



**299-14/22**

### УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-стамбеног објекта на  
к.п.бр. 3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град у Суботици

Директор:  
ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маст.инж.грађ.

Суботица, јул 2022. Године



НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	<b>УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-стамбеног објекта на к.п.бр. 3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град у Суботици</b>
НАРУЧИЛАЦ:	<b>"Dunav Соор" ДОО Пролетерских бригада бр. 120, Суботица</b>
ОБРАЂИВАЧ:	<b>“ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕМ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ” СУБОТИЦА</b>
БРОЈ УГОВОРА:	<b>299-14/2022</b>
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	<b>АНА БУКВИЋ, дипл.инж.арх.</b>
СТРУЧНИ ТИМ:	<b>ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саоб. АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.</b>
Руководилац службе урбанистичког планирања:	<b>КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх.</b>
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА:	<b>„Design Office“, доо Суботица, Браће Југовића бр. 9/1</b>

## **С А Д Р Ж А Ј:**

### **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА
- РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

### **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ЗОНУ КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ УЗ ИСТОЧНУ СТРАНУ УЛ. ЈОВАНА МИКИЋА НА ПОТЕЗУ ОД УЛ. АДОЛФА СИНГЕРА ДО ХРАСТОВЕ УЛИЦЕ У СУБОТИЦИ („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА СУБОТИЦЕ“ БР. 18/09)
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
  - 4.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објеката
  - 4.2. Начела изградње отворених терена за стрелиште
  - 4.3. Намена и технички опис планираних објеката
  - 4.4. Регулационо и нивелационо решење
  - 4.5. Приступ локацији
  - 4.6. Саобраћајно уређење комплекса и начин решавања паркирања
  - 4.7. Ограђивање парцеле
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
  - 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти
  - 7.2. Телекомуникациона мрежа
  - 7.3. Топлификација објеката и гасна мрежа
  - 7.4. Водоводна мрежа
  - 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода
8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
9. ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА
10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- 10.1. Мере заштите животне средине
- 10.2. Мере заштите од пожара
- 10.3. Заштита непокретних културних добара
- 10.4. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

## 11. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

### **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- 1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТ.-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ Р- 1 : 500
- 3. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ Р- 1 : 500
- 4. РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ - електроенергетска, вреловодна и телекомуникациона мрежа Р- 1 : 500
- 5.ПРЕДЛОГ ПРЕОАРЦЕЛАЦИЈЕ
- 6. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

### **III ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- 1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
- 2. УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА за израду Урбанистичког пројекта

### **IV ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**

# **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

На основу захтева **Инвеститора "Dunav Соор" ДОО**, Пролетерских бригада бр. 120 Суботица у ЈП **"За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица"** приступило се изради Урбанистичког пројекта - урбанистичко- разраде локације за изградњу пословно-стамбеног објекта на к.п.бр. 3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град у Суботици, а у складу са **Планом детаљне регулације за зону комерцијалних делатности уз источну страну Ул. Јована Микића на потезу од Ул. Адолфа Сингера до Храстове улице у Суботици** (Сл. лист града Суботице бр. 18/2009).

Урбанистички пројекат се израђује на основу члана 60. **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС" број 72/09 и 81/09–испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 54/13–УС, 132/14, 145/14, 83/2019 и 31/2019– др закон, 9/2020 и 52/21), а у складу са чланом 76. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/2019) и садржи текстуални и графички део.

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је **План детаљне регулације за зону комерцијалних делатности уз источну страну Ул. Јована Микића на потезу од Ул. Адолфа Сингера до Храстове улице у Суботици** (Сл. лист града Суботице бр. 18/2009), у чијем обухвату се налази предметни простор.

Према Плану детаљне регулације за зону комерцијалних делатности уз источну страну Ул. Јована Микића на потезу од Ул. Адолфа Сингера до Храстове улице у Суботици к.п. 36059 и 36060/1 К.О. Доњи Град предметне парцеле то јест к.п. бр. 3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град налазе се у блоку бр. 7. који намењен за изградњу објеката у зони пословања – комерцијалне функције са становањем.

## **2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр. 3867/ 2, 3868, 3869/1 К.О. Нови Град у Суботици, део Улице Теслине и Јована Микића са којих су предвиђени приступи ,на парцелу као и прикључци на комуналну инфраструктуру. Граница обухвата је у целости приказана на графичким прилозима 3 и 4.

К.п. бр 3867/2 К.О. Нови Град уписана је у Лист непокретности бр. 1383 К.О. Нови Град као јавно грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектима, површине 285 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као јавна својина у корист Града Суботица у обиму удела 1/1

На парцели нема изграђених објеката.

К.п. бр 3868 К.О. Нови Град уписана је у Лист непокретности бр. 15479 К.О. Нови Град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектима, површине 206 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „Дунав цооп“ Д.О.О. у обиму удела 1/1.

Н а парцели има изграђен објекат који је планиран за рушење.

К.п. бр 3869/1 К.О. Нови Град уписана је у Лист непокретности бр. 15479 К.О. Нови Град као градско грађевинско земљиште, виноград 2. класе, површине 597 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „Дунав цооп“ Д.О.О. у обиму удела 1/1.

### **3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Према Плану детаљне регулације к.п. бр. . 3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град налазе се у блоку бр. 7. који намењен за изградњу објеката у зони пословања – комерцијалне функције са становањем

***Правила грађења у зони зони пословања – комерцијалне функције са становањем.***

***Врста и намена објеката који се могу градити***

*У зони ПОСЛОВАЊА дозвољено је грађење следећих објеката:*

*У зони пословања дозвољено је грађење следећих објеката као ГЛАВНИХ објеката:*

***- ПОСЛОВНИ објекат***

*Пословни објекти који се граде као главни, треба да буду намењени одвијању терцијарних делатности као што су администрација, услужне, продајне, угоститељске или забавне делатности.*

*- На парцелама са планираним ПОСЛОВНИМ објектом као главним могу се градити пратећи и помоћни објекти у функцији пословања као што су складишта, радионице, гараже и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.), уз услов да испуњавају еколошке услове који су наведени за главне објекте;*

***- ВИШЕПОРОДИЧНИ ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ објекат***

*Ови објекти садрже минимално 4 стамбене јединице. У приземљу планирати пословне садржаје терцијарних делатности једнако као у ПОСЛОВНИМ објектима.*

*- На парцелама са планираним ВИШЕПОРОДИЧНИМ ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИМ објектом као главним, могу се градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја становању и то: заједничке гараже, паркиралишта, дечија игралишта, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.). Изузетно могу се планирати складишта и радионице, уколико немају штетних утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу, и за које је Процеом утицаја на животну средину потврђено да се уз предузете мере заштите објекат може градити у зони вишепородичног и породичног становања.*

***Дозвољене делатности*** које се могу планирати у зони односе се на:

*- терцијарни сектор (администрација, трговина, угоститељство, услужне делатности, садржаји забаве...);*

- дозвољава се изградња објеката услужног занатства и других делатности рада (робно транспортне услуге, складиштење и сл.), с тим да ове намене на нивоу зоне могу бити заступљене мах. 35%;
- алтернативно је дозвољена изградња стамбено-пословних објеката.

