање подземне етаже као и број етажа подземне гараже зависиће од пот- ребе да се у оквиру парцеле задовољи услов да за сваки стан и 70 m² корисне (нето) површине пословног простора буде обезбеђено најмање једно паркинг-место. На парце- лама је могуће планирати и две подземне етаже.

Паркирање је могуће планирати у приземним етажама објекта са дворишне стране за намене вишепородично становање и општеградски и линијски центри, и то у целој висини приземне етаже.

Није дозвољена промена намене простора намењених стационарном саобраћају (паркирању) у друге намене.

Ограђивање парцела јавних и осталих намена (осим јавних блоковских површина где се ограђивање не дозвољава као и тамо где је Планом другачије утврђено) планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбинованим оградама, при чему је зидани део максимално 0,9 m, осим уколико није у посебним условима наведено другачије. Укупна висина ограде је до 1,80 m. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује, а капија се може отворити само у парцелу корисника. Могућност и начин ограђивања парцела које се делом или у целини налазе у зони заштите примарног одбрамбеног насипа или канала, утврђују се у складу са условима достављеним од стране Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад. Нису дозвољене зидане ограде пуне висине.

Правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом дефинишу се Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

За зоне забрањене и контролисане изградње од 50 и 100m потребно је тражити услове како је то дефинисано у Анексу којим се утврђују услови за прилагођавање плана потребама одбране земље.

9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средином), као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Објекти треба да обликовањем интегришу следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља.

Грађевински елементи објекта планирају се у складу са правилником којим се дефинишу општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико није другачије дефинисано општим и специфичним правилима уређења и грађења.

Препусти

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 m.

На планираним објектима у оквиру намене општестамбене зоне, вишепородично становање, вишепородично становање са елементима линијског центра и општеградског и линијског центра дозвољава се планирање препуста целом дужином на фасадама оријентисаним ка улици, заједничкој блоковској површини и парковској површини, а на дворишним фасадама се препусти планирају дуж свих фасада, уз ограничење да је хоризонтална пројекција фасаде препуста удаљена минимум 2,50 m од границе суседне парцеле и минимум 4 m од објекта на суседној парцели.

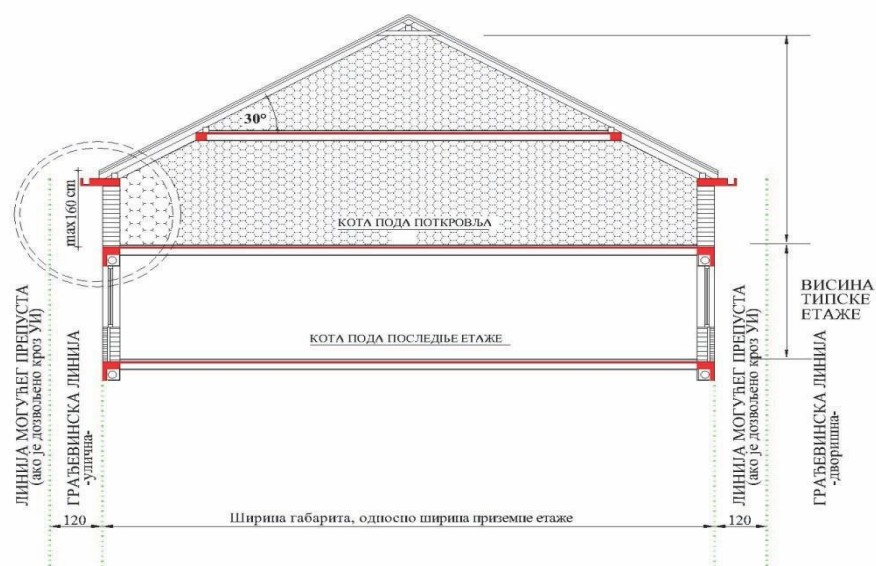
Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00m у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Обликовање поткровне етаже

Обликовање поткровне етаже може бити пројектовано на различите начине. Објекте је могуће пројектовати са косим кровом, са равним кровом и као повучена етажа (Пс).

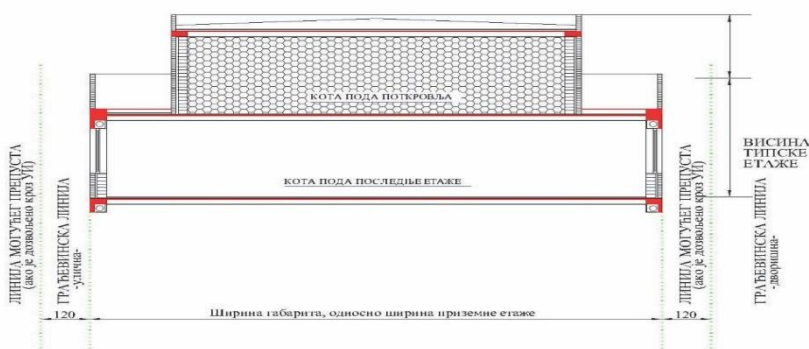
Повучена етажа планира се као етажа стандардне спратне висине, која се добија повлачењем од грађевинске линије основног габарита објекта, минимум 1,2 m уколико није другачије дефинисано на графичком приказу. Кров је раван или плитак кос, максималног нагиба кровних равни до 10°.

Објекти на којима се планира поткровна етажа (Пк), коси кров се пројектује максималног нагиба око 30°, (Слика 1). Висина назитка је 1,60 m.



Слика 1: Начин формирања косог крова са назитком 1,6 m – карактеристичан пресек

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (минимум 1,2 m) завршну етажу, са плитким лименим кровом, при чему је потребно водити рачуна о уклапању са суседним објектима (Слика 2). Код објеката код којих је као последња етажа дефинисан повучени спрат (Пс), повлачење је за минимум 1,2 m са свих страна, уколико није другачије дефинисано (повлачење веће од 1,2 m или дефинисана страна објекта која се повлачи) на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” размери Р 1:2500.



Слика 2: Начин формирања равнoг крова са кровном етажом – карактеристичан пресек

На Планом обухваћеном подручју не дозвољава се пројектовање поткровне етаже у виду лучног (цилиндричног) крова.

Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Могуће је на равним крововима или на делу равнoг крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове. На објектима на којима није назначено поткровље – Пк, последња етажа је дефинисана као пуна етажа са равним или благо косим кровом нагиба до 10 %, сакривеног иза атике назитка максималне висине до 1 m.

Поткровна етажа (Пк) се планира као независна, а могуће је планирање дуплекса. Осветљава се преко кровних про- зора у равни крова. Поткровна етажа код планирања стам- бених, стамбено-пословних и пословно-стамбених и послов- них објеката објеката може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

На објектима са поткровљем (Пк) које се изводи као етажа повучена у унутрашњост габарита, као и код објеката са повученом последњом етажом (Пс), могуће је наткривање конзолно препуштеним елементима до основног габарита објекта, који ће служити као заштита од атмосферских утицаја, али истовремено могу представљати и обликовни мотив на фасади. Надстрешница не сме прелазити верти- калну пројекцију линије препуста.

Не дозвољава се затварање и застакљивање простора који су добијени повлачењем завршне етаже ка унутра- шњости објекта.

9.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом су дефинисани елементи за формирање грађе- винских парцела површина јавне намене и површина оста- лих намена. У пододелу 2.1. План регулације површине јавне намене дефинисане су површине јавне намене.

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђи- вање услова за образовање грађевинских парцела.

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоуга- оника или трапеза. Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну саобраћајну површину која је или комунално опремљена, или се Планом планира комунално опремање. Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију плани- ране намене на начин дефинисан овим правилима. Нове грађевинске парцеле се формирају уз обавезно или пред- ложено спајање више парцела или у случају одвајања дела парцела за јавну површину. Обавеза припајања две или више катастарских парцела утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих ката- тарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину могу се припојити суседној парцели која има излаз, у слу- чају потребе за формирањем грађевинске парцеле.

Могуће је спајање више парцела у оквиру исте намене.

Толеранција код Планом утврђених правила за форми- рање грађевинске парцеле је 10 %.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, изузев парцела планираних за изградњу спортског центра, која приступ обезбеђују преко пешачких пролаза или права службености пролаза преко парцела других намена. По правилу, парцеле у средишту блока (баште или површине под објектима) без излаза на јавну површину, припајају се суседној парцели која има излаз на јавну површину.

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње“ у размери 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине осталих намена, а на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“, у размери 1:2500 за површине јавне намене.

За грађење објеката јавне намене у јавној својини могуће је формирање грађевинске парцеле у складу са посебним случајевима формирања грађевинске парцеле сходно Закону о планирању и изградњу.

9.4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

За намене општеградски и линијски центри у просторној целини 1 (део блока 437) и просторној целини 3 (део бло- кова бр. 408 и 409), вишепородично становање средњих и високих густина у просторној целини 6 (део блокова бр.

494 и 496) и спортске центре у просторној целини 4 правила уређења и грађења биће дата у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И/ИЛИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА.

””

9.4.3. Вишепородично становање средњих и високих густина

Вишепородично становање средњих и високих густина се планира у блоку број 407 уз Футошки пут (спратности П,

П+4 и П+6) и новопланирану улицу (спратности П+2+Пк– П+3), у блоковима бр. 405 и 406 уз Улицу Богдана Шупута (спратности П+2+Пс и П+3+Пс). Реализоване целине у оквиру ове намене су парцеле у блоку број 407 уз новопланирану улицу (спратности П+2+Пк–П+3), блоку број 601 на углу Улице Јернеја Копитара и новопланиране улице (спратности П+2+Пк–П+4) и у блоку број 402 између улица Неимарове и Косте Абрашевића (спратности П+2+Пк). **За вишепородично становање средњих и високих густина у блоковима бр. 494 и 496 уз Улицу Јернеја Копитара (спратности П+4 и П+5) утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта, а правила уређења и грађења наведена су у одељку 10.**

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње“ у размери 1:2500 дефинисане су максималне зоне изградње и спратност планираних објеката.

Уместо чисто стамбеног објекта, на парцели је дозвољена изградња стамбено-пословног или пословног објекта, као компатибилна намена објекта у оквиру намене вишепородично становање великих густина.

Паркирање се решава на парцели, у оквиру подземне гараже, а број подземних етажа се не ограничава.

Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододељку 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање.

””

10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И/ИЛИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

