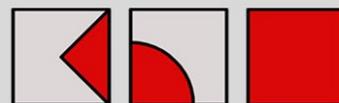


KUBARCH doo  
Braće Radić 61a  
24000 Subotica  
Srbija

tel/fax +381 24 541 352  
gsm +381 64 111 88 13  
e-mail office@kubarch.com  
web www.kubarch.com

PIB: 105906473  
Matični broj: 20486317  
Šifra delatnosti: 7111  
Tekući računi:  
160-0000000313632-80  
160-6000000809626-51  
Banca Intesa ad



**KUBARCH**

DOO ZA PROJEKTOVANJE,  
INŽENJERING I  
KONSALTING  
SUBOTICA

**CITY INVEST GRADNJA DOO** Investitor  
**Ul. Petra Drapšina 1/2, SUBOTICA,**

k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari grad, Lokacija  
ulica Arsenija Čarojevića, Subotica

## URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju višeporodičnog stambeno poslovnog  
objekta P+4+Ps na k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari  
Grad u ulici Arsenija Čarojevića u Subotici sa  
urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije

Vrsta tehničke  
dokumentacije

**Norbert Molnar G. d.i.a.** Odgovorni urbanista

*Molnar G. Norbert*



**Datum: jul 2022.**

**UP 347 – 2022**  
**Povez 1/4**

Direktor:



*Molnar G. Norbert*

**Norbert Molnar G.**

DOO ZA PROJEKTOVANJE,  
INŽENJERING I KONSALTING  
SUBOTICA

NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+4+PS NA K.P. BR. 1115, 1125 I 1126 K.O. STARI GRAD U ULICI ARSENIJA ČAROJEVIĆA U SUBOTICI SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE

INVESTITOR: CITY INVEST GRADNJA DOO  
Ul. Petra Drapšina 1/2, SUBOTICA

OBRAĐIVAČ: KUBARCH D.O.O. Subotica, Braće Radić 61a

EVIDENCIONI BROJ : UP – 347 – 2022

ODGOVORNI URBANISTA: NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.

*Moln G. Norbert*



RADNI TIM: BRANISLAV KUZMANOVIĆ, dipl.ing.arh.  
OBRAD JANČIĆ mast.inž.arh.

ODGOVORNO LICE  
PREDUZEĆA: NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.

*Moln G. Norbert*



IDEJNO REŠENJE IZRADIO: KUBARCH D.O.O. Subotica, Braće Radić 61a

# SADRŽAJ

## I OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. IZVOD O REGISTRACIJI PRIVREDNOG SUBJEKTA
- 1.2. LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

## II TEKSTUALNI DEO

1. UVOD
2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
4. IZVOD IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE
5. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA KOMPLEKSA SA USLOVIMA ZA IZGRADNJU
  - 5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora i namena objekta
  - 5.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje
  - 5.3. Pristup lokaciji i saobraćajno rešenje
  - 5.4. Ograđivanje parcele
  - 5.5. Evakuacija otpada
6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
7. NUMERIČKI POKAZATELJI
8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
  - 8.1. Elektroenergetska mreža i objekti
  - 8.2. Telekomunikaciona mreža
  - 8.3. Gasovodna mreža
  - 8.4. Vodovodna mreža
  - 8.5. Odvođenje otpadnih voda
9. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
10. FLEKSIBILNOST REŠENJA
11. POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE

- 11.1. Mere zaštite životne sredine
- 11.2. Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara
- 11.3. Mere zaštite od požara
- 11.4. Posebni uslovi

12. PREDLOG PREPARCELACIJE

13. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

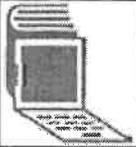
### **GRAFIČKI PRILOZI**

1. IZVOD iz PDR-a za deo prostora istočno od Majšanskog mosta do bivšeg kompleksa livnice i zapadno od Majšanskog mosta do Ul. Arsenija Černojevića i Aleje Maršala Tita („Službeni list Grada Subotice”, broj 17/2022).
2. KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM PODRUČJA OBUHVAĆENOG UP-om R 1:250
3. SITUACIONI PRIKAZ DISPOZICIJE OBJEKTA SA REGULACIONO NIVELACIONIM REŠENJEM R 1:250
4. SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG, PARTERNOG REŠENJA I PEJZAŽNOG UREĐENJA R 1:250
5. SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU R 1:250
6. PREDLOG PREPARCELACIJE R 1:250
7. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE – R 1:100

### **DOKUMENTACIJA**

1. Uslovi za izradu UP-a, Elektroprivrede Srbije, ogranak “Elektrodistribucija Subotica” Subotica, broj: 87.1.0.0-D.07.09.-37057/3-22 -2020 od 17.02.2022. godine.
2. Saobraćajno–tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka i prilaznog puta na javni put, izdate od “Javno preduzeće za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje” Subotica, broj: II-06-344-334/2022 od 02.08.2022.
3. Podatke o postojećem stanju, uslovima korišćenja i razvojnim planovima za izradu UP-a izdate od strane: JKP “Vodovod i kanalizacija” Subotica, broj I 2/8-2022 od 20.01.2022. godine.
4. Uslovi za priključenje na EKM Preduzeća za telekomunikacije “Telekom Srbija” A.D. Beograd, Direkcija za tehniku, Sektor za fiksnu pristupnu mrežu, Služba za planiranje I izgradnju mreže Novi Sad, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Subotica, broj: D210-22897/3 JB od 04.02.2022. godine.
5. Prethodne uslove (mišljenje) za izradu UP-a, JKP “Suboticagas” Subotica broj: 25-1/22 dana: 20.01.2020.
6. Katastarko – topografski plan br. od dana 18.01.2022. godine koji je izradila firma GEOPLAN INŽINJERING.

**OPŠTA DOKUMENTACIJA:**



8000066163505

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20486317

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**Пословно име KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I  
KONSALTING SUBOTICA

Скраћено пословно име KUBARCH DOO SUBOTICA

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина Суботица

Место Суботица

Улица Браће Радић

Број и слово 61a

Спрат, број стана и слово / /

**Адреса за пријем електронске поште**

Е- пошта molnar@kubarch.com

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ****Подаци оснивања**

Датум оснивања 19. децембар 2008

**Време трајања**

Време трајања привредног субјекта Неограничено

**Претежна делатност**

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

**Остали идентификациони подаци**

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	105906473	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни	160-0053900003079-27 160-6000000183641-86 160-0000000313632-80	
Контакт подаци		
Телефон 1	+381 24 541 352	
Телефон 2	+381 64 141 0990	
Факс	+381 24 541 352	
Интернет адреса	www.kubarch.com	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута	<input type="text"/>
	Датум важећег оснивачког акта	<input type="text"/>



<b>Законски (статутарни) заступници</b>		
<b>Физичка лица</b>		
1. Име	<input type="text" value="Норберт"/>	Презиме <input type="text" value="Молнар Габор"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="2703978820075"/>	
Функција	<input type="text" value="Директор"/>	
Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>	
<b>Остали заступници</b>		
<b>Физичка лица</b>		
1. Име	<input type="text" value="Бранислав"/>	Презиме <input type="text" value="Кузмановић"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="1311978822516"/>	
Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>	

<b>Директори / чланови одбора директора</b>		
<b>Директори</b>		
<b>Чланови одбора директора</b>		
1. Име	<input type="text" value="Норберт"/>	Презиме <input type="text" value="Молнар Габор"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="2703978820075"/>	

<b>Чланови / Сувласници</b>
-----------------------------

**Подаци о члану**Име и презиме ЈМБГ **Подаци о капиталу****Новчани**

износ датум

износ

датум

Удео

износ(%)

**Основни капитал друштва****Новчани**

износ датум

износ

датум

Регистратор, Миладин Маглов







ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Норберт М. Молнар Габор**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2703978820075

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце  
200 1195 10



У Београду,  
28. јануара 2010. године



Молнар Габор Н. М.

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Д. Шумарац*  
Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/435521  
Београд, 28.01.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Норберт М. Молнар Габор, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 1195 10**

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 28.01.2023. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19, 09/20 i 52/21), i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019) kao:

## **ODGOVORNI URBANISTA**

za izradu URBANISTIČKOG PROJEKTA za izgradnju VIŠEPORODIČNOG STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+4+PS NA K.P. BR. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD U ULICI ARSENIJA ČAROJEVIĆA U SUBOTICI SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE, određuje se:

**NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh. 200 1195 10**

Projektant: KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE,  
INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA,  
Braće Radić 61a, Subotica

Odgovorno lice/zastupnik: Norbert Molnar G.

Potpis: 

Broj tehničke dokumentacije : UP 347/2022

Mesto i datum: Subotica, JUL 2022

## IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

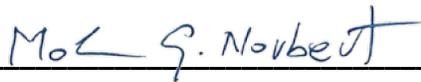
Odgovorni urbanista na izradi Urbanističkog projekta za izgradnju VIŠEPORODIČNOG STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+4+PS NA K.P. BR. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD U ULICI ARSENIJA ČAROJEVIĆA U SUBOTICI SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE

NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.

### IZJAVLJUJEM

Da je Urbanistički projekat u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19, 09/20 i 52/21) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019) i da je Urbanistički projekat izrađen u skladu sa propisima, standardima i normativima iz oblasti urbanizma i pravilima struke;

Odgovorni urbanista: NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.  
broj licence: 200 1195 10

  
\_\_\_\_\_

**TEKSTUALNI DEO:**

## 1. UVOD

Na osnovu zahteva Investitora: CITY INVEST GRADNJA DOO Ul. Petra Drapšina 1/2, SUBOTICA u preduzeću KUBARCH D.O.O. Subotica, Braće Radić 61a, izrađen je Urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambeno poslovnog objekta P+4+Ps NA K.P. BR. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD u ulici Arsenija Čarnojevića u Subotici sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije.