На овом простору област трговине може да буде заступљена у свим видовима осим продаје: расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

У области угоститељско-туристичке делатности могуће су све врсте услуга рачунајући и преноћишта као и друге пратеће функције као што су затворени објекти спорта и рекреације.

Складишта се не могу градити као основни садржај на парцелама које, него у комбинацији са специјализованим продајним јединицама (пиће, козметика, делови за возила и сл.). тј као пратећи садржај главног објекта.

Услужно занатство обухватало би више врста услуга (услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају), затим продају разноврсне робе првенствено која иде уз услуге.

Производно занатство обухвата делатности који не могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: отпадним материјама, буком, гасовима или другим штетним дејствима.

С обзиром на карактеристике простора који се обрађује, анализа је показала да је на њему могуће планирати и делове саобраћајно-транспортне и комуналне делатности.

За саобраћајно-транспортну делатност могу се поред смештаја обезбедити складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области (праонице, аутомеханичар, вулканизер...).

У зони се могу градити објекти намењени јавном коришћењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите и сл.).

Процена утицаја на животну средину радиће се за сваку врсту делатности која је обухваћена Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна израда процене утицаја или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 84/2005).

### **Делатности које су забрањене у зони вишепородичног становања**

С обзиром на окружење породичног становања средњих густина са источне стране и планиране садржаје јавне намене са јужне стране, у овој зони пословања није дозвољена изградња производних објеката, односно производних погона мале привреде, дрвара и бензинских пумпи.

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

Грађевинска парцела намењена за грађење пословних и вишепородичних стамбено-пословних објеката, треба да има облик правоуганика или трапеза и да има приступ са јавног пута.

Парцелација и препарцелација грађевинских парцела утврђује се Урбанистичким пројектом, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних овим Планом.

Парцелација и препарцелација дозвољена је до утврђеног прописаног минимума, односно максимума, у одређеним случајевима ради корекције затечене парцелације, с тим да се као правило утврђује примена оптималних величина и ширина парцела.

Минимална величина парцеле за изградњу **пословних објеката** у зони пословања је **800 м<sup>2</sup>**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **20 м**, док се за угаоне парцеле препоручује ширина уличног фронта од 30 м.

За изградњу **вишепородичних стамбено пословних објеката** услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

<i><b>Врста објекта</b></i>	<i><b>Намена објекта</b></i>	<i><b>Мин. величина парцеле (м<sup>2</sup>)</b></i>	<i><b>Препоручена величина парцеле (м<sup>2</sup>)</b></i>	<i><b>Мин. ширина парцеле (м)</b></i>	<i><b>Препоручена ширина парцеле (м)</b></i>
<i><b>Слободностојећи објекти</b></i>	- вишепородични стамбено-пословни објекат	800	1000	20,0	25,0
<i><b>Објекти у непрекинутом низу</b></i>	- вишепородични стамбено-пословни објекат	600	700	15,0	18,0
<i><b>Објекти у прекинутом низу</b></i>	- вишепородични стамбено-пословни објекат	700	800	15,0	20,0

Изузетно, парцела може да буде до 10% мање површине од дефинисаних минималних величина уколико не постоји могућност повећања површине парцеле препарцелацијом (обједињавањем са суседним парцелама).

Постојеће парцеле у већини случајева не одговарају величином и обликом планираној намени тј. изградњи објекта у зони пословања.

Грађевинске парцеле треба оформити тако да се испуне следећи услови:

- величина парцеле условљена је планираном изградњом објекта тако да је површина под планираним објектом 50% величине грађ. парцеле, односно 60% за угаоне парцеле.
- величина грађ. парцеле условљена је и организацијом и уређењем грађ. парцеле тако да се на њој обезбеди паркирање у складу са наменом планираних објекта на парцели.

Парцеле на углу улица које планираном регулацијом улица постају неусловне за грађење морају се објединити са суседним парцелама у циљу реализације планског решења.

Уколико постоји интерес инвеститора да цео блок гради истовремено неопходно је формирати грађевинску парцелу чије границе су границе регулације јавних површина, а габарит објекта се формира тако да чини затворен или полузатворен блок према планском решењу до 50% изграђености.

Приликом пројектовања блока као целине посебно водити рачуна о стварању новог амбијента и идентитета простора.

Парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу разграничења јавног и осталог грађевинског земљишта као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом вршиће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

### ***Начини постављања објекта***

Планирани објекти на грађевинској парцели могу бити:

- у непрекинутом низу (обавезно у Улици Јована Микића),
- у прекинутом низу,
- слободностојећи.

Уз саобраћајницу Јована Микића планирано је да се грађевинска линија главног објекта на парцели поклапа са регулационом линијом. Изузетно, грађевинска линија приземља може се увући за највише 2,0 м уколико то захтева функционално решење објекта.

Грађевинске линије планираних објеката поред осталих улица унутар границе обухвата утврдити према позицији већине изграђених објеката (50%) у уличном потезу.

Уколико се на парцелама које имају улични фронт према улици Јована Микића планира изградња пратећих објеката попут складишта, радионица, гаража, инфраструктурних објеката или других неугледних садржаја попут отворених складишта, паркинга и сл., обавезно је њихово лоцирање у дубини парцеле тако да буду заклоњени главним објектом примерене архитектуре на уличном фронту. Овај услов је у складу са Мишљењем Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр. 649-2/12 од 11.11.2008. године, и значајан је са становишта близине Историјског језгра Суботице и високог ранга улице Јована Микића.

Улична грађевинска линија у другим улицама се најчешће поклапа са регулационом линијом, али је ради добијања разуђености уличних фасада уместо непрекидних монотоних фасадних платана дозвољено повлачење уличне грађевинске линије у односу на регулациону линију до 2,0 м с тим да се урб. показатељи и регулационе линије морају испоштовати.

### **Индекси заузетости и индекси изграђености**

За зону пословања утврђују се следећи урбанистички параметри:

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ</b>	<b>БЛОКОВИ 1, 2, 5, 6, и 7</b>
<b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	1,8
<b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>	мах. 50%

Површина подрума се не урачунава, а површина сутерена урачунава у индекс изграђености (за све намене).

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 30%.

### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Максимална дозвољена спратност објеката у зони пословања је П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље), односно П+3 (приземље и три спрата) за грађење пословних објеката са равним кровом или крововима малих нагиба.

Уобичајена спратност (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) производних, сервисних и складишних објеката је П (приземље) са чистом висином од 4-6 м. Максимална спратност ових објеката је П+1 (приземље и спрат), а изузетно и више зависно од технологије, и то до дозвољених урбанистичких параметара.