10.1. Локације за које се утврђује израда урбанистичког пројекта

10.1.2. Вишепородично становање средњих и високих густина

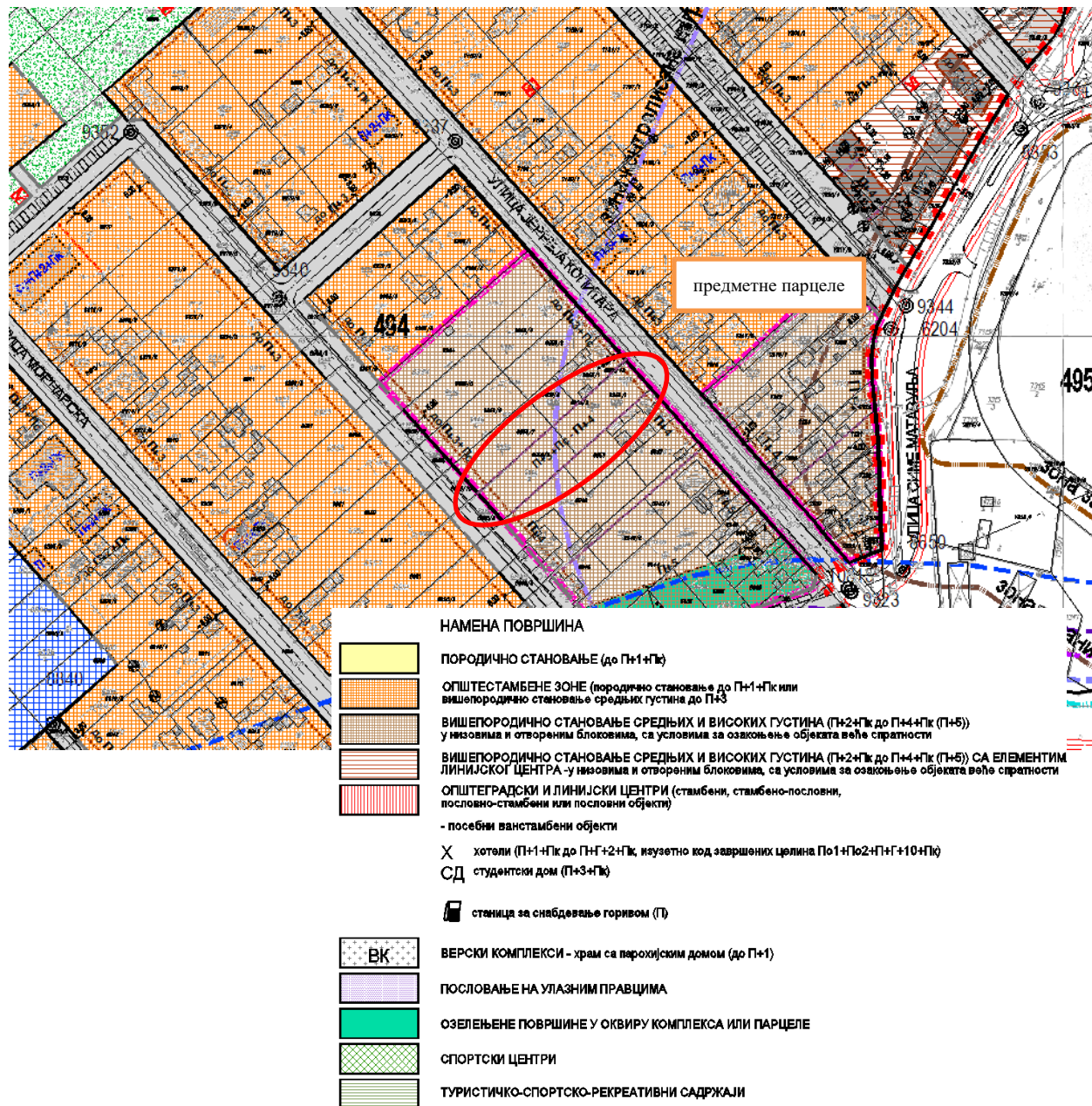
У унутрашњости блока број 494, од парцела бр. 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/1, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 планира се формирање више грађевинских комплекса чије парцеле излазе на две улице. Планира се изградња објекта спратности Су+П+3+Пс до Су+П+4, и то на простору између утврђених грађевинских линија које се повлаче од Улице Јернеја Копитара и од планиране улице у унутрашњости блока. За сваки комплекс обавезна је израда урбанистичког пројекта ради утврђивања тачног положаја објекта, приступа и решења паркирања у подземним етажа, морфологије објекта, начина формирања грађевинских парцела и начина организације слободног простора и озелењавања на укупном комплексу. Формирају се грађевинске парцеле спајањем минимум две парцеле, од којих једна излази на Улицу Јернеја Копитара а друга на новопланирану улицу. Максимални индекс заузетости земљишта износи 50 %, а максимални индекс изграђености комплекса је 2,2. Код грађевинских парцела чија је ширина мања од 18 m могуће је обезбедити приступ са једне улице, у циљу бољег и функционалнијег решења партерног уређења и приступа објектима.

У југоисточном делу блокова бр. 494 и 496 планира се формирање више грађевинских комплекса чије парцеле излазе на три улице. Планира се изградња објекта спратности П+4–П+5 и то на простору између утврђених грађевинских линија које се повлаче од улица Јернеја Копитара, Симе Матавуља и новопланираних улица. Објекти се могу градити на јединственом комплексу или спајањем неколико грађевинских парцела тако да граница новоформиране парцеле буде линија разграничења спратности. Максимални индекс заузетости земљишта износи 50 %, а максимални индекс изграђености комплекса је 2,8.

Обавезно је озелењавање слободне површине на минимум 20 % површине комплекса, а приступ се мора обезбедити са обе улице на које излази. Инфраструктурно опремање је планирано да буде из Улице Јернеја Копитара и Симе Матавуља.

3.2. Извод из графичког дела Плана

Графички прилог 3.1 „План намене површина са режимима изградње“



Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4 на кат. парцели бр8145 К.О. Нови Сад II Инвеститор: ДОО Космај-Продукт

4. СВРХА И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера и усклађивање захтева Инвеститора са условима градње дефинисаним планским документом, како би се омогућила изградња планираног објекта: вишепородичног стамбеног објекта По+П+4 – Ламела А и Ламела Б на катастарској парцели бр. 8145К.О. Нови Сад II.

5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА СА УСЛОВИМА ИЗГРАДЊЕ

5.1 Локација

Предметна парцела налази се у грађевинском подручју, у блоку 494 (нумерација према ПГР-у простора у западном делу Града на подручју Телапа у Новом Саду), у Улици Јернеја Копитара бр. 52-54. Парцела је правилног облика правоугаоника, оријентисана у правцу североисток-југозапад.



Предметна парцела излази на Улицу Јернеја Копитара (катастарска парцела 7825/1 К.О. Нови Сад II) и на Улицу Нову трасирану између улица Јернеја Копитара и Морнарске важећим планским документом (катастарске парцеле 6948/2 и 6945/3 К.О. Нови Сад II).

5.2 Намена површина

На парцели 8145К.О. Нови Сад II је предвиђена изградња вишепородичног стамбеног објекта: Ламеле А спратности По+П+4 и Ламеле Б спратности По+П+4 у две фазе. Фазу 1 чини изградња дела подрумске етажеске Ламеле А и надземне етажеске Ламеле А, док Фазу 2 чини изградња дела подрумске етажеске Ламеле Б и Ламела Б. Свака Ламела се поставља као објекат у непрекинутом низу у односу на суседне парцеле, на грађевинској линији удаљеној 3 m од регулације према Улици Јернеја Копитара (Ламела Б) и на грађевинској линији удаљеној 5 m од регулације према планираној Улици Новој (Ламела А).

Колски и пешачки улази предвиђени су са обе улице на које предметне парцеле излазе. Улаз у Ламелу А и Ламелу Б предвиђен је из дворишног дела парцеле. Улаз у гаражу у подруму за обе Ламеле је јединствен и предвиђен је из северног дела дворишта, а преко рампе на коју се долази са интерне саобраћајнице којој је могуће приступити са оба планирана колска прилаза. На преосталим етажама (приземље и спратови 1-4) предвиђено је становање (укупан број станова у Ламели 1 је 43, укупан број станова у Ламели Б је 43).