Za predmetni prostor izrađen je urbanistički projekat UP-293-2022 od strane Kubarch doo i potvrđen od strane Grada Subotice Gradska uprave Sekretarijat za građevinarstvo pod brojem IV-05-350-22/2022 od dana 05.05.2022, u skladu sa „PDR za deo prostora oivičen ulicama Zmaj Jovina, Aleja Maršala Tita, Petra Lekovića, Arsenija Čarnojevića, Sep Ferenca, Vatroslava Lisinskog, Sterije Popovića, Paje Marganovića, Željeznička pruga Kelebija - Subotica, Ber Imrea, Jovana Cvijića, Jovana Mikića, Majšanski put, Ratka Mitrovića, Bose Milićević ("Službeni list Grada Subotice" broj 24/2009)“, odnosno u skladu sa tada važećim planom detaljne regulacije, a pre usvajanja novog PDR-a i isti je kao stečena obaveza UP implementiran u novi plan.

Prema novom planu detaljne regulacije izvršena je korekcija regulacija odnosno odvaja se deo za ulicu Karolja Čilaga, a u ulici Arsenija Čarnojevića je promenjena organizacija parking prostora odnosno umesto paralelnog prakiranja novim PDR-om je planirano za upravno parkiranje u odnosu na ulicu Arsenija Čarnojevića. Shodno navedenom cilj izrade ovog UP-a je usklađivanje planiranog objekta odnosno situacionog rešenja sa važećim „**Planom detaljne regulacije za deo prostora istočno od Majšanskog mosta do bivšeg kompleksa livnice i zapadno od Majšanskog mosta do Ul. Arsenija Čarnojevića i Aleje Maršala Tita („Službeni list Grada Subotice”, broj 17/2022)**“.

U odnosu na predhodno rešenje, novoplanirano rešenje predviđa ukidanje pasaža iz ulice Arsenija Čarnojevića i obezbeđivanje kolskog pristupa objektu odnosno parceli iz ulice Karolja Čilaga. Promena organizacije prostora u samom objektu je izvršena samo na nivou prizemlja odnosno prostor predviđen za pasaž je prema novom rešenju poslovni prostor. **Ostala rešenja spratnost, visina objekta, organizacija stanova, broj stanova ostaju ne promenjena.**

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

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta sadržan je u:

- **Zakonu o planiranju i izgradnji**, član 60, 61 i 62 („Službeni glasnik RS” broj 72/09 i 81/09 - ispr., 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 54/13 – US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. Zakon, 9/20 i 52/21).
- Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, član 76, 77. i 85. („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019).

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je:

- **Plan detaljne regulacije za deo prostora istočno od Majšanskog mosta do bivšeg kompleksa livnice i zapadno od Majšanskog mosta do Ul. Arsenija Čarnojevića i Aleje Maršala Tita („Službeni list Grada Subotice”, broj 17/2022).** u daljem tekstu PDR.

Prema navedenom planu predmetne k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD se nalaze u **delu bloka 20** koji je namenjen za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja srednjih gustina.

## **3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Urbanističkim projektom pored k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari Grad na kojima je planirana izgradnja objekta obuhvaćen je i deo regulacionog pojasa ulice Arsenija Čarnojevića sa koje će se ostvariti saobraćajni pristup planiranom kompleksu i priključci na komunalnu infrastrukturu.

Granicu prostora koji se razrađuje Urbanističkim projektom čine regulaciona linija ulice Arsenija Čarnojevića, međne linije sa susednih parcela 1116, 1124, K.O. Stari grad, regulaciona linija ulice Karolja Čilaga, kao i međne linije sa susednih parcela 1109/2, 1113 K.O. Stari grad.

## **4. IZVOD IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE (Službeni list Grada Subotice" broj 17/2033)**

Prema planu predmetne k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari Grad se nalaze u delu **bloka 20** koji je namenjen za izgradnju objekata u zoni višeporodičnog stanovanja srednjih gustina.

Izvod iz tekstualnog dela PDR-a:

да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника такође се морају испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...) а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и сл. У оквиру евентуалних нових комплекса јавне намене обавезно је минимум 20% простора за слободне зелене површине.

Геодетски елементи за обележавање парцела дати су у графичком приказу 4.4. План преовлађујуће намене површина у границама Плана са поделом на површине за јавне и остале намене

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу важи графички прилог.4.4.

## **III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **3.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА**

Правила грађења утврђена су за претежне намене, односно зоне у обухвату плана, и односе се на појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе на укупном земљишту обухваћеним планом осим за грађевинско земљиште обухваћено планом за које је одређена обавеза даље разраде.

Простор обухваћен планом, према претежној намени, а у складу са својим специфичностима подељен је на следеће урбанистичке - **наменске зоне** за које су утврђена правила грађења:

- ▣ ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**
- ▣ ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА**
- ▣ ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

**Величина грађевинске парцеле** утврђена је према намени и врсти, односно начину постављања објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону којима су уважене специфичности и затечени начин коришћења простора у зони.

**Ширина грађевинске парцеле** утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, односно уличном потезу, а према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

#### **3.1.1. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

Зона вишепородичног становања средњих густина, се простира на цца 16,0 ha и обухвата подручје регенерације градског ткива.

То је простор који тангира центар града са објектима који нису у складу са наменом дефинисном ГУП-ом Суботица Палић до 2030 и важећим ППР-овима, те је овај простор



предмет урбанистичког репланирања са циљем регенерације у урбано ткиво на темељима одрживог развоја уз рационалније кориштење грађевинског земљишта (породично становање се пренамењује у вишепородично).

Изградња на овом простору предвиђена је као поступна, а у циљу потпуне регенерације и реконструкције урбаних физичких структура, уз побољшање саобраћајне мреже уважавајући наслеђену урбану матрицу, а ради унапређења урбаног идентитета овог дела града као и унапређења културних вредности и животне средине.

Последњих десетак година започета је замена породичних стамбених објеката вишепородичним, а на основу ранијег плана којим је обухваћен предметни простор - Плана детаљне регулације за део простора оивичен улицама Змај Јовина, Алеја маршала Тита, Петра Лековћа, Арсенија Чарнојевића, Сеп Ференца, Ватрослава Лисинског, Стерије Поповића, Паје Моргановића, Железничка пруга Келебија – Суботица, Бер Имреа, Јована Цвијића, Јована Микића, Мајшански пут, Ратка Митровића, Босе Миличеви ("Службени лист Града Суботице" бр. 24/2009).

На основу Студије становања рађене за потребе израде ГУП-а и Генералног урбанистичког плана Суботица –Палић до 2030. године површине намењене за вишепородично становање су смањене у односу на претходни ПДР У 234/06 (за 6,5 ha). Овим ПДР-ом делови блокова 19б, 21б, блок 24, као и простор уз Змај Јовину улицу делови блокова 1б, 2, 4, 6, 7, 10 пренамењени су из вишепородичног у мешовито становање.

На основу искустава приликом спровођења претходног ПДР –а којим је разрађиван предметни простор редефинисана су правила грађења и уређења за зону вишепородичног становања у циљу постизања боље спроводљивости и реалније економске оправданости планског решења и рационалнијег кориштења грађевинског земљишта.

#### **Услови за образовање грађ. парцеле**

Уређење и грађење у блоку може се реализовати фазно, формирањем грађевинских парцела унутар блока тако да у коначној реализацији чине јединствену просторно функционалну целину како је дефинисана планом за сваки појединачни блок.

Постојеће парцеле породичног становања у већини случајева не одговарају величином и обликом планираној намени тј. изградњи објеката у зони вишепородичног становања.

Минимална величина парцеле у зони планираног вишепородичног становања је  $800\text{m}^2$ , а у зони мешовитог становања  $600\text{m}^2$ .

Максимална површина грађевинске парцеле може износити читаву површину блока ако је намењен вишепородичном становању или максималну површину дела блока који је одређен за ту намену.

У општој стамбеној зони са два вида становања у случајевима да је парцела „заробљена“ у средини блока и не може се парцелисати на начин да испуни прописани максимум величине парцеле од  $1500\text{m}^2$ , задржава се постојеће стање, с тим да се максимални Индекс заузетости рачуна као за парцелу од  $800\text{m}^2$ .

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 55% заузетости. Приликом пројектовања блока као целине посебно водити рачуна о стварању новог амбијента и идентитета простора.

Парцелацију за вишепородичне стамбене објекте, на парцели блока, вршити тако да се дефинишу парцеле у габаритима објеката, док ће преостале слободне неизграђене површине парцеле чинити заједничко двориште станара намењено за уређење саобраћајних приступа, паркинга, пешачких стаза, дечијих игралишта, спортских терена, изградњу склоништа за заштиту од ратних дејстава и зелене површине.

Приликом образовања грађевинских парцела препоручује се формирање парцела правоугаоног облика, а тамо где то није могуће потребно је тежити што правилнијем облику, трапезу или другом конвексном четвороуглу са угловима од приближно 90 степени.

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели - блоковски систем грађења, објекти су планирани дуж регулације улице у непрекинутом или прекинутом низу.

Једино у блоковима 19 и 25 дозвољава се изградња слободностојећих вишепородичних објеката (у свему као на графичком прилогу и текстуалном опису планиране изградње дефинисане за сваки блок појединачно).

Планиране грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања морају имати минималну ширину уличног фронта 18,0 m, а у зони мешовитог становања 15,0 m, док је препоручена ширина за обе зоне 30,0 m. Угаоне грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања морају имати ширину уличног фронта парцеле минимално 30,0 m у оба правца, мерено од тачке пресека продужетка РЛ угаоних улица. Максимално дозвољено одступање од тога је 5 %.