Дозвољена је изградња подрума уколико не постоје сметње геомеханичке или хидротехничке природе.

Дозвољава се примена нестандартних етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда у зависности од начина кориштења, намене и функције објекта.

Максимална висина слемена објеката у односу на коту заштитног тротоара је 15 м.

Таван се не може користити за становање и пословање већ само за помоћне просторије (оставе, вешерницу и сл.). Није дозвољена изградња надзетка на ободним зидовима. Уколико се таван користи за заједничке просторије његова површина се не урачунава у индекс изграђености. Прозоре планирати као косе, у равни крова, без баца, тераса и сл.

## **Намена етажа пословних, пословно стамбених и стамбено-пословних објеката**

Утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

**Подрум и сутерен** - за помоћне, пратеће и евентуално радне просторије. У подруму и сутерену се не дозвољавају стамбене просторије.

**Приземље** - за пословне, пратеће и помоћне просторије. У приземљу се не дозвољавају стамбене просторије.

**Спрат** - за пословне, стамбене, пратеће и помоћне просторије.

**Поткровље** - за пословне, стамбене, пратеће и помоћне просторије.

## **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност слободностojeћих објеката и објеката у прекинутом низу треба да износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, пословним просторијама и атељеима. Објекат не сме директно да заклања другом објекту више од половине трајања дневног осунчања. Удаљеност између два објекта не може бити мања од 5,0 м без обзира на висине објеката.

## **Утврђивање коте приземља**

- **приземље (П)** подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0,15 м, а максимално 1,20 м од планиране коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),
- **високо приземље (ВП)** подразумева део објекта над сутереном, чија је кота пода издигнута је минимално 1,25 м, а максимално 2,20 м од коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),
- **подрум (По)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља; дозвољено је укопавање више етаже уколико то не утиче на режим подземних вода; у подруму није дозвољено становање; **површина подрума се не урачунава у индекс изграђености.**
- **сутерен (Су)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана максималним котама пода високог приземља и приземља; у сутерену није дозвољено становање; Сутеренске етаже се урачунавају при утврђивању Ии за све намене.

Кота пода приземља објеката за нестамбене садржаје је максимално 15 цм изнад коте тротоара. Код стамбене намене минимална висина пода приземља је 1,20 м од коте тротоара.

Приликом пројектовања неопходно је обезбедити савлађивање ове висинске разлике са уличних фронтова унутар габарита објекта тј степениште не сме прелазити регулациону линију.

Планиране објекте уз улицу Јована Микића, уколико у приземљу садрже стамбене просторије, предвидети обавезно са високим приземљем.

Максимална кота платоа дворишта изнад сутеренских гаража је 1,20 м.

## **Услови за оградивање парцеле**

Грађевинске парцеле могу се оградивати транспарентном или зиданом оградом чија висина може бити највише до 1,6 м према улици и 1,8 м према суседним парцелама.

Улична ограда може се поставити на регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији, а грађевинска линија је повучена у дубину парцеле ограде треба да су транспарентне (прозрачне) максималне висине од 1,6 м, с тим да парапет ограде до висине 0,60 м (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, камен, бетон...).

Ограде се постављају на регулациону линију тако да сви елементи ограде (стубови ограде, капија) буду на грађевинској парцели која се ограджује.

Врата и капије на уличној оградџи не могу се отвараџи ван регулационе линије већ искључиво према дворишту.

Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом, транспарентном или живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле до висине од 1,8 м, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да направи ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Грађевинска парцела може се преградивати у функционалне целине (стамбени део, пословни, магацини...), али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољње ограде.

## **Услови за приступ парцели и паркирање возила**

Површине за паркирање и гаражирање сваки корисник је обавезан да обезбеди на сопственој парцели, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Паркинг простор може да буде смештен на слободној површини у дворишном делу парцеле или у гаражи.

Смештај возила - камиона и радних машина које су неопходне за обављање пословне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката чија је реализација дозвољена у зони, решаваџи искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

За пословне објекте свих врста и стамбено-пословне објекти обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м<sup>2</sup> корисног простора.

За магацине и складишта применити нормативе од 6 паркинг места на 1000 м<sup>2</sup> бруто грађевинске површине објекта.

На парцелама са објектима у непрекинутом низу пролазе у дубину парцеле обезбедити кроз наткривени пролаз - пасаж минималне ширине 4,0 м и висине од 4,5 м, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи, камиона за одвожење смећа и др.

За приступ објекту морају се испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Гараже се могу планирати

- Надземно на грађевинској парцели као самостални објекти у дворишном делу парцеле или као део главног објекта (у подруму, сутерену или дворишном делу приземља објекта).
- Подземно испод објекта и изван габарита објекта.
- Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености односно степена искориштености грађевинске парцеле.

- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне гараже и ван њега тако да максимална кота платоа дворишта изнад гараже буде 1,20 м.
- Равни кровови подземних гаража могу се користити за паркирање, хортикултурно уређење,...
- Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима.

*Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезна је примена Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ( "Службени лист Србије и Црне Горе бр. 31/2005).*

#### **4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ**

##### **4.1. Концепција уређења и изградње простора**

локације за изградњу пословно-стамбеног објекта на к.п.бр. 3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град у Суботици,

На к.п.бр. 3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град у Суботици, након рушења постојећег објекта планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П +2 +ПС (подрум+приземље+два спрата+повучени спрат).

Планирани стамбено-пословни објекат, у склопу блока 7, утврђен је у односу на улицу по принципу ивичне изградње. Новопројектовани објекат је лоциран по ободу блока, у оквиру утврђеног простора за грађење, у непрекинутом низу (како је дефинисано графичким прилогим плана детаљне регулације) са циљем да се унутар блока оформи унутрашње двориште, уређено у простор за паркирање и гаражирање возила као и приступ подруму. Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисан је гређевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити. На предметној парцели грађевинска се поклапа са регулационом линијом. Дворишна грађевинска линија у односу на уличну грађевинску линију је на растојању од 11.16 м. Удаљеност објекта од дворишне задње стране парцеле претежно североисточне оријентације је 14.85 м, односно 6.89 м.

Објекат пројектовати и изградити у складу са одредбама Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015)

За изградњу објекта користити проверене и атестиране грађевинске материјале, с тим да се препоручује примена аутохтоних материјала са овог подручја.

Изградити приступне стазе и оплеменити простор адекватним зеленилом.

Неопходно је испоштовати све технолошке, саобраћајне, еколошке и противпожарне услове изградње.

##### **Функционална концепција**

Објекат се дели на три целине: становање, као примарна функција, пословање и паркирање возила. Ове целине су потпуно самосталне

## Намена објекта

Према Правилнику о класификацији објекта ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) планирани објекат је класификован као стамбена зграда са више од три стана класификациона ознака 112222, категорије В; Пословна зграда-зграда која се употребљава у пословне сврхе (преко 400м<sup>2</sup>) класификациона ознака 123002, категорије В; Гараже (подземна) класификациона ознака 124210, категорије В.