Дворишни део парцеле је намењен интерној саобраћајници, паркинзима, пешачким стазама, дечијем игралишту и зеленилу.

5.3 Позиција, структура и димензије планираног објекта

Вишепородични стамбени објекат Ламела А

Планирана вишепородична стамбена зграда Ламела А постављена је на грађевинској линији удаљеној 5 m од регулационе линије према планираној Улици Новој као објекат у непрекинутом низу у односу на суседне парцеле. Оријентација објекта је југозапад-североисток. Планирана спратност објекта је По+П+4, што је максимална дозвољена спратност дата планским документом.

Улаз у стамбени део објекта предвиђен је из дворишта, улаз у подрум предвиђен је са интерне саобраћајнице планиране уз границу са суседном парцелом 6946/2 и 6946/1 К.О. Нови Сад II којој је могуће приступити из обе улице.

У делу подрумске етаже Ламеле А је смештена гаража са 38 гаражна места (ГМ) са припадајућим комуникацијама и рампом, техничке просторије (гасна подстаница, техничка просторија за спринклере, техничка просторија, хидроцел, просторија за резервоар) и заједничке просторије (предпростор, ходник и лифт).

У приземљу Ламеле А је предвиђено становање у оквиру 8 стамбених јединица, са заједничким просторијама (ветробран, хоризонталне и вертикалне комуникације). На спратовима 1-3 налази се по девет (9) станова, као и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације). На 4. спрату је предвиђено осам (8) станова уз хоризонталне и вертикалне комуникације. Укупан број станова у оквиру Ламеле А је 43, укупан број гаражних места је 38. Уз Ламелу А на парцели је предвиђено додатних 5 паркинг места.

Објекат је у основи облика латиничног слова „L“, димензија 14,7x19,8+30,4x11,3 m.

Укупна **НЕТО** површина подрума је **1.207,38 m²**

Укупна **НЕТО** површина приземља је **466,44 m²**

Укупна **НЕТО** површина појединачне спратне етаже (1-3) је **609,59 m²**.

Укупна **НЕТО** површина спратне етаже (4) је **615,72 m²**

Укупна **БРУТО** површина подрума је **1.377,5 m²**.

Укупна **БРУТО** површина приземља је **639 m²**.

Укупна **БРУТО** површина појединачне спратне етаже (1-3) је **735 m²**.

Укупна **БРУТО** површина спратне етаже (4) је **735 m²**.

Укупна развијена **БРУТО** површина објекта (надземне етаже) је **3.579 m²**.

Вишепородични стамбени објекат Ламела Б

Планирана вишепородична стамбена зграда Ламела Б постављена је на грађевинској линији удаљеној 3 m од регулационе линије према Улици Јернеја Копитара као објекат у

непрекинутом низу у односу на суседне парцеле. Оријентација објекта је југозапад-североисток. Планирана спратност објекта је По+П+4, што је максимална дозвољена спратност дата планским документом.

Улаз у стамбени део објекта предвиђен је из дворишта, улаз у подрум предвиђен је са интерне саобраћајнице планиране уз границу са суседном парцелом 6946/2 и 6946/1 К.О. Нови Сад II којој је могуће приступити из обе улице.

У делу подрумске етаже Ламеле Б је смештена гаража са 45 гаражна места (ГМ) са припадајућим комуникацијама и рампом, техничке просторије (предпростор, ретензија за атмосферску воду) и заједничке просторије (степениште, ходник).

У приземљу Ламеле Б је предвиђено становање у оквиру 8 стамбених јединица, са заједничким просторијама (ветробран, хоризонталне и вертикалне комуникације). На спратовима 1-3 налази се по девет (9) станова, као и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације). На 4. спрату је предвиђено осам (8) станова уз хоризонталне и вертикалне комуникације. Укупан број станова у оквиру Ламеле Б је 43, укупан број гаражних места је 45. Уз Ламелу Б је у оквиру дворишта предвиђено додатна 3 паркинг места.

Објекат је у основи облика латиничног слова „L“, димензија 14,6x20,3+30,3x11,3 m.

Укупна **НЕТО** површина подрума је **1.041,14 m²**

Укупна **НЕТО** површина приземља је **461,53 m²**

Укупна **НЕТО** површина појединачне спратне етаже (1-3) је **611,75 m²**.

Укупна **НЕТО** површина спратне етаже (4) је **617,14 m²**

Укупна **БРУТО** површина подрума је **1.155,64 m²**.

Укупна **БРУТО** површина приземља је **640 m²**.

Укупна **БРУТО** површина појединачне спратне етаже (1-3) је **737 m²**.

Укупна **БРУТО** површина спратне етаже (4) је **737 m²**.

Укупна развијена **БРУТО** површина објекта (надземне етаже) је **3.588 m²**.

5.4. Приступ парцели и саобраћајно решење

Предметне парцеле имају приступ јавној саобраћајној површини Улици Јернеја Копитара (катастарска парцела 7825/1 К.О. Нови Сад II) и Улици Новој трасираној између улица Јернеја Копитара и Морнарске важећим планским документом (катастарске парцеле 6948/2 и 6945/3 К.О. Нови Сад II). Планирана су два нова колска прилаза парцелама у ширини од 4,4 m један из Улице Јернеја Копитара, један из Улице Нове.