На постојећим парцелама које имају ужи улични фронт од дозвољеног, а не постоји могућност њиховог обједињавања са суседним парцелама дозвољена је изградња према Планском решењу. Пример: к.п. бр. 25281 у блоку бр. 5 између постојећег комплекса О.Ш. „Кизур Иштван” и изграђеног објекта на углу улица Кумановска и Ивана Зајца има ширину уличног фронта цца 15,5 m. Иако је ширина уличног фронта мања од 18m и површина парцеле мања од 600 m<sup>2</sup>, облик парцеле неправилан дозвољава се изградња објекта ниже спратности (у овом случају П+1+Пк) у складу са Планским решењем, с тим да се након изградње објекта дефинише парцела под габаритом објекта док ће се остала слободна површина чинити двориште.

Уколико би се изградњом објекта према планском решењу некој од суседних парцела онемогућило будуће формирање условне парцеле, обавезно је:

- припајање те парцеле оној на којој се планира изградња, или

- уколико постојећа грађевинска парцела или стамбени комплекс од 2 или више парцела има већу површину од минималне потребне за изградњу, пројектом парцелације се може део те парцеле издвојити у циљу припајања суседној парцели, како би се од преосталих парцела омогућило формирање условне парцеле за изградњу следеће фазе према планском решењу.

По истом принципу се могу формирати грађевинске парцеле да би се испунила планом дефинисана минимална ширина уличног фронта.

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

У ранијем ПДР-у У 234/06 израђеним за предметни простор један од уочених проблема приликом спровођења плана била је и изградња објеката на јавним површинама –улицама које су биле предвиђене за укидање. Овим планским решењем скоро све постојеће улице се задржавају. Изузетак су мале јавне површине у блоковима 8 и 18.

У случајевима када је планским решењем нови објекат планиран за грађење на делу постојеће улице (нпр.Мале улице у блоку 18) која се планским решењем укида, тј пренамењује се у остало грађевинско земљиште, тај део парцеле ће се у циљу реализације планираног решења додељивати суседним парцелама на основу непосредне погодбе у складу са Законом о планирању и изградњи јер поступак, услове, начин давања у закуп осталог неизграђеног земљишта у државној својини уређује општина - град).

На делу јавне површине к.п. 2521 К.О. Стари град у блоку 8 у приземљу објеката обавезно предвидети пасаж.

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.

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

У зони ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА – подручја регенерације градског ткива, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ВИШЕПОРОДИЧНИ стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објекти Вишепородични стамбени као и стамбено-пословни објекат садржи минимално 4 стамбене јединице. Пословање у стамбено-пословним објектима може бити заступљено до 40%.

- ПОСЛОВНИ објекат (може се градити само као јединствен објекат на парцели)  
Пословни објекат се може градити уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону, а чија намена неће имати штетних утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу, и за које је Проценом утицаја на животну средину потврђено да се уз предузете мере заштите објекат одређене пословне намене може градити у зони вишепородичног становања. У зони вишепородичног становања за изградњу пословног објекта утврђује се обавеза изградње Урбанистичког пројекта.

- ДРУГИ објекти на парцели  
У зони вишепородичног становања на парцели заједничке блоковске јавне површине или заједничком дворишту станара се искључиво могу градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја становању и то: паркиралишта, гараже, дечија игралишта,садржаји спорта, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице...) и сл.

#### **Дозвољене делатности**

Делатности које се могу планирати у зони у склопу вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирница, видеотека, хемијске чистионица и др.),
- **угоститељства** (хотел, мотел, пансион, ресторан, таверна, ђевабионица, чајђиница, цаффе бар, пицерја, хамбургерија и сл.),
- **здравства**(апотека,опште и специјалистичке ординације са стационаром сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)

- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.)
- забаве (билијар салони, салони видео игара, кладонице и др.),
- **спорта и рекреације** (теретане, вежбаоне, аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- **пољопривредна апотека**, ветеринарска амбуланте за кућне љубимце и сл.,
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са наменом и капацитетима може **обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.**

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

- није дозвољена изградња производних објеката, односно производних погона мале привреде и производног занатства и других делатности рада (робно транспортне услуге, складиштење и сл.), као ни делатности које се односе на продају или чување расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.
- није дозвољена изградња аутолимарских радионица, дрвара и сл.

#### **Начини постављања објеката**

Диспозиција нових објеката утврђена је у односу на улицу по принципу ивичне изградње. Новопланирани објекти се већим делом лоцирају ободом блокова, у оквиру утврђеног простора за грађење, у непрекинутом или прекинутом низу (како је дефинисано на графичким прилозима) са циљем да се унутар блокова оформе унутрашња дворишта, уређена у функцији приступа објектима, простора за паркирање и гаражирање возила, просторима за игру деце, одмор, рекреацију и релаксацију становника.

На графичком прилогу утврђен је простор за грађење објеката дефинисан уличном и дворишном грађевинском линијом у оквиру ког се може развијати хоризонтални габарит објекта.

Једино у блоковима 19 и 25 дозвољава се изградња слободностојећих вишепородичних објеката (у свему као на графичком прилогу и текстуалном опису планиране изградње дефинисане за сваки блок појединачно).

Улична грађевинска линија (планираних вишепородичних стамбених, стамбенопословних, пословних објеката) се најчешће поклапа са регулационом линијом, али је ради добијања разуђености уличних фасада уместо непрекидних монотоних фасадних платана дозвољено повлачење уличне ГЛ приземља у односу на регулациону линију до 2,0 m с тим да се урб. показатељи и регулационе линије морају испоштовати. У том случају и дворишна грађевинска линија се транслаторно помера за 2,0 m - није дозвољено повећање хоризонталног габарита објекта дефинисаног на графичком прилогу.

У улицама које имају ширину регулационог појаса до 15 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ ни један елемент објекта сем страха крова не сме да пређе грађевинску (регулациону) линију.

У улицама које имају ширину регулационог појаса од 15 m до 18 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ сме прелазити само стреха крова, еркери и лође у дубини од мах. 50 cm ради постизања разуђености фасаде и то на максимално 30 % површине фасаде изнад приземља.

У улицама које имају ширину регулационог појаса већу од 18m еркери и лође у дубини од мах 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.

Дворишне ГЛ су на удаљености од 12,0 - 18 m од уличних ГЛ како је то назначено на графичком прилогу за сваки појединачни блок.

Дворишна крила се не планирају.

### Урбанистички параметри

За зону вишепородичног становања утврђују се следећи урбанистички параметри:

Табела бр. 8.

	ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА	
ПОЛОЖАЈ ПАРЦЕЛЕ	СРЕДИШЊЕ ПАРЦЕЛЕ	УГАОНЕ ПАРЦЕЛЕ
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	50%	70%

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле. Пословање као алтернативна намена на нивоу зоне вишепородичног становања може бити заступљено највише 40%.

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20% (не рачунају се озелењени паркинзи, ни зелени кровови).

Све већи пораст популације и изграђених површина у урбаним срединама створио је мању комфорност живљења, лошији квалитет живота становника у градовима, а на већој размери утицао је и на климатске промене. Као један од начина за превазилажење ових проблема са којим се бори савремено друштво, а у широком корпусу самог одрживог развоја, створио се и савремени концепт зелене градње која се по многим начелима разликује од претходног тренда градње који је био присутан годинама уназад. Један од сегмената зелене градње представљају зелени кровови које је развила данашња архитектура при налажењу одрживих решења за савремену градњу.

Зелени кровови не улазе у проценат зеленила на парцели.

Планом су утврђене оптималне вредности површина и то:

50 % под објектима,

30 % саобраћајне површине и

20 % зеленило блока.

У вишепородичној изградњи предлаже се следећа структура станова:

- гарсоњере и једнособни станови 24%

- двособни станови 60%

- трособни станови 12%

- четири и вишесобни станови 4%

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана је 50 m<sup>2</sup>, а тежи се остваривању просечне површине 60 m<sup>2</sup>, док је ГУП-ом утврђена од 70 m<sup>2</sup>.

Минималне површине стана према структури стана дефинисане су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Стамбене зграде и станове пројектовати и градити у свему са важећим подзаконским актима .

### **Највећа дозвољена висина објеката**

У новије време започет је процес реконструкције стамбених структура којим је дошло до великих контраста у вертикалној регулацији објеката и архитектонском изразу. Овим Планом је потребно ограничити и контролисано омогућити услове за континуиран процес како би овај простор чинио логичан прелаз између урбанистичких зона између којих се предметни простор налази центра града са јужне, и вишепородичне стамбене изградње са западне стране, породичне стамбене изградње са северне и источне стране.

Планом детаљне регулације У 234/2006 висина нових објеката биле је дефинисана максималном висином објеката (висина слемена) и максималниом спратнотшћу, а на основу тадашње законске регулативе. Како се у пракси показало да такав начин дефинисања висинских регулација објеката оставља могућности за злоупотребе овим изменама ПДР-а највећа дозвољена висина нових објеката дефинисана је максималном спратношћу а у складу са важећим изменама и допунама Закона о планирању и изградњи.

Највећа дозвољена висина нових објеката дефинисана је за сваки блок појединачно на графичком прилогу 4.4 и утврђена је у односу на намену планираних објеката као и у односу на непосредно окружење блока у погледу вертикалне регулације.

Спратност вишепородичних објеката је од П+2+ПК(ПС) до П+4+Пк (ПС) док се уз планирани булевар као и у блоковима у којима је започета изградња на основу претходног плана детаљне регулације бр. У 234/06 планирају објекти веће спратности П+6 као на графичком прилогу у циљу економске оправданости предвиђене изградње у зависности од карактеристика локације и архитектонско урбанистичког контекста.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

На графичком прилогу 4.4. на постојећим објектима који се задржавају планским решењем уписана је постојећа спратност објеката. Код старијих постојећих објеката (грађених пре 20-так и више година) дозвољава се реконструкција и надоградња поткровља или једне етажe с тим да се пре пројектовања провери статичка стабилност објекта у целисти.

Таван се не може користити за становање и пословање већ само за помоћне просторије (оставе, вешерницу и сл.).

Најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану треба да износи 260 cm осим у случају поткровља

Висина надзитака стамбене подкровне етажe износи мах 1,8 m рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине. У циљу рационалног искоришћења простора дозвољава се изградња галерије и дуплекс станова уколико нагиб кровних равни то омогућава.

На објектима без поткровне етажe висина надзитака може бити максимално 30 cm, а на објектима са поткровљем максимално 180 cm.

## Намена етажа вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката

Утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

**Подрум и сутерен** - за помоћне заједничке просторије станара (котларница, оставе за огрев, станарске оставе, вешерница, остава за бицикле и др.) и заједничке паркинг гараже

**Приземље** - за стамбене, пословне просторије и гараже

У приземљу стамбених објеката дуж саобраћајница, поред стамбених просторија могу да се налазе и површине намењене пословању и комерцијалним делатностима ка уличном делу, а гараже и техничке просторије ка дворишту.

**Високо приземље** - за стамбене или пословне просторије

**Спрат** - за стамбене, изузетно административно-пословне

**Поткровље** - за стамбене, или помоћне заједничке просторије станара (оставе, вешернице и сл.)

На свим објектима на којим је планирано поткровље може се градити уместо поткровља повучена етажа.

**Повучена етажа** – последњи спрат зграде са пуном спратном висином чија је фасада повучена у односу на предњу фасаду зграде, минимално за 1,5m од фасаде нижих спратова. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров до 15° са одговарајућим кровним покривачем.

Намена поткровне етаже: становање, пословање и заједничке просторије станара зграде.

**Таван** - код постојећих вишепородичних објеката старости 30-50 година у циљу заштите објеката од прокишњавања и побољшања услова становања таван се може адаптирати у поткровље ако постоје просторни и други услови

Не дозвољава се примена нестандардних етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, (осим у поткровној етажи) мансарда у зависности од начина кориштења, намене и функције објекта.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи мах 1,8 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. У циљу рационалног искоришћења простора дозвољава се изградња станова са галеријом или дуплекс станова уколико нагиб кровних равни то омогућава.

## Утврђивање коте приземља

- **приземље (П)** подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0.15 m, а максимално 1.20 m 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 m, а максимално 2.20 m 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 етажа 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 Индекса изграђености за све намене.

- Кота пода приземља објеката за нестамбене садржаје је мах. 15 cm изнад коте тротоара. Код стамбене намене минимална висина пода приземља је 1,20 m од коте тротоара.

Савладавање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта.

Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, особама са смањеним могућностима кретања.

Планиране објекте уз саобраћајнице првог реда уколико у приземљу садрже стамбене просторије предвидети обавезно са високим приземљем.

Мах. кота платоа дворишта изнад сутеренских гаража је 1,20 m.

Други објекат на парцели:

- гараже
- инфраструктурни објекти
- ограде
- сјенила

### **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 6,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта. Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Удаљеност се може смањити на четвртину, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Планирани објекти у складу са традицијом формирају, отворене или затворене грађевинске блокове што значи да се планирани објекти наслањају на постојеће. Уколико на постојећим забатним или калканским зидовима постоје формирани светларници и на габариту планираног објекта, на том месту се морају такође појавити светларници. Ово се не односи на појединачне отворе који су нелегално отворени.

При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу на новом објекту се планира светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Када се за потребе вентилације и осветљења помоћних простора у стану и заједничког степеништа у објекту формира светларник његова површина се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6 m<sup>2</sup>. Минимална ширина светларника је 200 cm.

Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

Стамбени простори стана, изузев кухиње, не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику.

### **Услови за постављање отвора на фасади**

На местима сучељавања фасадних зидова под углом мањим од 120° са дворишне стране угаоних објеката, приликом пројектовања објеката потребно је настојати да оба фасадна зида у близини угла припадају истом стану како се не би угрожавала интимност становања. Уколико зидови ипак припадају различитим становима, не могу се на оба зида планирати отвори дневних просторија са ниским парапетом или терасе. Уколико један зид садржи овакве отворе или терасу, на другом зиду могуће је планирати отворе мањих површина са високим парапетом или полупрозрачне светларнике (стаклене призме и сл.).



## Услови за приступ парцели и паркирање возила

Паркирање возила за кориснике нових објеката по правилу решити на сопственој парцели, док је за постојеће објекте у потпуности окружене јавним површинама планским решењем паркирање обезбедити у регулацијама саобраћајница и на заједничким блоковским површинама према условима дефинисаним Планом.

За обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели односно заједничкој блоковској површини потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место

- на 1 стан или
- на 70 m<sup>2</sup> корисног простора за пословне садржаје

Минимум 75% паркинга или гаражних места Инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели. Преостали број паркинга или гаражних места се може обезбедити на јавном паркингу или у јавној гаражи у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Суботица" број 7/2015 и 8/2019).

Број потребних паркинг места утврдит ће се на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1 ПМ на 70m<sup>2</sup> корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100m<sup>2</sup> корисног простора;
- за комерцијалне, трговачке, мега маркете - 1 ПМ на 200m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;

У подрумској или приземној етажи могуће је планирати просторију за држање бицикала.

Предлаже се да се површине за паркирање поплочају перфорираним или решеткастим елементима који омогућавају озелењавање, односно затрављење паркинг површине. Ове површине, иако озелењене, не урачунавају се у зелене површине приликом одређивања процента зеленила на парцели.

Минимална удаљеност интерне саобраћајнице од дворишне грађевинске линије објеката је 5,0 m.

Планом је предвиђена ивична градња - традиционални низови те пролазе у дубину парцеле обезбедити кроз наткривени пролаз - пасаж ширине мин. 4,0 m и висине од 3,5 m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи, камиона за одвожење смећа и др.

Позиција пасажа није дефинисана у графичком прилогу 4., већ ће се предвидети у складу са идејним пројектом и положајем паркинг места у дворишном делу парцеле. Само учртани пасажи на графичком прилогу бр. 4 су обавезујући у циљу обезбеђења приступа јавним површинама.

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

Као одговор на растући проблем недостатка места за паркирање у урбаним подручјима дозвољено је на заједничким двориштима станара паркирање по високо технооекономском систему паркирања СТС ПАРК прикладном за све типове путничких возила као и другим сл. монтажним системима. Систем СТС ПАРК електро – хидрауликом подиже или спушта платформу тако да се возила могу паркирати у више нивоа. Посебно развијени механизам омогућава да се расположиви простор максимално ефикасно искористи.

Значајна карактеристика система је да омогућава независно паркирање, што предпоставља да сва возила могу изаћи из паркирног система без померања других возила.

Дозвољава се примена система паркирања СТС ПАРК и других и у гаражама нпр. у објекту са дворишне стране.

## Услови за изградњу паркинг гаража у зонама вишепородичног становања

- Гараже вишепородичних стамбених објеката могу се планирати:
  - Подземно испод објекта и изван габарита објекта у површини целе парцеле, с тим да је кота равног крова подрумске етажe +1,20m у односу на коту заштитног тротоара око објекта. Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима.
  - У приземљу или сутерену објекта, искључиво са дворишне стране.
  - Надземно на грађевинској парцели као самостални објекти - гараже у низу.
- Површине равних кровова подземних гаража могу се искористити за паркирање хортикултурно уређење, дечија игралишта и сл.
- У случајевима изградње подрумске или сутеренске етажe у новим објектима или испод целе површине парцеле обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.
- Приликом израде пројеката 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).
- Ширина улаза и излаза је најмање 2,5m за један ток кретања возила.
- Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена.
- Висина унутрашњег простора гараже треба да је у складу са важећим прописима.
- Близу улаза односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У.А9.204
- Најмања димензија паркинг места за паркирање је 230/480 цм, паркинг места за подужно паркирање је 200/550 цм, а гаражног бокса 270/550 цм.
- Обезбедити гараже од крађе, механичких оштећења или ватре.
- Придржавати се важећих услова противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.
- О потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину за подземни паркинг капацитета 200 места или више, затражити мишљење - одлуку надлежног општинског органа - Служба за комуналне послове, предузетништво и заштиту животне средине, сходно Закону о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр. 135/2004 и 36/09)

### Услови за изградњу гаража у низу

- Низови гаража могу се планирати у заједничким двориштима станара уколико се могу испоштовати максимални Из на парцели као и минималне димензије саобраћајних површина (пролази, радијуси...)
- Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.
- Светли отвор гаражног места је сса 3.0 m x 6.0 m.
- Највећа дозвољена спратност планираних гаража у низу је: П (приземље).
- Намена планираног објекта је искључиво гаражирање путничких возила.
- Кота пода гаража треба да је издигнута мин. 5cm у односу на коту постојећег платоа, односно саобраћајнице са које је планиран приступ гаражи.
- кровне равни решавати тако да се вода одведе на припадајућу парцелу.
- Кровни покривач треба да је идентичан на свим гаражама које чине низ.
- Планирани низ гаража у погледу обликовања и начина изведбе, примене грађевинских материјала, колорита, висине венца – стрехе, величини отвора јединствено третирати тако да у коначној изведби чине јединствену архитектонску целину.
- Висина унутрашњег простора гараже треба да је у складу са важећим прописима за објекте третиране намене и да је идентична са висином постојећих гаража.
- Изградњу планираних гаража извести од савремених, чврстих и атестираних грађевинских материјала.
- Гараже у низу могу се градити на међи с тим да ни један део објекта не сме прелазити границу суседне парцеле рачунајући ваздушни и подземни простор.
- Минимална удаљеност планираних гаража од главног објекта на парцели је 5.0 m.

### Услови за оградавање парцеле

Заједничке блоковске површине по правилу се не оградају, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.

Бочне и задња страна заједничког дворишта станара могу се оградити транспарентном, зиданом или живом оградом висине до 1,8 m. Ограда се поставља у осовини границе грађевинске парцеле према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

### 3.1.2. ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

Обухвата делове блокова 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 19б, 21б и блок 24 .