У вертикалном правцу, објекат је подељен на три просторне целине. становање као примарна функција објекта, пословни простори и паркирање возила. Становање се даље развија на мање стамбене јединице, док је паркирање возила у функцији становања. Објекат је подељен на 22 стамбених јединица које су по структури гарсоњере, двоипособни и једноипособни станови. Становање је предвиђено на спратовима ( од 1. до 2. спрата ) и на повученом спрату. У приземљу се налазе две пословне јединице (+0.15 m / +112.48 mnv). У подруму је организована гаража са приступом са дворишне стране, као и додатна паркинг места у дворишном делу парцеле. У сутерену је организовано 16 ГМ, у дворишту 7 ПМ.

Комуникација између пословног и осталог дела објекта не постоји, такође, сваки локал је сам за себе, те између локала није остварена никаква међусобна комуникација и поседују засебе улазе са јавног тротоара. Остале две просторне целине објекта, становање и паркирање, су повезане вертикалном комуникацијом у виду двокраког степеништа и путничког лифта. Комуникација унутар објекта, како хоризонтална тако и вертикална, и веза са јавном површином је оставена на начин да свака јединица објекта (локали, паркинг места и стамбене јединице) је приступачна особама са инвалидитетом као и деци и старијим особама.

## Технички опис

### ◆ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

Основни подаци о конструкцији, условима фундирања и избору конструктивног система

*Конструкција објекта је пројектована као просторни монолитни армирано бетонски скелетни систем. Конструктивни склоп се састоји од армирано бетонске темељне плоче дебљине  $d=60\text{cm}$ , међуспратних плоча пуног попречног пресека дебљине  $d=22\text{cm}$ , стубова квадратног попречног пресека димнзија  $50\text{cm}\times 50\text{cm}$  на свим етажама и  $20\text{cm}\times 60\text{cm}$ ,  $20\text{cm}\times 80\text{cm}$  у обимним зидовима, као и зидних дијафрагми и армирано бетонског лифтовског окна. Објекат је јединствене целине без дилатација. За темељење објекта предвиђа се примена методе плитког фундирања где се објекти фундирају на темељној плочи.*

*У све радне прекиде ( спој темељне плоче са подрумским зидом, темељне плоче и плоче рампе, подрумског зида са зидом рампе,...) уграђује се "Сика" трака или челични лим дебљине 2мм, континуирана (заварена) на саставима, ради спречавања продора подземне воде.*

*Елементе темељне конструкције чине темељна плоча простог попречног пресека, дебљине  $d=60.0\text{ cm}$ , од водонепорпусног бетона МБ 40, БИИ, В4. Темељна плоча је у статичком смислу третирана као површински елемент ослањен целом површином на збијену подлогу (тампон слојеве) од туцаника дебљине  $d=30.0\text{cm}$  чија захтевана збијеност износи  $M_c=30.0\text{MPa}$  односно  $E_{\text{до}}=25.0\text{MPa}$ . По обиму је укрућена армиранобетонским обимним зидовима који формирају сутерен објекта. АБ зидови су ширине  $d=20\text{cm}$ . Веза*

зидова и темељне плоче остварује се испуштањем везне арматуре из плоче. Везу бетона очистити пре бетонирања греда а сам спој бетона различите старости третирају са средствима за побољшање пријањања. Зидови се раде од водонепропусног бетона МБ 40, БИИ, В4.

Веза обимних зидова и стубова у нивоу темељне плоче је у статичком прорачуну третирана је као крута.

Вертикални елементи конструкције су монолитни армирано бетонски стубови који са темељном плочом чине крут укљештен систем на који се ослањају међуспратне армирано бетонске монолитне плоче. Стубови су простог, правоугаоног пресека. У статичком смислу стубови су у доњем делу третирану као укљештени у темељну конструкцију док је веза на врху конструкције третирана као зглобна.

Армирано бетонска платна изводе се као монолитна, простог су попречног пресека, у статичком смислу зидна платна представљају конструкције за прихват сеизмичких сила и армирају се у свему према важећим правилницима, прописима и правилима струке. У доњем делу платна су третирана као укљештена у темељну конструкцију док је веза на врху конструкције третирана као зглобна.

Армирано бетонско лифтовско окно се изводи као монолитно, дебљине зида  $d = 25\text{ cm}$  и димензија у основи  $B/L = 225/240\text{ cm}$ . у статичком смислу зидна платна представљају конструкције за прихват сеизмичких сила и армирају се у свему према важећим правилницима, прописима и правилима струке. У доњем делу платна су третирана као укљештена у темељну конструкцију док је веза на врху конструкције третирана као зглобна.

Хоризонтални елементи конструкције су монолитне армирано бетонске међуспратне плоче, пуног попречног пресека, дебљине  $d = 22.0\text{ cm}$  које се директно ослањају на стубове, максималног осовинског распона  $5.10 \times 5.90\text{ m}$ . На местима ослањања плоче арматура је пројектована према важећим правилницима и прогушћава се како би се плоча обезбедила за случај пробијања вертикалних елемената на местима директног ослањања на исте. У статичком смислу армирано бетонска плоча је третирана као раван површински елемент који оптерећење преноси у два ортогонална правца. Међуспратне конструкције су од армираног бетона МБ40, БИИ.

Вертикална комуникација у објекту се остварује преко двокраких АБ степеништа. Степеништа се ослањају на темељну плочу. Степениште се ослања преко подеста и подесне греде димензија  $25 \times 40\text{ cm}$  на лифт окно и АБ зидно платно. Веза са АБ гредама је третирана као зглобна.

Отворе у зидовима извести са равним завршетком. На местима будућих отвора у зидовима, прозорима и вратима, предвиђају се надвратници/надпрозорници формирану од једне или две ФЕРТ гредице постављене паралелно, у зависности од ширине зида. Налеганье на зид мора бити у минималној дужини од  $15.0\text{ cm}$  обострано. За распоне преко  $1.50\text{ m}$  потребно је ојачање додатном арматуром. За зидање зидова од опекарских производа користити искључиво продужни малтер, најмање чврстоће М 25, у свему према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

Кровна конструкција стамбеног објекта изведена је као раван кров. Елементи равнoг крова су: пуна АБ плоча на коју се постављају слојеви хидро и термо изолације.