Организација дворишта је постављена симетрично по оси постављеној на средишњем делу дворишта паралелно са регулацијом. Оба колска улаза воде преко наткривеног пасажа до двосмерне интерне саобраћајнице ширине 5,8 m постављеном уз суседне парцеле 6946/2 и 6946/1 К.О. Нови Сад II. Саобраћајница води до пешачких прилаза објекту који се пружају уз дворишне фасаде обе Ламеле до улаза у стамбени део објекта преко рампи нагиба 8 и 7% или спољашњег степеништа којим се савладава висинска разлика коте приземља у односу на коту терена од 1,2m. Након тога се преко интерне саобраћајнице, помоћу рампи нагиба 12 % долази до платоа планираног испред наткривеног улаза у подрумску гаражу. У гаражи се налази 83 гаражна места за путничка возила, од тога 7 ГМ за особе са инвалидитетом. У оквиру подрума Ламеле А предвиђено је 38 ГМ, од тога 3 ГМ за особе са инвалидитетом; у оквиру подрума Ланеле Б предвиђено је 45 ГМ, од тога 4 ГМ за особе

са инвалидитетом. Уз интерну саобраћајницу је поред обе ламеле, а пре почетка рампе, смештено по три (3) паркинг места димензија 5x2,3 m за путничка возила, док је уз улаз према Ламели А, а из Улице Нова, предвиђено проширење интерне саобраћајнице на 5,4 m уз коју су смештена још два (2) паркинг места димензија 2,4x5 m (укупно 8 ПМ на парцели).

Колске прилазе је потребно изградити применом материјала усклађеним са постојећим материјалима у Улици Јернеја Копитара и Улици Новој.

5.5. Фазност изградње

Предвиђена је изградња објеката у две фазе.

Изградњу прве фазе чине изградња дела подрумске етаже Ламеле А, надземне етаже Ламеле А.

Изградњу друге фазе чини изградња дела подрумске етаже Ламеле Б и надземних етажа Ламеле Б и комбинована ограда.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6.1 Нумерички показатељи постојећег стања

Површина парцеле 8145:	2.559 m²
-------------------------------	----------------------------

6.2 Нумерички параметри планираног решења

БРУТО површина приземља вишепородичног стамбеног објекта Ламеле А	639 m²
развијена БРУТО површина Ламеле А (надземне етаже)	3.579 m²
БРУТО површина приземља вишепородичног стамбеног објекта Ламеле Б	640 m²
развијена БРУТО површина Ламеле Б (надземне етаже)	3.588 m²
УКУПНА БРУТО површина приземља обе Ламеле	1.279 m²
УКУПНА развијена БРУТО површина објеката	7.167 m²
површина под зеленилом	537,69 m²
манипулативне површине, паркинг, пешачке стазе	742,31 m²

6.3 Упоредни приказ урбанистичких параметара

Грађевинске парцеле 8145К.О. Нови Сад II		
Урбанистички параметар	ПГР простора у западном делу Града на подручју Телапа у Новом Саду	Урбанистички пројекат

површина парцеле	обавезно спајање парцела или изградња на јединственом комплексу према линији разграничења спратности	јединствени комплекс парцела на којима по планском документу може да се гради објекат спратности П+4 укупна површина 2.559 m²
грађевинска линија	- ГЛ према ул. Јернеја Копитара=3m - ГЛ према ул. Новој=5m	- ГЛ=3m (према ул. Јернеја Копитара) - ГЛ=5m (према ул. Новој)
индекс заузетости парцеле	50%	50%
индекс изграђености парцеле	2,8	2,8
спратност објекта	П+4	По+П+4
прилаз парцели	ширина колског прилаза мин 2,5 m	колски прилаз ширине 4,4 m
број паркинг места	1 ПМ/сј	91 ПМ (од тога ГМ 38+45=83 и 5+3=8ПМ)/ 86 сј (Ламела А 43 сј + Ламела Б 43 сј) од тога <u>7 ГМ за особе са инвалидитетом</u>
зеленило	20 % од површине комплекса	21 %

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 и простор предвиђен за смештај контејнера.

Зелене површине предвиђене су у дворишту, и то појас између регулационих и грађевинских линија те уз северозападну страну Ламеле А и уз југоисточну страну Ламеле А и Ламеле Б. Садња дрвећа је предвиђена према регулацији са Улицом Новом, док је према регулацији са Улицом Јернеја Копитара предвиђена садња средњег растиња (жбунасте форме).

Највећа зелена површина предвиђена је у централном делу дворишта, између две Ламеле, интерне саобраћајнице и суседне парцеле 8043 К.О. Нови Сад II. На централној позицији овог дела постављено је дечије игралиште које је симетрично постављеним пешачким стазама повезано са улазима у стамбене делове Ламела А и Б. Пешачке стазе према свакој Ламели имају предвиђено проширење за седење са клупама. Према парцели 8043 К.О. Нови Сад II зеленило се терасасто подиже до коте +1,56 m. Са дуре стране, према интерној саобраћајници, а изнад улаза у подрумску гаражу, постављена је бетонска надстрешница завршно обликована као тераса са зеленим површинама и простором за постављање жардињера и саксија (ово зеленило није урачунато у проценат зеленила на парцели). У оквиру централног дела предвиђена је садња дрвећа уз паркинг и простор за седење, затим жбуња и ниског растиња и цветница.

Остале мање зелене површине предвиђене су за покривање травом.

Предвиђено је да се простор уреди квалитетним зеленилом. Средње растине 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.

Простор за контејнер је смештен уз паркинг поред Ламеле А (5 контејнера) и интерну саобраћајницу Ламеле Б (5 контејнера), а у простору између регулационе и грађевинске линије, ради лакшег пражњења са јавне површине.

Манипулативне колске површине, пешачке стазе и простор испод контејнера су од бетона. Предвиђено је да паркинг буде поплочан растер плочама. Могуће је поплочавање пешачких стаза бехатоном.

укупна површина комплекса парцела	2.559m ²
укупна БРУТО површина приземља објекта	1.279 m²
укупно слободних површина	1.280 m²
манипулативне колске површине	334,31 m²
паркинг	92,96 m²
површина под зеленилом	537,69 m²
пешачке стазе и плато за контејнере	315,04 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 kotaма свих важнијих елемената на простору обраде.

Регулациона линија (РЛ1) је постављена на граници парцеле 7825/1 К.О. Нови Сад II (јавна површина – Улица Јернеја Копитара).

ГЛ је паралелно удаљена од **РЛ 3 m**.

Регулациона линија (РЛ2) је постављена на граници парцеле 6948/2 и 6945/3 К.О. Нови Сад II (јавна површина – планирана Улица Нова).

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

Подземна ГЛ се поклапа са регулационим линијама.

Надземне етажне Ламеле А и Ламеле Б су према суседним парцелама постављени као објекти у непрекинутом низу.