Мешовито становање обухвата просторне целине и блокове у којима је преовлађујућа намена становање с тим да су у њима заступљена оба облика становања: породично и вишепородично објекти спратности до П+2+Пк (ПС).

Део простора намењеног мешовитом становању налази се унутар заштићеног окружења историјског језгра Суботице - просторна културно-историјска целина од великог значаја (делови блокова 1,2, 4, 6, 7 и 10) , део простора налази се унутар просторне културно историјске целине - Улица цара Лазара (делови блокова 1 и 2) и део Улице Целовечке у којој

## 5. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA KOMPLEKSA SA USLOVIMA ZA IZGRADNJU

### 5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora i namena objekata

Planirani objekat je predviđen da se gradi na k.p. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari grad prema važećem Planu detaljne regulacije u zoni u kojoj je moguća izgradnja višeporodičnog stambeno poslovnog objekta.

Predmetna parcela 1115 K.O. Stari grad se nalazi u ulici Arsenija Čarnojevića dok su parcele 1125 i 1126 K.O. Stari grad u ulici Karolja Čilaga sa kojih je omogućen saobraćajni pristup kao i povez na javnu mrežu i vodove komunalne infrastrukture. Nakon preparcelacije i formiranja jedinstvene parcele za izgradnju novoformirana parcela će imati pristup iz ulice Arsenija Čarnojevića i Karolja Čilaga.

Planirana izgradnja VIŠEPORODIČNO STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+4+PS je u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Građevinska linija novoprojektovanog objekta se stepenasto smiče za cca 1,30m na svakih cca 6,7m u odnosu na regulacionu liniju ulice Arsenija Čarnojevića.

#### Namena planiranog objekta

U okviru predmetnih parcela nakon preparcelacije planirana je izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta. Horizontalni gabarit objekta je cca 21,60 x 18,00m spratnosti P+4+Ps (Prizemlje + 4 sprata + povučeni sprat). Na prizemlju je planirana izgradnja 3 poslovna prostora dok je na spratnim etažama je planirana izgradnja 30 stambenih jedinica različitih struktura.

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata (Sl.Glasnik RS br.22/2015) objekat planiran za izgradnju na k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari grad, klasifikovan je kao:

86,40 %	klase 112222 – Stambene zgrade sa tri ili više stanova – preko 2000m <sup>2</sup> kategorija V
13,60 %	klase 123001 – Zgrada za trgovinu na veliko i malo do 400m <sup>2</sup> kategorije B

### 5.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Teren je u padu iz pravca severoistoka ka jugozapadu sa kotama od 114.55m n.m. do cca 113.40m n.m.

Katastarsko topografski plan na kojem je urađen urbanistički projekat sadrži visinske kote i predstavlja osnov za utvrđivanje nivelacionih kota, za izgradnju planiranog objekta.

Tačan položaj planiranog objekta, prikazan je na grafičkom prilogu br. 3 i definisan je u odnosu na međne linije parcele i regulacionu liniju ulica Arsenija Čarnojevića i Karolja Čilaga.

Građevinska linija novoprojektovanog objekta se stepenasto smiče za cca 1,30m dva polja na cca 6,7m i jedno na cca 8,0m u odnosu na regulacionu liniju ulice Arsenija Čarnojevića. Objekat je planiran da se gradi u neprekinutom nizu i to tako da je objekat na međnoj liniji susedne parcele 1116 K.O. Stari grad, dok je deo k.p. 1115 K.O. Stari grad je planiran za pripajanje k.p. 1113 K.O. Stari grad radi formiranja uslovne parcele PDR-u namenjene za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja.

Maksimalni horizontalni gabariti planiranog objekta (označeni na grafičkom prilogu 3.) su:

- Gabarit objekta na nivou prizemlja je cca 18,00 x 22,00m dok je na nivou spratova cca 19,30 x 22,00m
- spratnost P+4+Ps (Prizemlje + 4 sprata + povučeni sprat).

Kota poda prizemlja podignuta za 15 cm od kote zaštitnog trotoara u ulici Arsenija Čarnojevića. Visina slemena ravnog krova +19,00m od kote zaštitnog trotoara oko planiranog objekta, dok je maksimalna visina tehničkih prostorija lifta i stepeništa 20,50m.

Nivelaciono rešenje uslovljeno je novoprojektovanim kotama planirane interne saobraćajnice, visinskim kotama terena na predmetnim parcelama, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda. Na osnovu raspoloživih podataka, definisan je okvirni nivelacioni plan saobraćajnih površina. Korekcija i odstupanje od zadatog nivelacionog plana je moguća nakon dalje projektantske razrade i nivelacionog usaglašavanja svih objekata na predmetnoj parceli.

Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

Nivelaciono rešenje dato je po osovini interne saobraćajnice i prikazano je na grafičkom prilogu br. 3.

### **5.3. Pristup lokaciji i saobraćajno rešenje**

Novoformirana parcela na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta imaće direktan pristup na javnu saobraćajnicu sa severoistočne strane iz ulice Karola Čilaga. Glavni pešački ulaz u objekat je planiran ulice Arsenija Čarnojevića.

Kolski pristup na parcelu ostvariće se iz ulice Karolja Čilaga prema uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajnog priključka i prilaznog puta na javni put, izdatog od "Javno preduzeće za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje" Subotica, broj: **II-06-344-334/2022 od 02.08.2022. godine.**

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

- priključni i prilazni put se može planirati iz ulice Karolja Čilaga, sa k.p. 1128 K.O. Stari grad
- minimalna širina priključka i prilaznog puta mora da ispuni uslov nesmetanog ulaska merodavnih vozila, sa radijusima kojima će se obezbediti bezbedno kretanje vozila koja će imati pristup kompleksu
- osnovina priljučka i prilaznog puta mora biti upravna na osovinu kolovoza na koji se priključuje uz dozvoljeno odstupanje od  $\pm 10^0$
- odvodnjavanje prilagoditi uslovima terena
- voditi računa o postojećim instalacijama koje se nalaze ispod planiranog puta, u slučaju eventualnog oštećenja troškove snosi investitor
- ukoliko su uz kolovoz postavljeni ivičnjaci, moguće je u ukupno širini prilaza sa lepezama upusiti ivičnjake
- niveletu priključka i prilaznog puta uskladiti sa niveletom kolovoza na koji se priključuje
- u slučaju da se na planiranom saobraćajnom priključku nalazi stub javne rasvete, troškove izmeštanja snosi investitor, odnosno finansijer, uz nadzor "Javnog preduzeća za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje" Subotica
- ukoliko udaljenost ivice uličnog kolovoza i granice parcele nije dovoljna za nesmetano skretanje vozila koja pristupaju kompleksu, ulaznu kapiju potrebno je pomeriti ka unutrašnjosti parcele, a tačan položaj odrediti prema dužini vozila koja će imati pristup kompleksu.

Nivelacionim usklađivanjem površina u zoni kolskog prilaza omogućava se neometan i bezbedan tok pešaka na postojećem trotoaru, a u skladu sa tehničkim standardima pristupačnosti;

Sva oštećenja instalacija na javnoj površini i objekata u krugu izvršenja radova izvođač je dužan sanirati i dovesti prvobitno i tehnički ispravno stanje.

Kolski prilaz treba da ispunjava i sve druge uslove i zakonske odredbe koje predviđaju Zakon o javnim putevima i Zakon o bezbednosti saobraćaja na putevima.

Parkiranje vozila za potrebe stanara će se rešiti u delom na sopstvenoj parceli 23 PM. Prema PDR-u planirana je izgradnja parking mesta u regulaciji ulice na planiranoj širini fronta objekta je planirano 9 PM.

Nedostajući broj parking mesta za potrebe stambenog dela objekta regulisaće se u skladu sa ODLUKOM O UTVĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA („Službeni list Grada Subotice“, broj 07/2015 i 08/2019).

Saobraćajno tehnički elementi (širina kolovoza, uzdužni nagibi, radijusi i dr.) prilagođeni su važećim propisima i zadovoljavaju sve potrebe dvosmernog odvijanja saobraćaja.

#### 5.4. Ograđivanje parcele

Ograđivanje prema susednim parcelama rešice se zidanom ogradom do visine 2,0m koja se postavlja na međi tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde, a ispred ograde na pripadajućem delu parcele će se zasaditi zeleno rastinje.

Građevinska parcela nije planirana da se sa ulične strane ograđuje osim u delu pasaža postavljanjem kapije.

#### 5.5. Evakuacija otpada

Za evakuaciju komunalnog otpada iz objekta, planirano je postavljanje ukupno 2 kontejnera zapremine 1.100,00 l, gabaritnih dimenzija 1,45×1,37×1,20 m, na izbetoniranom platou u okviru parcele, koji će prazniti nadležno komunalno preduzeće.

### 6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne zelene površine će se urediti prema rešenju iz grafičkog priloga br. 4. sa akcentom na sadnju visokog zelenila - drveća u cilju poboljšanja mikroklimatskih uslova u zoni stanovanja, koje dugoročno daje značajno bolje efekte od parternog zelenila.

Parterno uređenje oko objekata i unutar dvorišta planirano je izgradnjom zaštitnih trotoara širine 1,0 m izvedenim klinker opekrom ili behaton pločama.

U dvorišnom delu parcele unutar zelene površine formiraće se slobodna zelena zona za opuštanje i rasonodu stanara sa klupama.

Na međi sa susednim parcelama planira se sadnja ukrasnog zelenila, živice u sklopu uređenja zelenih površina i ograđivanja od susednih parcela.

Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom i objektima prema tehničkim normativima za projektovanje zelenila i to na način da se prilikom sadnje drveća i šiblja ispoštuju sledeće minimalne udaljenosti od pojedinih instalacija:

od vodovoda	1,5 m
od kanalizacije	1,5 m
od NN vod	2,5 m
od TT mreža	1,0 m
od trase gasovoda	2,0 m

Drveće saditi na udaljenosti 2 m od kolovoza, a od objekta 4-5 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine korena i krošnje. Sadnice treba da su I klase i da su minimum 4-5 godina starosti.