## **Материјализација**

### **КРОВ**

*Кровна конструкција стамбеног објекта изведена је као раван кров. Елементи равног крова су: пуна АБ плоча на коју се постављају слојеви хидро и термо изолације.*

### **ФАСАДНИ ЗИДОВИ**

*Сви фасадни зидови предвиђени су од термоблока дебљине 20 цм, са унутрашње стране се малтеришу, глетују и боје полудисперзивним бојом, док се са спољашње стране завршно обрађују контактном фасадом. Предвиђен је систем облагања фасадних зидова у виду контактне фасаде.*

*Контактна фасада: фасадни зидови од пуне опеке дебљине 25 цм су обложени термоизолацијом дебљине 10 цм ( класе запаљивости мин „Б1”), преко којег се наноси лепак са арматурном мрежицом од стаклених влакана и финално се обрађују минералним фасадним малтером, а са унутрашње стране су финално малтерисани продужним малтером дебљине 1.5цм.*

### **ПРЕГРАДНИ ЗИДОВИ**

*Према централном ходнику изведени композитни зидови од пуне опеке дебљине 25 цм и камене вуне дебљине 5 цм, преко које се наноси лепак са ПВЦ мрежицом и финално се обрађује фасадним малтером.*

*Унутрашњи преградни зидови у вишепородичне стамбене зграде изводе се од пуне опеке дебљине 25цм, односно дебљине 12 цм, обострано се малтеришу, глетују и завршно се боје полудисперзивном бојом, односно постављају керамичке плочице у купатилима и на делу зида у кухињама.*

*Преградни зидови између станова изводе се од пуне опеке дебљине 25цм + термоизолација (  $\delta=20$  цм ). Зидови се обострано се малтеришу, глетују и завршно се боје полудисперзивном бојом.*

### **СТОЛАРИЈА**

*По жељи инвеститора сва спољашња столарија ( улазна врата, балконска врата, сегментна врата и прозори) биће израђена од ПВЦ профила. Захтевани коефицијент пролаза топлоте склопа ( рам+спој+стакло) износи  $K=1.50W/m^2K$ . Прозори и балконска врата треба да буду опремљени механизмом за отварање око вертикалне осе и на вентус. На прозоре је потребно израдити спољне и унутрашње клупице од декоративног камена тј. од дрвета са унутрашње стране. Сегментна ( гаражна) врата опремити свом потребном додатном опремом за тај тип столарије.*

### **УНУТРАШЊА ОБРАДА**

*На подну плочу се поставља фалцовани експандирани полистирен, дебљине 3цм преко којег се поставља ПЕ фолија и изводи се армирана цементна кошуљица дебљине 6цм. Цементна кошуљица је одвојена од свих елемената конструкције дилатационом фугом од 10мм која се испуњава меким стиропором. Цементна кошуљица се фино пердаши са захтеваном равношћу горње површине +/-1мм као подлоге за постављање керамичких плочица. Преко цементне кошуљице постављају се мармерни под И класе.*

На спратним етажама се преко међуспратне плоче дебљине 22 цм поставља фалцовани експандирани полистирен, дебљине 3цм, преко којег се поставља ПЕ фолија и изводи се цементна кошуљица дебљине 5 цм, односно 6 цм. Цементни естрих се од свих елемената конструкције одваја дилатационом фугом од 10мм, која се испуњава меким стирпором.

У централним ходницима и комуникацијама се преко цементне кошуљице постављају мермерне плоче II класе, док се у становима постављају керамичке плочице II класе или паркет зависно од намене просторије.

Горња површина АБ плоче и рампа у суперену се премазују хидроизлационим премазом као и АБ зидови на истом нивоу до висине 30цм од пода.

Зидани зидови ће са унутрашње стране бити малтерисани, глетовани и бојени по жељи инвеститора. У купатилима зидове обложити плочицама до плафона а у кухињи до висине 150цм (висине висећих елемената).

### ОЛУЦИ

За прикупљање атмосферске воде са крова (нагиб 15° и 60°) предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци. Дуж најнижих ивица кровних равни предвиђени су хоризонтални олуци, димензије 15х15цм од профилисаног поцинкованог лима. Вертикални олуци 12х12цм постављају се са спољње стране фасадних зидова непосредно испод хоризонталних олука, а њихова веза остварује се путем сакупљача воде од поцинкованог лима који се монтирају на врх олучне вертикале.

#### 4.3. Регулационо и нивелационо решење

##### Хоризонтална регулација

Регулационе линије Ул Јован Микић и Теслине улице утврђена су ПДР-ом како је то приказано на графичком прилогу бр. 3 Ситуација.

Грађевинске линије планираног вишепородичног стамбенопословног објекта на предметним парцелама поклапају се са регулационом линијом. Дворишна грађевинска линија у односу на уличну грађевинску линију је на растојању од 11.16 м. Удаљеност објекта од дворишне задње стране парцеле претежно североисточне оријентације је 14.85 м, односно 6.89 м.

Објекат је пројектован на четири етажа: подрум, приземље, први спрат, други спрат и повучени спрат (По+П+2+Пс). Објекат је Л основе, уграђен са једне стране, приближних димензија 32.30 х 22.74 м.

Максимални хоризонтални габарит планираног објекта дат је на графичком прилогу бр.3

Предложена диспозиција објекта не ремети будућу изградњу у предметном блоку односно на суседним парцелама.

## Висинска регулација

Спратност планираног вишепородичног стамбено – пословног објеката је: По+П+6 +Пс (подрум +приземље + 6 спратова +повучени спрат) према опројекту изграђеном на к.п. 3868, 3867/2 и 3869/1 К.О. Нови Град у Суботици.

У вертикалном правцу, објекат је подељен на три просторне целине. Паркирање је структурирано у нивоу подрума, док је пословање, које чини два пословна простора, структурирано у нивоу приземља (+0,15/+112,48мнв) издигнути од коте тротоара за 15 цм ( $\pm 0.00 \text{ m} / +112.33 \text{ mnv}$  ).

Становање чини 22 стамбене јединице и оно је формирано у 3 нивоа.

У просторном погледу, у хоризонталном правцу, објекат је Л облика и представља једну просторну целину. Улаз у објекту се налази на коти +0.15 m / +112.48 mnv издигнути од коте тротоара за 15 cm ( $\pm 0.00 \text{ m} / +112.33 \text{ mnv}$  ). Улаз се надовезује на приземље (+0.15 m / +112.48 mnv ). Подруму ( $-2.77 \text{ m} / +109.56 \text{ mnv}$ ) се приступа преко степенишног блока, односно преко лифта. У подруму је формиран паркинг простор испод целог објекта. Улаз у сутерен за колска возила обезбеђен је са дворишне стране са коте терена  $\pm 0.00 \text{ m} / +112.33 \text{ mnv}$ , приступном рампом од 12% нагиба.

Пословни простор је предвиђен на приземљу (+0.15 m / +112.48 mnv). Становање се предвиђа на: I спрату (+3.67 m / +116.00 mnv ), II спрату (+6.69 m / +119.02 mnv ) и повученом спрату (+9.91 m / +122.24 mnv ). Кровна плоча се налази на коти +13.13 m . У конструктивном смислу наведене просторне целине су повезане.

## Нивелација

Катастарско топографски план на којем је урађен урбанистички пројекат садржи висинске коте и представља основ за утврђивање нивелационих кота, за изградњу планираног објекта.

Терен је готово раван . Терен локације је претежно раван са доминантним котама од +112,53 до 112,60 мнв.