Спратност Ламеле А је **По+П+4**.

Спратност Ламеле Б је **По+П+4**.

Апсолутна kota манипулативне површине уличне парцеле (Улица Нова) је **+77,66 (±0,00)**

Апсолутна kota манипулативне површине уличне парцеле (Улица Јернеја Копитара) је **+77,86 (±0,20)**

Планирана kota манипулативне површине интерне саобраћајнице уз Ламелу А је **+0,20**

Планирана kota манипулативне површине интерне саобраћајнице уз Ламелу Б је **+0,30**

Планирана kota зелених површина је **+0,05 до +1,56**

Планирана kota паркинг простора је **+0,05, +0,25 и +0,35**

Планирана kota пода приземља објекта је **+1,20 (стамбени део објекта)**

Планирана kota врха атике Ламеле А и Ламеле Б је **+20,06**

Планирана kota надстрешнице изнад улаза у подрумску гаражу је **+1,38**

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

9.1 Водовод

За потребе израде Урбанистичког пројекта исходовани су услови ЈКП Водовод и канализација бр. 3.4-20496 од 18.08.2025. године.

Снабдевање планиране вишепородичне стамбене зграде извести изградњом једног новог водоводног прикључка на постојећу уличну водоводну мрежу ϕ 100 АС у Улици Јернеја Копитара.

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

Водомерни шахт је постављен на 0,5 m унутар регулационе линије према Улици Јернеја Копитара.

9.2 Канализација отпадних вода

За потребе израде Урбанистичког пројекта исходовани су услови ЈКП Водовод и канализација бр. 3.4-20496 од 18.08.2025. године.

Одвођење отпадних вода планиране вишепородичне стамбене зграде биће решено изградњом новог канализационог прикључка на постојећу уличну канализациону мрежу општег система фи 315 PVC у Улици Јернеја Копитара.

Пројектант је дужан да хидрауличким прорачуном искаже потребни профил прикључка за планирани објекат. Минималан пречник прикључка је 160 mm.

Канализациони шахт је смештен на 0,5 m од регулације према Улици Јернеја Копитара.

9.3 Атмосферска канализација

За потребе израде Урбанистичког пројекта исходовани су услови ЈКП Водовод и канализација бр. 3.4-20496 од 18.08.2025. године.

Одвођење атмосферске канализације решити преко засебног прикључка прикључењем на постојећу канализациону мрежу општег система фи 315 PVC у Улици Јернеја Копитара.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 20 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.

Прикључење атмосферских вода са комплекса на општи систем планиране канализације извршити засебним прикључцима одвојено од прикључака за канализацију отпадних вода. Имајући у виду напред наведени услов, с обзиром да учешће водонепропусних површина није значајно, урбанистичким пројектом предвиђена је изградња водонепропусне ретензије атмосферских вода унутар подрума Ламеле Б, капацитета 12m³. Из ретензије предвиђени су засебни прикључци, независно од фекалних прикључака. Атмосферске воде унутар комплекса сакупљаће се системом линијских решетки.

Планирана је и уградња сепаратора зауљених вода, а у сврху њиховог пречишћавања, пре упуштања у јавну канализациону мрежу.

9.4 Електроинсталације

За потребе израде Урбанистичког пројекта исходовани су услови „Електродистрибуције Србије“ бр. 2561200-Д.07.02.-274174.1/2-26 од 18.07.2025. године.

Тренутно не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету (дистрибутивна зидана трансформаторска станица „Јернеја Копитара 5“ и 20 kV подземни водови).

Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавних овлашћења „Електродистрибуција Србије“ доо, Београд, Огранак „Електродистрибуција“ Нови Сад и инвеститора или јединице локалне управе.

На погодном и стално приступачном месту у ходнику у приземљу објекта Ламела А за уградњу ормана мерног места (ОММ1) обезбедити простор следећих димензија: ширине 4140 mm, висине 2000 mm и дубине 220 mm. На погодном и стално приступачном месту у ходнику приземља Ламеле А за уградњу ормана мерног места ОММ2, а непосредно уз

ОММ1 следећих димензија: ширине 1270 mm, висине 2000 mm и дубине 220 mm. На погодном и стално приступачном месту на спољашњој фасади објекта у непосредној близини места уградње нових кабловских прикључних кутија (КПК), за уградњу полиестерског ормана мерног места (ОММ3) за полуиндиректно мерење (типа ПОММ ПИ-1/6) на минималној висини 1 м од коте терена обезбедити простор ширине 900 mm, висине 1190 mm и дубине 355 mm.

Од будуће ЗТС „Јернеја Копитара 5“ до нове КПК 1 изградити подземни нисконапонски вод полагањем кабела типа и пресека ХР00-AS 4x150 mm² у типском кабловском рову и у претходно постављеној бетонској кабловској канализацији.

9.5 ТТ Инсталације

За потребе израде Урбанистичког пројекта исходовани су услови ЈКП „Информатика“ Нови Сад бр. 4554-2/25 од 04.03.2025. године и услови „Телеком Србија“ ад број Д210-94456/2 од 17.03.2025. године.

ЈКП „Информатика“ је нагласила да тренутно не постоји изграђена мрежа електронских комуникација Града Новог Сада, али је иста планирана за изградњу. Прикључење ће бити могуће након изградње предметне мреже, ок је за потребу прикључења потребно од регулационе линије према Улици Јернеја Копитара до подземне гараже поставити једну цев ПЕ фи40 mm.

„Телеком Србија“ на предметном подручју не поседује РР коридоре фиксне телефоније. Предлог је да се Урбанистичким пројектом предвиди полагање цеви за накнадно повлачење телекомуникационих каблова од објекта ка уличном коридору Улице Јернеја Копитара.

9.6 Гасна мрежа

За потребе израде Урбанистичког пројекта исходовани су услови „Нови Сад - Гас“ доо бр. 06-1862-2 од 21.08.2025. године.

На предметној локацији изграђена је дистрибутивна гасна мрежа у Улици Јернеја Копитара..

Будући да је предвиђена изградња две Ламеле у две фазе потребно је предвидети две мернорегулационе станице, за сваку Ламелу независно мерење. МРС су планирани на интерној саобраћајници, уз колски улаз из Улице Јернеја Копитара.