Izbor dendrološkog materijala orijentisati na autohtone vrste otporne na teže uslove vegetiranja (otporne na prašinu, gasove...).

Sve zelene površine potrebno je redovno održavati.

## 7. NUMERIČKI POKAZATELJI

Površina novoformirane parcele nakon preparcelacije je ukupno cca 1076 m<sup>2</sup>.

### Bilans površina na predmetnoj parceli

NAMENA	m <sup>2</sup>	%
Pod objektom	cca 389,73 m <sup>2</sup>	36,22 %
Saobraćajne površine (kolovoz, trotoari i parkinzi)	cca 457,62 m <sup>2</sup>	42,53 %
Zelene uređene površine	cca 228,65 m <sup>2</sup>	21,25 %
<b>UKUPNO</b>	1076,00 m <sup>2</sup>	100%

### Uporedni tabelarni prikaz urbanističkih parametara u okviru lokacije

Naziv dokumenta	PDR	Planirano urbanističkim projektom
Indeks zauzetosti	Max 50%	36,22 %
Spratnost objekta	P+4+Ps	P+4+Ps
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli	20%	21,25 %
Potreban broj parkinga 30 stanova 293m <sup>2</sup> poslovanje	1 stan 1 PM Poslovanje 1PM 100m <sup>2</sup>	23 PM u okviru parcele 9 PM u regulaciji ulica u planiranoj širini fronta objekta

Prema iskazanoj uporednoj tabeli ostvarenih kapaciteta urbanističkih pokazatelja može se zaključiti da je izgradnja koja je planirana urbanističkim projektom u granicama parametara koji su propisani važećim planom šireg područja.

## 8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

### 8.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranog objekta na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema Uslovima za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambeno poslovnog objekta na k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari Grad u Subotici, izdatim od strane **ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA, REGIONALNI CENTAR ELEKTROVOJVODINA NOVI SAD, OGRANAK „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“** u Subotici **87.1.0.0-D.07.09.-37057/3-22-2020 od 17.02.2022. godine.**



Posmatrano područje ima rešeno snabdevanje električnom energijom za budući objekat iz TS 110/20 kV „Subotica 4“ sa 20kV izvodom „Zora“

Osnovni objekat za snabdevanje je buduća transformatorska stanica MBTS-218 Subotica koja će biti izgrađena na osnovu uslova za projektovanje i priključenje broj 87.1.0.0-D.07.09.-365958/2-20 od 18.12.2020. godine i ugovora o izgradnji nedostajućih EEO broj 87.1.0.0-D.07.09.-279816/2-21 od 12.11.2021. godine.

U zavisnosti od angažovane maksimalne jednovremene snage i načinu merenja koji će biti obrađen u IDR-u biće izdati uslovi za projektovanje i priključenje.

U uslovima za projektovanje i priključenje biće detaljno obrađeni elementi priključka:

- Niskonaponski priključni kablovski vodovi
- Kablovske priključne kutije (KPK)
- Ormani mernog mesta i dr.

Niskonaponski kablovski vodovi se polažu od 0,4 kV sabirnica u novoizgrađenoj MBTS do novougrađenih kablovskih priključnih kutija (KPK).

KPK-je se ugrađuju na vanjskoj fasadi višeporodičnog stambeno poslovnog objekta, dok se ormani mernog mesta ugrađuju u posebno pripremljenom prostoru unutar predmetnog objekta.

## 8.2. Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema Uslovima za izgradnju i priključenje na EKM (elektronsku komunikacionu mrežu) na k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari Grad u Subotici izdatim od strane „**TELEKOM SRBIJA**“, **DIREKCIJA ZA TEHNIKU, SEKTOR ZA FIKSNU PRISTUPNU MREŽU, Služba za planiranje i izgradnju mreže Novi Sad, Odeljenje za planiranje i izgr. Mreže Subotica, br. D210-22897/3 JB od 04.02.2022. godine.**

Objekat može biti priključen na EK mrežu u Subotici. Za to je potrebno obezbediti KKP (kablovsku kanalizaciju za pristup) od pristupne tačke parcele (PTP dato u situaciji) tj. od postojeće regulacione linije do planiranih objekata polaganjem PE cevi od 1xØ50mm (do ulaza u objekte).

Novi privod planirati tako da on ne dolazi ispod planiranog objekta i da pri tome zadovolji propisane udaljenosti (tj. horizontalna udaljenost kod paralelnog vođenja između najbližeg EK kabla i planiranog objekta mora da iznosi najmanje 0.5m, vertikalno ukrštanje nije dozvoljeno).

Projektovanjem elektronske komunikacione mreže generičkog kabliranja predmetnog objekta obavezno predvideti mrežu instalacionih kanala i instalacionih cevi dovoljnih prečnika (za buduće potrebe instal. Optičkih vlakana), od tačke razgraničenja spoljne elektronske komunikacione mreže za pristup operatera i elektronske komunikacione mreže objekta, do terminalne opreme, kao i svu aktivnu i pasivnu opremu koja omogućava prijem i korišćenje: 1) usluga informacionih i komunikacionih tehnologija, 2) usluga radiodifuzne i komunikacione tehnologije i opciono 3) usluga upravljanja nadzora i komunikacije uređejima/sistemima u zgradi.

Planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih EK objekata i kablova, kao ni ugrožavanja normalnog funkcionisanja EK saobraćaja i mora uvek biti obezbeđen adekvatan pristup postojećim kablovima radi njihovog

redovnog održavanja i eventualnih intervencija. Za ne postupanje po navedenim uslovima investitor radova snosi punu odgovornost.

Najkasnije 10(deset) dana pre početka bilo kakvih radova u blizini EK objekta OBAVEZNI ste da se pismeno obratite „Telekom Srbija“ a.d. Beograd, ili na faks broj 024/551-999, sa obaveštenjem o datumu početka radova, imenima nadzornog organa (kontakt telefon) i rukovodioca gradilišta (kontakt telefon). Prilikom izvođenja radova obavezno je prisustvo stručnog nadzora od strane Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ a.d. Beograd, Pre početka izvođenja radova potrebno je, u saradnji sa nadležnom službom „Telekom Srbija“ a.d. Beograd, Služba za mrežnu operaciju Subotica, izvršiti identifikaciju i obeležavanje trase postojećih podzemnih EK kablova u zoni planiranih radova (po potrebi probnim iskopima na trasi), kako bi se utvrdio njihov tačan položaj i dubina i definisali konačni uslovi zaštite EK kablova. Zbog značaja kablova transportne i mesne EK mreže (optički i bakarni EK kablovi) većih kapaciteta, naglašavamo da je obavezno prisustvo predstavnika „Telekom Srbija“ a.d. Beograd, pri izvođenju radova u blizini EK objekata.

Projektant, odnosno izvođač radova je u obavezi da poštuje važeće tehničke propise u vezi sa dozvoljenim rastojanjima planiranog objekta od postojećih objekata elektronskih komunikacija. Unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljena izgradnja i postavljanje objekata (infrastrukturnih instalacija) drugih komunalnih preduzća iznad i ispod postojećih podzemnih kablova ili kablovske kanalizacije EK mreže, osim na mestima ukrštanja, kao ni izvođenje radova koji mogu da ugroze funkcionisanje elektronskih komunikacija. Polaganje infrastrukturnih kablova ili cevi (vodovod, kanalizacija, EE kablovi, itd.) kroz okna kablovske kanalizacije Telekom Srbije, kao i polaganje ispod, odnosno iznad telekomunikacionog EK okna, nije dopušteno. Obratiti pažnju na stubove (delovi vazdušne TK mreže). Radove u neposrednoj blizini TK stubova izvoditi tako da se ne ugrozi stabilnost istih. Moguća mesta ugrožavanja ek trase Telekom Srbija su prikazana u situaciji datoj u prilogu. Na mestu ukrštanja novih parking mesta ispred planiranog objekta sa postojećim EK objektima (u saradnji sa radnicima „Telekom Srbija“ a.d. Beograd) postaviti rezervne PEHD cevi prečnika 1Ø110mm ili PE cev 2Ø40mm ispod predmetnog parking mesta u dužini od: širina predmetnog parking mesta + širina bankine + minimalno 0,5m od bankine, na dubinu od najmanje 0,8m od gornje kote predmetnog parking mesta;

Zaštitu i obezbeđenje postojećih EK objekata i kablova treba izvršiti pre početka bilo kakvih građevinskih radova i preuzeti sve potrebne i odgovarajuće mere predostrožnosti kako ne bi, na bilo koji način, došlo do ugrožavanja mehaničke stabilnosti, tehničke ispravnosti i optičkih karakteristika postojećih EK kablova.

Građevinske radove u neposrednoj blizini postojećih EK objekata i kablova vršiti isključivo ručnim putem, bez upotrebe mehanizacije i uz preduzimanje svih potrebnih mera zaštite (obezbeđenje od sleganja, probni iskopi i sl.)

Ukoliko predmetna izgradnja uslovljava izmeštanje postojećih objekata „Telekom Srbije“, neophodno je da investitor objekta za čiju se izgradnju izdaju uslovi, u ime Telekoma Srbije pokrene sve aktivnosti predviđene Zakonom o planiranju i izgradnji.