Нивелационо решење интерне саобраћајнице условљено је висинским котама терена на предметној парцели и дато је по осовинама саобраћајница. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступање од задатог нивелационог плана је могућа у циљу побољшања техничког решења . Нивелационо решење и приказано је у графичком прилогу бр. 3. Техничко регулисање саобраћаја у склопу комплекса је потребно решити главним пројектом.

Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

## 4.4. Приступ локацији

### Пешачки приступ

Пешачки прилаз објекту је формиран, преко јавне пешачке површине целом дужином уличног фронта објекта, ширина тротоара износи 1.00 м. Пешачка стаза која прати интерну саобраћајницу, ширине 1.90м, је пројектована са падом од објекта ка саобраћаници. Улаз у објекат је издигнут у односу на коту терена за 15 цм ( +0.15 м/+112.48 мнв ). Приступ је обезбеђен преко једног степеника, односно преко приступне рампе од 5%.

### Колски приступ

Непосредни приступ јавној градској саобраћајници је планиран са северозападне стране парцеле (улица Теслина). Пројектом је предвиђено формирање саобраћајног приступа парцели директно преко јавне градске саобраћајнице к.п. 5389/1, К.О. Нови Град (улица Теслина).

Интерна саобраћајница унутар парцеле је формирана у циљу паркирања возила и истовремено служи као приступни пут за кретање ватрогасних возила и извођење интервенција у близини објекта. Ширина интерне двосмерне саобраћајнице износи 5.5 м, док је ширина рампе за улазак у подрум (гаражу) 5 м.

За потребе паркирања путничких возила планиран је паркинг простор у двористу од 7 ПМ. Паркирање возила је омогућено на предметној парцели под углом од 90°.

За потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе изградње вишепородичног стамбено пословног на На к.п.бр. 3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град у Суботици , прибављени су услови од „ЈП за управљање путевима , урбанистичко планирање и становање „ Суботица број П-06-344-292/2022 од 01.06. 2022.

- прикључак и прилазни пут се могу планирати из Теслине улице, са к.п. бр. 5389/1 К.О. Нови Град.
- минималана ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедно кретање возила која ће имати приступ комплексу
- осовина прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину коловоза који се прикључује уз дозвољено одступања од 10°
- одводњавање прилагодити условима терена
- водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси инвеститор
- уколико су уз коловоз постављени ивичњаци, потребно је у укупној ширини прилаза са лепезама упустити ивичњаке
- нивелету прикључка и прилазног пута ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује
- у случају да се на планираном прикључку налази стуб јавне расвет, трошкове измештања сноси инвеститор, односно финансијер, уз надзор „ЈП за управљање путевима , урбанистичко планирање и становање „ Суботица.
- уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила које приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка

унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила које ће имати приступ комплексу.

Обавезује се Инвеститор да пре почетка извођења радова "Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица поднесе захтев за издавање решења о испуњености издатих услова и приложи техничку документацију израђену у складу са Законом о планирању и изградњи.

У решавању саобраћајних површина, прилаза објекту и других елемената уређења и изградње применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС” бр. 33/06) и Правилник 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. 22/15).

#### **4.5 Начин решавања паркирања**

Паркирање возила за кориснике планираних објеката по правилу решити на сопственој парцели.

ИДР-ом је планирано за потребе паркирања путничких возила гаражни простор у оквиру подземне гараже, капацитета 21 ГМ, као и 7 ПМ на паркинг у дворишном делу парцеле .

Димензије паркинг места у дворишном делу парцеле су 7ПМ 2,5 x 5,0 м

У складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (“Сл. лист Града Суботице” 7/2015 , 8/19- измене и допуне ) за обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место по стамбеној јединици и 1 ПМ на 70 м<sup>2</sup> пословног простора.

#### **4.6. Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном или зиданом оградом чија висина може бити највише до 1,6 м према улици и 1,8 м према суседним парцелама.

Улична ограда може се поставити на регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији, а грађевинска линија је повучена у дубину парцеле ограде треба да су транспарентне (прозрачне) максималне висине од 1,6 м, с тим да парапет ограде до висине 0,60 м (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, камен, бетон...).

Ограде се постављају на регулациону линију тако да сви елементи ограде (стубови ограде, капија) буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту.

Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом, транспарентном или живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле до висине од 1,8 м, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да направи ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, пословни, магацини...), али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољње ограде.

## 5.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина и урбанистички параметри

Биланс површина

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

опис површина      П[м<sup>2</sup>]

укупна површина планиране парцеле је	1010,56 м <sup>2</sup>
површина земљишта под објектом/заузетост:	581,63 м <sup>2</sup>
Укупна бруто површина објекта- све етажe надземно	2457,02 м <sup>2</sup>
Укупна бруто површина објекта- све етажe са подрумом	3038.65 м <sup>2</sup>

урбанистички параметри

индекс заузетости      57,56 %

зелене површине 415,89 м<sup>2</sup>      20,14%

Мах спратност објекта: По+П+2+ПС (подрум +приземље +2 спрата+повучени спрат)

паркирање: 21 ГМ у гаражи, 7 ПМ у дворишту – УКУПНО 28

У објекту је планирано:

2 пословна простора

22 стамбене јединице

## 6.НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Потребно је целокупну јавну блоковску зелену површину у непосредној близини предметног објекта након изведених грађевинских радова уредити и довести у претходно стање што подразумева И озелењавање са акцентом на садњу високог зеленила - дрвећа у циљу стварања хлада и побољшања микроклиматских услова становања у блоку, које дугорочно даје значајно боље ефекте од партерног зеленила.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и објектима према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то на начин да се приликом садње дрвећа и шибља испоштују следеће минималне удаљености од појединих инсталација:

од водовода	1,5 м
од канализације	1,5 м
од НН вод	2,5 м
од ТТ мрежа	1,0 м
од трасе гасовода	2,0 м

Дрвеће садити на удаљености 2 м од коловоза, а од објекта 4-5 м у зависности од врсте саднице и величине корена и крошње. Саднице треба да су и класе и да су минимум 4-5 година старости.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...).

## 7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење предметног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног на к. п. 1763/9 К. О. Стари град у Суботици, издатим од стране ЕЛЕКТРОПРИВРЕДЕ СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, бр. 87.1.0.0.-Д.07.09.-382990/ од дана 28.12.2020. год.

Посматрано подручје има решено снабдевање електричном енергијом за предметни објекат из разводне станице ТС 10/20 кВ „Суботица-4“ са 20 кВ изводом „Зора“, док је основни објекат за снабдевање постојећа монтажно-бетонска трафостаница МБТС-241 у Суботици, која се налази у непосредној близини простора за изградњу објекта. Да би се обезбедило снабдевање електричном енергијом предметног објекта, потребно је уградити довољан број кабловских прикључних кутија (КПК) поред улаза у објекат на вањској фасади, као и одговарајући број НН кабловских водова од 0,4 кВ сабирница у постојећој МБТС-241. Све електроенергетске водове на предметном комплексу решити путем подземног кабла. Каблове испод коловоза и бетонских површина полагати у заштитну цев или кабловицу са резервним отвором. За каблове исте намене који се полажу у истом правцу обавезно је задржати заједничку трасу (ров, канал). Изнад кабла код промене правца и других промена као и на 50м равне линије треба поставити кабловску ознаку са одговарајућим симболом.