За сваку Ламелу независно важе следећи услови и подаци о прикључењу:

1. Адреса објекта: Јернеја Копитара бб Л-Б, Нови Сад
2. Врста објекта: Стамбена зграда
3. Број стамбених једница: 43 ком;
4. Број парцеле: 8145 К.О. Нови Сад II
5. Намена потрошње природног гаса: Грејање
6. Врста прикључка: Индивидуални
7. Потрошачка група: Домаћинства
8. Одобрени радни притисак на излазном делу РС: 0.022 bar
9. Притисак на месту мерења: 22 mbar
10. Притисак на месту прикључења: МОП $\leq$ 4 bar
11. Одобрени капацитет: 24.714 Nm³/h за инсталисану снагу 225 kW
12. Мерно регулациона станица: G16 "T" (Q_{мин} 0.16 m³/h - Q_{мах} 25.00 m³/h)

9.7 Саобраћајни прикључак

За потребе израде Урбанистичког пројекта исходовани су услови ЈКП „Пут“ Нови Сад бр. 2031-1180/0179 од 13.03.2025. године.

Планирана је изградња два нова колска прилаза ширине 4,4 m, из Улице Јернеја Копитара и из Улице Нове.

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

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

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

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

10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

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

Приликом израде Урбанистичког пројекта као и приликом пројектовања планираног објекта примењене су мере и решења која омогућавају инвалидним лицима неометано кретање и приступ у објекат, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње 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 120 cm на улазу у стамбени део објекта Ламеле А и од 100 cm на улазу у стамбени део објекта Ламеле Б постављена је рампа нагиба 8% испред улаза у стамбени део објекта.

У објекту је предвиђено 7 (седам) гаражних места за инвалидна лица, 3 ГМ у Ламели А и 4 ГМ у Ламели Б.

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

11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

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

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Услови за одлагање и одношење отпада

На предметом простору неопходно је успоставити ефикасан систем управљања отпадом.

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

Инвеститор је дужан да поступи по Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист града Новог Сада“ бр. 25/2010, 37/2010, 3/2011, 21/2011, 13/2014, 34/2017, 16/2018) и да приликом прибављања локацијских услова прибави претходну сагласност од надлежног предузећа о потребном броју, врсти и месту за постављање посуда за одлагање отпада.

Посебни услови за израду пројекта са становишта делатности којом се бави ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад, у погледу броја, врста посуда, места и техничких услова за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада, утврђује се Правилником о условима за постављање посуда за скупљање отпада („Службени гласник РС“, број 19/2011 и 7/2014), члан 5:

Број потребних посуда у режиму уклањања отпада једном недељно је следећи:

За колективни тип становања:

$$N = 0,1 D$$

N – потребан број контејнера од 1100 литара или запремисних еквивалената

D – број домаћинстава

За кориснике који користе пословни простор површине до 1000 m², број и врста посуда одређује се у зависности од предвиђене количине сакупљеног отпада који настаје за седам дана.

За кориснике који користе пословни простор површине веће од 1000 m², за сваких 1000 m² пословног простора поставља се један типизирани контејнер из члана 3.став 1. тачка 1. Правилника о условима за постављање посуда за скупљање отпада.

Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода.

На предметном простору није предвиђена уградња подземних контејнера. Према условима ЈКП Чистоће број 3297/1 од 050.03.2025. долази се до броја од 9,5 контејнера, где је усвојено 10 контејнера за планирани објекат.(95 домаћинства).

Простор за контејнер је смештен уз интерну саобраћајницу поред Ламеле А (5 контејнера) и Ламеле Б (5 контејнера), а у појасу између регулационе и грађевинске линије. Предвиђено је постављање укупно десет контејнера запремине 1,1 m³.

У оквиру површине комплекса парцела је планирано да под зеленилом буде 22,2 %.

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

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4 на кат. парцели бр8145 К.О. Нови Сад II Инвеститор: ДОО Космај-Продукт

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

Приликом израде Пројеката за грађевинску дозволу потребно је испоштовати одредбе важећих законских прописа и техничких норматива везаних за противпожарну заштиту. У поступку издавања Локацијских услова потребно је прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54 Закона о планирању и изградњи и чланом 16 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“ бр. 87/2023).

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

16. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТАТА

УВОДНИ ДЕО

Вишепородични стамбени објект По+П+4 планиран је као слободностојећи на парцели бр. 8145, К.О. Нови Сад 2. Укупна површина парцеле је 2.559,0 м². На основу Плана генералне регулације простора у западном делу града у подручју Телера у Новом Саду, намена предметне локације је вишепородично становање средњих и високих густина.

На парцели се налазе објекти и делови објеката, укупне површине 479 м², који су планирани за рушење.

Изградња стамбеног објекта је планирана у 2 фазе:

1. Фаза је планирана у западном делу парцеле, обухвата део подземне гараже и ламелу А (надземне етаже)
2. Фаза планирана у источном делу парцеле, који излази на улицу Јернеја Копитара. Обухвата други део подземне етаже и ламелу Б (надземне етаже) Спратност новопроектваног објекта (обе ламеле) је По+П+4.

Бруто развијена грађевинска површина фазе 1 (ламела А+ део подрумске етаже) је 3.578,91 м², фазе 2 (ламела Б+ део подрумске етаже) 3.586,4 м², а укупна 7.165,31 м².

Нето површина фазе 1 (ламела А+ део подрумске етаже) је 4.115,55 м², док је нето површина фазе 2 (ламела Б+ део подрумске етаже) 3.954,78 м². Укупна нето површина је: 8.070,33 м².

Парцела на којој је планирана изградња објекта је правоугаоног облика и излази на две улице. Објект је постављен на грађевинску линију удаљену 3,0 м од регулационе линије према улици Јернеја Копитара, односно 5,0 м од новопланиране улице. Обе ламеле су објекти у непрекинутом низу.

Саобраћајни прикључци (колски и пешачки улази) су планирани из обе улице (Ј. Копитара и новопланиране улице). Паркирање је решено у подземној етажи објекта (подрум), до које води рампа у нагибу. У гаражи је планирано 83 паркинг места, док је на парцели планирано додатних 8 паркинг места.