Radovi na zaštiti i obezbeđenju, odnosno radovima na izmeštanju postojećih objekata „Telekoma Srbije“, izvode se o trošku investitora, osim u slučajevima kada je ova oblast drugačije definisana postojećim sporazumima i prethodno izdatim uslovima. Obaveza investitora je i da, ukoliko je za predmetnu vrstu radova propisana obaveza regulisanja imovinskopravnih odnosa, iste i reguliše za buduće trase linijskih infrastrukturnih objekata elektronskih komunikacija „Telekoma Srbije“ pre početka izgradnje; Izmeštanje treba izvršiti na bezbednu trasu, pre početka radova na izgradnji za koju se traže uslovi;

Prilikom izbora izvođača radova na izmeštanju postojećih kablova voditi računa da je izvođač registrovan i licenciran za tu vrstu delatnosti i da bude sa liste kvalifikovanih izvođača radova „Telekoma Srbija“ a.d.

Investitor, odnosno izvođač radova je u obavezi da se najmanje 15 dana pre početka izvođenja radova na izmeštanju, zaštiti i obezbeđenju postojećih objekata „Telekoma Srbije“, u pisanoj formi obrati „Telekomu Srbija“ a.d, Službi za mrešne operacije Subotica, u čijoj nadležnosti se nalazi zona planirane izgradnje radi vršenja stručnog nadzora, sa obaveštenjem o datumu početka radova i imenima nadzornog organa (kontakt telefon) i rukovodioca gradilišta (kontakt telefon);

„Telekom Srbija“ će sa svoje strane odrediti stručno lice radi vršenja nadzora nad radovima na izmeštanju, kao i na zaštiti i obezbeđenju svojih objekata. Prilikom izvođenja radova obavezno je prisustvo stručnog nadzora od strane Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ a.d.;

U slučaju eventualnog oštećenja postojećih objekata ili prekida telekomunikacionog saobraćaja usled izvođenja radova, investitor radova je dužan da preduzeću „Telekom Srbija“ a.d. nadoknadi celokupnu štetu po svim osnovama (troškove sanacije i naknadu gubitka usled prekida telekomunikacionog saobraćaja).

Ukoliko u toku važenja ovih uslova nastanu promene koje se odnose na situaciju trase – lokaciju predmetnog objekta, podnosilac zahteva je u obavezi da zatraži izmenu uslova.

Ovi uslovi važe godinu dana od dana izdavanja. Po isteku roka važnosti obavezno je podnošenje zahteva za obnovu uslova.

### **8.3. Gasovodna mreža**

Priključenje planiranog objekta je moguće prema Prethodnim uslovima za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambeno poslovnog objekta na k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari Grad K.O. Stari Grad u Subotici, izdatom od strane JKP „SUBOTICAGAS“, Subotica **br. 25-1/22 dana: 20.01.2022. godine.**

Granicu prostora koji se razrađuje Urbanističkim projektom čine regulaciona linija ulice Arsenija Čarnojevića, međne linije sa susednih k.p. 1116, 1124 K.O. Stari grad regulaciona linija ulice Karolja Čilaga i međne linije susednih k.p. 1127 i 1113 K.O. Stari grad.

U blizini navedenog prostora JKP Suboicagas poseduje izgrađenu gasnu distributivnu mrežu gasovod od polietilena PE 80 radnog pritiska 2,5bar, sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje potencijalnih potrošača prirodnog gasa, dimenzije  $\varnothing$  32 x 3,0mm u ulici Arsenija Čarnojevića.

Gasna distributivna mreža je izvedena na dubini od 1,0m, a kućni gasni priključci na dubini od 0,8m.

Gasna mreža je izvedena od polietilenskih cevi za gas sa trojnim označavanjem, tj. Na dubini od cca. 40cm postavljena je žuta plastična traka sa natpisom „OPASNOST GASOVOD“, neposredno iznad gasne cevi postavljeni su žuti PVC „GAL“ štitnici, a i sama gasna cev u sopstvenom materijalu označena je žutim linijama, dok se na mestima prolaženja ispod asfaltiranih ili betonskih površina, gasna cev postavlja u zaštitne cevi od vinidurita ili u slučaju manjih prečnika u rebraste gibljive cevi. Na mestima prolaženja ispod vodotokova, odnosno kanala, gasna cev je postavljena u odgovarajuće zaštitne cevi od čelika.

Planirani objekat moguće je priključiti na distributivnu mrežu gasnu, u skladu sa uslovima za priključenje JKP Suboticagas, a sve prema Uredbi o uslovima za isporuku prirodnog gasa (“Službeni glasnik RS”, broj 47/2006, 3/2010 i 48/2010).

Gasni priključak polaže se na pristupačnim mestima i mora da bude zaštićen od oštećenja. Gasni priključak vodi se najkraćim putem do distributivne gasne mreže do objekta, upravno na nju. Polaganje mora biti nesmetano, a trasa gasovoda trajno pristupačna. Rastojanje gasnog priključka od podzemnih instalacija određuje se u zavisnosti od prečnika cevi. Najmanje rastojanje gasnog priključka od svih kablova i drugih vodova mora da bude 0,2m.

Ukrštanje gasovoda sa saobraćajnicom vrši se u polaganjem gasovoda u zaštitnu cev. Pri ukrštanju distributivnog gasovoda sa saobraćajnicama, ugao između ose prepreke i ose gasovoda mora biti od 60o do 90o. Projektom predvideti zaštitu gasovoda zbog ukrštanja.

Ako gasovod prolazi blizu drugih objekata ili su paralelni sa tim objektima odstojanje ne sme biti manje od 1m (mereno horizontalno) od građevinskih objekata, računajući od temelja objekta, pod uslovom da se ne ugrožava stabilnost objekta

U pojasu gde je predviđen prostor za zelenilo sa mogućnošću podizanja drvoreda obratiti pažnju na stav 3, član 323, Zakona o energetici (“Službeni glasnik” RS, broj 145/14), po kojem je zabranjeno zasađivanje drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad ili na nepropisnoj udaljenosti od energetske objekta u ovom slučaju gasne distributivne mreže.

#### 8.4.Vodovodna mreža i kanalizaciona mreža

JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice izdalo je Podatke o postojećem stanju, uslovima korišćenja i razvojnim planovima za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta na k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari Grad u Subotici pod brojem I **2/8-2022 od 20.01.2022.**

Ispred predmetne lokacije u ulici Arsenija Čarnojevića javni vodovod je građen od azbest-cementne cevi, od nominalnog prečnika DN 100 mm, a javna kanalizacija od azbest-cementne cevi, od nominalnog prečnika 800 mm.

Trasa javnog vodovoda, kao i trasa javne kanalizacije sa kotama šaht poklopca i kotama dna šahte, su prikazani u prilogu 1 navedenih uslova.

Po evidenciji JKP "Vodovod i kanalizacija" Subotica, predmetna lokacija poseduje priključke na javni vodovod i na javnu kanalizaciju.

Šifra obračunskih mesta po Unosu su 53088, 53089 i 39995. Priključci su tipa široke potrošnje. Ugrađeni vodomeri su od proizvođača Insa, od nominalnog prečnika DN 20 mm. Priključci vodovoda i kanalizacije nisu kartirani.

Tehničke uslove za izhodovanje lokacijskih uslova izdaje JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica u okviru Objedinjene procedure na osnovu Idejnog rešenja objekta (IDR).

Na sistem javnog vodovoda i kanalizacije mogu se priključiti objekti izgrađeni sa građevinskom dozvolom i ispred kojih je izgrađen javni vodovod i kanalizacija sa upotrebnom dozvolom.

- Za planirani objekat predvideti priključak na javni vodovod AC-100, sa ulice Arsenije Čarnojevića. Priključak se izvodi od jednog priključnog voda sa jednim glavnim vodomerom za stambene jedinice i sa tri poslovna vodomera.
- Priključni vod se izvodi od polietilen cevi. Za glavni vodomer za stambene jedinice se ugrađuje ultrazvučni protokomer a za poslovne prostore vodomer za horizontalnu ugradnju sa modulom za daljinsko očitavanje. Za svaku stambenu jedinicu predvideti individualni vodomer za horizontalnu ugradnju, nazivnog prečnika 20 mm, sa modulom za daljinsko očitavanje, sa zatvaračem ispred i iza vodomera i montažno-demontažnim sklopom uz vodomer. Projektovanje i ugradnju individualnih vodomera uskladiti u svemu sa Pravilnikom o tehničkim uslovima i postupku za ugradnju individualnih vodomera (JKP Vodovod i kanalizacija Subotica, 548/1-2014).
- Šahta za glavni vodomer se gradi na građevinskoj parceli, na maksimalnoj udaljenosti 5 m od regulacione linije. Šahtu za vodomer predvideti vodonepropustan i statički stabilan. U šahtu za glavni vodomer se ugrađuje ultrazvučni protokomer za stambene jedinice i vodomeri za poslovne jedinice.
- Kapacitet vodovodnog priključka izražen u barima, odgovara stvarnom pritisku na mestu spoja javnog vodovoda i priključka u trenutku normalnog funkcionisanja sistema i iznosi 2,5 bara.

- Kapacitet javne vodovodne mreže pokriva potrebe vode za piće i sanitarno-higijenske potrebe, dok u protivpožarnoj zaštiti objekta može služiti kao jedan mogući izvor za snabdevanje vode a ne za direktno snabdevanje vodom protivpožarnih potreba objekta – za objekat je potrebno predvideti tehničko rešenje koje obezbeđuje kombinovano korišćenje javne i lokalne vodovodne mreže i to:
  - o za protivpožarnu potrebu 10 l/s vode planirati pumpno postrojenje za deo potrebe,
  - o a za potrebu 15 l/s vode i više planirati rezervoar za deo potrebe i pumpno postrojenje, koji se postavlja na lokalni vodovod.

### 8.5. Odvođenje otpadnih voda

JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice izdalo je Podatke o postojećem stanju, uslovima korišćenja i razvojnim planovima za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta na k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari Grad u Subotici pod brojem **I 2/8-2022 od 20.01.2022.**

- Za potrebe odvođenja planiranog objekta predvideti nov priključak na šahtu javne kanalizacije u ulici Arsenije Čarnojevića.
- Kapacitet javne kanalizacione mreže je određen konceptijskim rešenjem kanaliziranja grada te u skladu sa ovim rešenjem javna kanalizaciona mreža sa predmetnih parcela prihvata:
  - a. otpadne vode:  $Q_{otp}$ =izražen u l/s – merodavni oticaj sa sanitarnih uređaja objekta;
  - b. atmosferske vode:  $Q_{atm}$ = 0,4 \* 90 l/s/ha \* 0,1165 ha = 4,2 l/s.