Све електромонтажне радове на електричној мрежи извести у сагласности са важећим техничким прописима и нормативима водећи рачуна о минималним дозвољеним растојањима измедју појединих инсталација.

Спољну расвету решити канделабер светилкама одговарајућег типа. Напајање расвете решити путем подземног нисконапонског кабла.

### 7.2. Телекомуникациона и КДС мрежа

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) „Телеком Србија“ а. д. Београд стамбено-пословног објекта на к. п. . 3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град у Суботици, издатим од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА, из Суботице, Првомајска 2-4, бр. А335-401832/2 ЈБ од 24.12.2020. године.

Прикључење објекта (место прикључења) на јавну ТК мрежу планира се са најближе постојеће резреве на предметном простору, где је то технички и правно могуће. Обавеза Инвеститора је изградња кабловске канализације за приступ од предметног објекта до регулационе линије.

ТК кабловску канализацију од предметне парцеле (регулационе линије) до места прикључења градиће „Телеком Србија“ а. д. Београд.

Након изградње ТК кабловске канализације, потребно је кроз новоизграђену ТК кабловску канализацију увући ТК кабел одговарајућег типа.

При променама правца потребно је изградити додатна кабловска окна, и повезати их кабловском канализацијом са потребним бројем ПЕ цеви, које ће укључивати и додатне резерве цеви за накнадна проширења ТК мреже.

Изнад кабла или кабловске канализације, код промене правца и других промена као и на 50 м равне линије треба поставити кабловску ознаку са одговарајућим симболом.

Прикључење планираног објекта на КДС мрежу вршиће се према Техничким условима, издатим од стране ЈП „ПОШТА СРБИЈА“, РЈ „ПОШТА НЕТ“ у Београду, бр. 2020-219914/2 од 31.12.2019. године.

Прикључење поменутог објекта на КДС мрежу планира се са постојећег изводног стубића КПК-1 у Улици Цара Лазара код броја 27 – прикључно место.

Предвиђа се постављање изводног ормана типа КДС 3У у ходнику предметног објекта на приступачном месту, као и изградња подземног КДС кабла одговарајућег типа и карактеристика (у кабловској канализацији) од прикључног места до објекта.

### 7.3. Топлификација објекта

Према достављеном Идејом решењу, планира се прикључак на дистрибутивну гасну мрежу за 22 станаа и 2 пословна простора.

Прикључење објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу може се планирати са полиетиленског гасовода Ø 63 x 5,8 мм који се налази испред предметне парцеле у Улици Цара Лазара, према Техничким условима за израду пројектно-техничке документације, издатим од стране ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ из Суботице, Јована Микића 58, дана 24.12.2020. године под бројем 110-13/2020.

Снабдевање објекта на топлотну енергију може се планирати према Условима ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“ (број:560/22-1 од 07.06.2022.)

### 7.4. Водоводна мрежа

Прикључење планираног објекта на јавни водовод и канализацију вршиће се према Техничким условима, издатим од стране ЈКП „Водовод И канализација“ Суботица, бр. И 2/131-2022. од дана 08.06.2022. године.

Испред предметне локације постоји јавни водовод и јавна канализација, тако да предметни стамбено пословни објекат је могуће прикључити на исте.

Код предметне локације у Ул Јована Микића и Теслина јавни водовод је грана и она је израђена од АЦ цеви, од номиналног пречника ДН 150 мм.

Делови јавне водоводне мреже услед свог фактичког стања нису поуздан извор напајања хидрантске мреже то су деонице пречника мањег од ДН 100мм, делови мреже са притиском мањим од законских 2,5 бара, као и гранате мреже тако да деоница није поуздан извор напајања инсталација хидрантске мреже.

Капацитет водоводног прикључка изражен у л/с, својом димензијом прикључне цеви и водомера, одговара санитарним потребама објекта –уцртаним санитарним уређајима у ИДР. Капацитет водоводног прикључка изражен у барима, одговара стварном притиску на месту споја јавног водовода и прикључка у тренутку нормалног функционисања система. У конкретном случају испред предметног објекта, у јавном водоводу у тренутку нормалног функционисања висина притиска је 2,5 бара.

Јавна водоводна мрежа покрива потребе воде за пиће и санитарно-хигијенске потребе, док у противпожарној заштити објекта, може служити као један могући извор за снабдевање воде а не за директно снабдевање водом противпожарних потреба објекта. За објекте је потребно

предвидети техничко решење које обезбеђује комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне мреже.

Изградити прописан водомерни шахт унутар предметне пацеле. Удаљеност водомерног шахта од регулационе линије може бити највише 5,0 м. Водомерни шахт мора бити водонепропусан и статички стабилан.

Поставити водомере за сваког потрошача засебно. У један водомерни шахт могуће је уградити више водомера.

Дубина укопавања код водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1,0 м слоја земље изнад цеви.

## 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Код предметне локације мешовите воде се упуштају у јавну канализацију колектор V. У Ул Теслиној јавна канализација је изграђена од АЦ цеви, од номиналног пречника ДН 300 мм, док је у Ул Јоавана Микића је изграђена јавна канализација општег система од бетонског профила ДН 500/1000 .

Код предметне локације у низводним деоницама колектора V у зависности од интензитета падавина долази до изливања садржаја из канализације.

Канализациони прикључак је вод од јавне канализације до првог ревизионог шахта.

Прикључним водом у блоковској стамбеној згради сматра се вод од јавне канализације до првог ревизионог шахта, који може бити удаљен највише 10 м од прикључног места.

Капацитет јавне канализационе мреже је одређен концепцијским решењем канализације града те у складу са решењем ВИК јавна канализациона мрежа са предметних парцел прихвата -отпадне воде  $Q_{отп}$  =изражен у л/с –меродавни отицај са санитарних уређаја објекта -атмосферске воде  $Q_{атм} = 90 \text{ л/с/ха} * \text{површине парцела ха} * 0,2$

Меродаван протицај за димензионисање канализационог прикључка је  $Q_{ук} = Q_{отп} + Q_{атм}$

Одвођење веће количине атмосферске воде од предвиђеног извршити преко ретензије, подземне пластичне решетке, водопрпусног паркинг простора и слично.

Извршити заштиту стамбено-пословног објекта од последице преоптерећене канализације са изливањем вода на површину терена.

Квалитет отпадних вода које се упуштају у јавну канализацију, потребно је ускладити са Законом о водама и Одлуком о јавној канализацији.