ФУНКЦИЈА

Објекат је састављен из две ламеле сличних површина, међусобно раздвојен, са одвојеним улазима и заједничком гаражом. Надземни део две ламеле је као у огледалу постављене на пацели док је подземни део спојен заједничком гаражом. Намена објекта је вишепородично становање. У подземној етажи планирана је гаража.

ПРОСТОРНА И ПРОГРАМСКА СТРУКТУРА

Фаза 1 обухвата ламелу А и део подземне гараже. Ламела А састављена је од 43 стамбене јединице, а гаража има 38 паркинг места, док се 5 паркинг места налазе на парцели. Пешачки и колски прилаз ламели А је из новопланиране улице (парцела 6948/2), док је главни колски приступ из улице Јернеја Копитара. Улаз у стамбени део ламеле А се налази са дворишне стране објекта, где се налази вертикална комуникација (степениште и лифт), која повезује стамбени део са паркинг простором у подземним етажама.

Фаза 1 обухвата ламелу Б и део подземне гараже. Ламела Б састављена је од 43 стамбене јединице, а гаража има 45 паркинг места, док се 3 паркинг места налазе на парцели. Пешачки и колски прилаз су из улице Јернеја Копитара. Улаз у стамбени део ламеле Б се налази са дворишне стране објекта, где се налази вертикална комуникације (степениште и лифт).

За сваку стамбену јединицу је предвиђено 1 паркинг место, у складу са важећим планом.

Структура стамбених јединица је следећа:

Фаза 1 (ламела А):	Фаза 2 (ламела Б):	
Гарсоњере: 4 Једноиспособни: 10 Двособни: 8 Двоипособни: 8 Трособни: 9 Четворособни: 4	Гарсоњере: 4 Једноиспособни: 10 Двособни: 8 Двоипособни: 8 Трособни: 9 Четворособни: 4	
Укупно: 43	Укупно: 43	

АРХИТЕКТУРА ОБЈЕКТА

Кота приземља је 0,00 м у односу на коту нивелете (апс. Кота +78,86 м). Висина објекта (атике) је +18,86 м (апс. Кота +97,72 м).

Светла висина подземних етажа је 2,70 м, а делом 3,47 м. Светла висина приземља, првог, другог и трећег спрата је 2,80 м. Светла висина четвртог спрата је делом 2,70 м, а делом 5,00 м.

Препусти, односно терасе према регулационим линијама су препуштене 1,60 м, а на бочним странама су прпеуштене 1,60 м у односу на основни габарит објекта.

КОНСТРУКЦИЈА

Фундирање објекта је планирано на армиранобетонкој темељној плочи, чије ће димензије бити дефинисане статичким прорачуном, на основу прописа и стандарда за ту врсту радова.

Контруктивни систем објекта је скелетни, са армиранобетонским стубовима, платнима и међуспратним плочама дебљине 20 цм. Лифтовска окна су од армиранобетонских зидова, као и подрумски зидови. Сви носећи армиранобетонски елементи се изливају на лицу места.

Кров је раван и састављен је од армиранобетонске плоче, на коју се поставља слој за пад, термо и хидроизолација.

МАТЕРИЈАЛИ

Спољашњи зидови су предвиђени од термоблока дебљине 25 цм, који се облажу слојем термоизолације дебљине 10цм, са завршном обрадом по жељи инвеститора.

Фасадна столарија: Прозори и балконска врата су предвиђени од алуминијумских или ПВЦ профила, у боји према жељи инвеститора и у свему према упутствима произвођача. Застакљење се изводи искоемисионим термопан стаклом 4+12+4, или 6+12+6 у зависности од димензија столарије, са испуном од гаса. Захтевани коефицијент пролаза топлоте склопа (рам+спој+стакло) биће дефинисан Елаборатом енергетске ефикасности.

Унутрашњи зидови су предвиђени од гитер блока дебљине 25 цм, односно 12 цм. Сви унутрашњи зидови се малтеришу и глетују, са потребним шмирглањем до равне површине. Боја унутрашњих зидова и плафона је по жељи инвеститора.

У просторијама купатила и кухиње предвиђене су керамичке плочице као завршна облога, у боји и димензијама по жељи инвеститора. Унутрашња столарија је предвиђена као дрвена, лакирана у нијанси по жељи инвеститора.

У санитарним просторијама предвиђена је хидроизолација у виду премаза на зидовима до прописане висине. Термоизолација, хидроизолација и звучна изолација су адекватно планирани по хоризонталним и вертикалним површинама у складу са стандардима за овај тип објекта.

Ширење звука у објекту спрећено је применом "пливајућих" подова, одвојених од зидова и међуспр сл.) подигнута уз ивицу зида за око 5цм у свим просторијама), а извођач мора све зидове изводити према прописима односно са попуњавањем хоризонталних и вертикалних спојница.

Унутрашња столарија је предвиђена као дрвена, лакирана у нијанси по жељи инвеститора. Сигурносна улазна врата у станове се израђују од металних профила са испуном од термоизолационог материјала, одострано се облажу МДФ плочама са спољне и унутрашње стране крила.

Браварија:

На терасама стамбених јединица предвиђене су ограде од комбинација челичних кутијастих профила и сигурносног ламинираног стакла. Укупна висина ограде износи 110цм од готовог пода. На степенишним вертикалама предвиђени су рукохвати и ограде од челичних кутијастих профила у црној боји. Део ограде парцеле је такође планиран од челичних профила, као и ограда партерног уређења изнад улаза у гаражу.

ПРОВЕТРАВАЊЕ

Проветравање објекта се предвиђа преко прозорских отвора који се налазе на самом објекту. Проветравање просторија које немају природну вентилацију (тоалети, купатила, оставе, вешернице) је предвиђено вентилационим каналима.

Одимљавање гаража је планирано вентилационим каналима, који пролазе кроз све етаже до крова објекта.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Планирано је повезивање стамбеног комплекса на следећу јавну комуналну инфраструктуру: водоводну, канализациону, телекомуникациону, електроенергетску, саобраћајну и гасоводну инфраструктуру.

Детаљни пројекти и технички описи инсталација биће урађени у оквиру пројекта за грађевинску дозволу.

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.