Дубина укопавања код канализационе мреже мора да обезбеди најмање 0,8 м слоја земље изнад цеви.

Јавна и интерна канализациона мрежа су изграђене по општем систему градње.

Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Урбанистичким пројектом, потребно је испоштовати све услове градње у односу на постојеће инфраструктурне објекте и истовремено обезбедити услове за изградњу свих новопланираних инфраструктурних објеката.

Инфраструктурне објекте који ће бити угрожени планираном изградњом потребно је о трошку Инвеститора и у договору са власником инфраструктурног објекта изместити или заштитити.

Приликом извођења радова строго водити рачуна о инсталацијама. Нарочито обратити пажњу на инсталације чије трасе су обележене на графичком прилогу, али и о инсталацијама чије трасе нису назначене на графичком прилогу, обзиром да у оквиру катастра подземних инсталација не располажемо никаквим подацима о њима.

## **8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Терен локације је претежно раван са доминантним котама од +112,53 до 112,60 мнв.

Ниво подземне воде није константан, у хидролошком смислу могу се издвојити сезонске осцилације током године. Оријентационо се може усвојити, да је током године ниво највиши током пролећа а најнижи током јесени.

На терену нису утврђени савремени егзогени инжењерско-геолошки процеси (ерозије, клизања, скупљања и бубрења тла и др.) нити их треба очекивати услед прописног грађења и извођења планираних објеката. Сталних површинских токова нема. На површини терена нису утврђене депоније опасног материјала или веће количине комуналног отпада.

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

За потребе израде техничке документације потребно је извршити неопходна инжењерскогеолошка – геотехничка испитивања тла, за ову врсту објекта, уз формирање елабората са конкретним препорукама за фундирање објекта, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр. 101/15).

Подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине ВИИИ МЦС. Приликом пројектовања и изградње објекта испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у ВИИ степен Меркали-Канкали- Зибергове скале (МЦС).

## **9. ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА**

Изградња пословно –стамбеног вишепородичног објекта на к.п. бр.3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град у Суботици предвиђена је у једној фази.

Након потврђивања Урбанистичког пројекта да је израђен у складу са важећим урбанистичким планом и Законом од стране Комисије за планове и надлежног органа јединице локалне самоуправе, и издавања Локацијских услова, у току израде главног пројекта за прибављање грађевинске дозволе у односу на идејно архитектонско решење пословног објекта могу се извршити мање измене придржавајући се следећих услова:

- Намена и функционална шема, спратност, регулациона линија морају остати неизмењени. Могућа су само мања одступања од утврђене просторне организације и то само техничке природе.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

## **10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

### **10.1. Мере заштите животне средине**

Парцела к.п. бр. 3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град у Суботици не налази се у оквиру заштићених ни предложених природних добара.

Приликом изградње објекта треба водити рачуна о обезбеђивању услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта.

Приликом пројектовања објекта неопходно је усклађивање са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима

(Сл.лист СФРЈ 31/81,49/82,29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 МЦС.

У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у објекат као и из објекта. У складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Службени гласник Републике Србије“, број 54/92 и 72/2010) планирати одговарајуће мере заштите којима интензитет буке неће прелазити граничне вредности.

Место за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буде доступно за саобраћај специјалних возила за одвожење отпада. Овај простор мора испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно хигијенским захтевима.

Извршити уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација) у складу са пројектом хортикултурног уређења.

Планирану изградњу објекта у складу са наменом је потребно пројектовати на начин којим им се обезбеђују прописана енергетска својства.

## **10.2. Мере заштите од пожара**

Приликом пројектовања објекта и инсталација (електричних, громобранских, гасних) испоштовати важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони)

- Правилника о начину израде техничке документације за објекте високоградње (Сл.лист РС 73/2019)

- Правилника о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења (Сл.лист РС 11/96)

- Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист РС" бр 3/2018)

- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл.лист СРЈ бр.8/95),

- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије (Сл. Лист СФРЈ бр.24/87), СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055 и осталих важећих прописа.

У складу са чл.54 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/2020 и 52/21) и чл. 16 Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС бр. 35/2015,114/2015 и 117/17) у поступку издавања локацијских услова потребно је прибавити услове заштите од пожара .

## **10.3. Заштита непокретних културних добара**

На к.п. бр. 3868, 3869/1 и 3867/2 К.О. Нови Град у Суботици на којој је планирана изградња вишепородичног стамбено –пословног и помоћног објекта као и у непосредном окружењу нема локалитета археолошких налазишта. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту

споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109 Закона о културним добрима Сл Гласник РС број 71/94).

#### **10.4 Санитарни услови**

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су Санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Суботици број 138-53-000236-2/2022-06 од 17.06.2022. Општи услови који важе за све објекте под санитарним надзором дефинисани су правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору. (Сл Гласник РС бр 47/2006) као и на посебне услове за планирану делатност (нпр угоститељски објекти, објекти у којима се пружају хигијенске услуге... ).

#### **10.5. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова**

Приликом изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта, потребно је испоштовати све услове градње у односу на постојеће инфраструктурне водове и објекте и истовремено обезбедити услове за изградњу свих потребних новопланираних инфраструктурних објеката.

Приликом извођења радова строго водити рачуна о инсталацијама. Нарочито обратити пажњу на инсталације чије трасе су обележене на графичком прилогу, али и о инсталацијама на које се током извођења радова може наићи а чије трасе нису назначене на графичком прилогу, с обзиром да у оквиру катастра подземних инсталација не располажемо никаквим подацима о њима.

### **11. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

На графичком прилогу 5. приказан је предлог препарцелације на к.п. бр. 3867/ 2, 3868, 3869/1 К.О. Нови Град, ради стварања јединствене парцеле за изградњу породично-стамбеног објекта као и формирања две нове парцеле (II и III) које су планиране за проширење регулације Теслине и Јована Микића, како је прописано Планом детаљне регулације за зону комерцијалних делатности уз источну страну Ул. Јована Микића на потезу од Ул. Адолфа Сингера до Храстове улице у Суботици к.п. 36059 и 36060/1 К.О. Доњи Град (Сл. лист града Суботице бр. 18/2009), у свему као на графичком прилогу бр.5. *Предлог планиране препарцелације.*

Парцелацијом се формирају три (3) парцеле од којих су

- новоформирана грађевинска парцела I је издвојена за остало земљиште за изградњу вишепородичног стамбеног објекта.
- новоформирани парцеле II и III су издвојене за јавно земљишту и планиране су за проширење регулације улица Теслина и Јована Микића.
- 

Препарцелацију урадити у складу са Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009 и 81/2009 - испр., 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 54/2013 – УС, 132/2014 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/21).

Инвеститор је дужан да пре добијања Употребне дозволе да изврши парцелацију предметних парцела.

## **12.ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта, израђено је од стране „Design Office”, Браће Радића 12/1, Суботица.

### **III ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
2. УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА:

#### **IV ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**