Merodavan proticaj za dimenzionisanje kanalizacionog priključka je  $Q_{uk}=Q_{otp}+Q_{atm}$ .

- Javna kanalizacija na predmetnoj lokaciji je dimenzionisana na koeficijent oticaja 0,4, koja nije usklađena sa procentom zelenih površina iz aktuelnih prostornih planova. Usled ove neusklađenosti, odnosno ograničenog kapaciteta postojeće javne kanalizacije, projektom predvideti redukovanje količine atmosferskih voda jer izgrađena javna kanalizacija nema kapacitete prijema koje uređenje prostora diktira. Redukovanje količine atmosferskih voda podrazumeva različita rešenja: povećanje zelene površine, razlivanje atmosferskih voda sa krova i puta u okolni zeleni pojas na predmetnoj parceli, indirektno upuštanje voda u javnu kanalizaciju preko vodopropusne površine – vodopropusnih rigola ili kanala različitog oblika sa ili bez preliva, indirektno upuštanje voda preko vodopropusne retenzije sa prepumpnom stanicom, parkinzi i pristupni putevi sa vodopropusnom donjom i gornjom konstrukcijom i sl.
- Javna kanalizacija u zoni predmetne lokacije pripada slivu kolektora K-IV koji je pri padavinama većeg intenziteta preopterećen što se manifestuje povratom otpadnih voda u objekte i izlivanjem voda iz kanalizacione mreže na površinu terena. Obaveza Investitora objekta, u skladu sa faktičkim stanjem kanaliziranja predmetne lokacije, je da zaštiti sopstvene objekte od povrata otpadnih voda u objekat i površinskog plavljenja objekta vodama iz javne kanalizacije.

- Kvalitet otpadnih voda koje se upuštaju u javnu kanalizaciju, potrebno je uskladiti sa Zakonom o vodama i Odlukom o javnoj kanalizaciji.

**Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim pravilima građenja i drugim uslovima, potrebno je ispoštovati sve uslove gradnje u odnosu na postojeće infrastrukturne objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih infrastrukturnih objekata.**

**Infrastrukturne objekte koji će biti ugroženi planiranom izgradnjom potrebno je o trošku Investitora i u dogovoru sa vlasnikom infrastrukturnog objekta izmestiti ili zaštititi.**

**Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa o instalacijama. Naročito obratiti pažnju na instalacije čije trase su obeležene na grafičkom prilogu, ali i o instalacijama čije trase nisu naznačene na grafičkom prilogu, obzirom da u okviru katastra podzemnih instalacija ne raspolažemo nikakvim podacima o njima.**

## **9. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI**

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

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

Teren je u blagom padu u pravcu jugozapad ka severoistoku sa kotama od 113.88m n.m. do cca 114.33m n.m.

Na predmetnoj lokaciji je maksimalni intenzitet očekivanog zemljotresa MSK skale, za povratni period od 500 godina VII stepena.

Na osnovu raspoloživih podataka o terenu kao i na osnovu vizuelnog pregleda može se zaključiti da teren nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan.

Ne raspolažemo pouzdanim podacima o kretanju nivoa podzemnih voda.

## **10. FLEKSIBILNOST REŠENJA**

Izgradnja objekta, saobraćajnih površina, infrastrukture i uopšte uređenje lokacije izvodiće se u jednoj fazi, jer planirani objekat sa pratećom infrastrukturom predstavlja jednu funkcionalnu celinu, potpuno saobraćajno i infrastrukturno opremljenu.

Nakon potvrđivanja da je Urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom i važećim urbanističkim planom, od strane Komisije za planove i nadležnog organa jedinice lokalne samouprave i izdavanja Lokacijskih uslova, u toku izrade projekta za građevinsku dozvolu za podnošenje zahteva za izdavanje građevinske dozvole u odnosu na idejno arhitektonsko rešenje višeporodičnog stambenog objekta mogu se izvršiti manje izmene pridržavajući se sledećih uslova:

- Namena, funkcionalna šema i tip konstruktivnog sistema objekta moraju ostati neizmenjeni.
- Horizontalne dimenzije objekta mogu odstupiti od kota u grafičkom prilogu br. 3 najviše 0,5 m
- Definisane visinske kote prilikom izrade projekta za građevinsku dozvolu mogu biti izmenjene najviše  $\pm 10$  cm pri čemu je potrebno zadržati orijentaciju padova za odvođenje atmosferskih voda.

## **11. POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE**

### **11.1. Mere zaštite životne sredine**

U okviru zaštite životne sredine biće sprovedene sledeće mere:

- projektovanje i izgradnja planiranog objekta biće izvedena u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima propisanim za izgradnju i korišćenje ove vrste objekata;
- u cilju sprečavanja, odnosno smanjenja uticaja planiranog objekta na činioce životne sredine biće predviđene:
  - mere zaštite podzemnih voda i zemljišta,
  - priključenje objekta na postojeću komunalnu infrastrukturu, odnosno izgradnju potrebnih objekata vodovoda, kanalizacije i dr.
- planirano je 21% zelenih površina na građevinskoj parceli.

### **11.2. Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara**

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

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

### **11.3. Mere zaštite od požara, elementarnih nepogoda i drugih opasnosti**

#### **Zaštita od požara**

Radi zaštite od požara planirani objekat mora biti realizovan prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima pa je potrebno u postupku izdavanja lokacijskih uslova pribaviti posebne uslove zaštite od požara i eksplozija u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji i članu 16. uredbе o lokacijskim uslovima.

#### **Zaštita od zemljotresa**

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



Radi zaštite od potresa objekat mora biti realizovan i kategorisan prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90) radi obezbeđenja zaštite od maksimalnog očekivanog udara od 7-og stepena Merkalijeve skale.

#### **11.4. Posebni uslovi**

##### **Uslovi za zaštitu susednih objekata i infrastrukturnih vodova**

Prilikom izgradnje planiranog objekta naročitu pažnju obratiti na zaštitu susednih objekata izgrađenih na k.p. br. 1113, 1116 i 1124 K.O Stari grad.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Urbanističkim projektom, potrebno je ispoštovati sve uslove gradnje u odnosu na postojeće infrastrukturne objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih potrebnih novoplaniranih infrastrukturnih objekata.

Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa o instalacijama. Naročito obratiti pažnju na instalacije čije trase su obeležene na grafičkom prilogu br. 5, ali i o instalacijama na koje se tokom izvođenja radova može naići a čije trase nisu naznačene na grafičkom prilogu br. 5, s obzirom da u okviru katastra podzemnih instalacija ne raspoložemo nikakvim podacima o njima.

#### **12.PREDLOG PREPARCELACIJE**

Oblik i veličina postojećih katastarskih parcela br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari grad koje su predviđene za preparcelaciju prikazani su na grafičkom prilogu br. 5 i definisani su postojećim prelomnim tačkama međnih linija.

- Površina k.p. 1115 K.O. Stari grad je 574 m<sup>2</sup>.
- Površina k.p. 1125 K.O. Stari grad je 439 m<sup>2</sup>.
- Površina k.p. 1126 K.O. Stari grad je 334 m<sup>2</sup>.

Preparcelacija navedenih k.p. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari grad radi se radi formiranja jedinstvene građevinske parcele namenjene za izgradnju višeporodičnog stambeno poslovnog objekta kao i za izdvajanje dela parcele radi formiranja uslovne parcele sa parcelom 1113 K.O. Stari grad za izgradnju u skladu sa PDR-om i izdvajanje dela parcela za javnu površinu - proširenje regulacija ulica Arsenija Čarnojevića i Karolja Čilaga u skladu sa Planom detaljne regulacije.

Predlogom preparcelacije od katastarskih parcela br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari grad formiraće se 3 parcele.

Površina novoformirane parcele "I" je cca 1076,00 m<sup>2</sup> za izgradnju objekta u zoni višeporodičnog stanovanja srednjih gustina u skladu sa PDR-om.

Površina novoformirane parcele "II" cca 164,00 m<sup>2</sup> - za javnu površinu - proširenje regulacije ulice Arsenija Čarnojevića.

Površina novoformirane parcele "III" cca 19,00 m<sup>2</sup> - za formiranje uslovne parcele sa susednim parcelama 1113 K.O. Stari grad za izgradnju u skladu sa PDR-om.

Površina novoformirane parcele "IV" cca 88,00 m<sup>2</sup> - za javnu površinu - proširenje regulacije ulice Karolja Čilaga.

Oblik i veličina novoformiranih parcela "I" "II" "III" i "IV" prikazani su na grafičkom prilogu br. 6 i definisani su postojećim i novoformiranim prelomnim tačkama međnih linija.

Preparcelaciju predmetnih katastarskih parcela kao i formiranje građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom izvršiti u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

### **13.TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

Idejno rešenje za izgradnju planiranih objekata izrađeno je od strane KUBARCH D.O.O. iz Subotice, Braće Radić 61a. i dato je u dokumentaciji Urbanističkog projekta.

#### **Arhitektonsko rešenje objekta (funkcija, forma, konstrukcija i materijalizacija objekta)**

Predmet ovog (286/22 - IDR) IDEJNOG REŠENJA se odnosi na izgradnju višeporodičnog stambeno poslovnog objekta P+4+Ps NA K.P. BR. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD u Ulica Arsenija Čarnojevića u Subotici. Izgradnja predmetnog objekta je planirana na katastarskim parcelama br. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD. Investitor je CITY INVEST GRADNJA DOO Ulica Petra Drapšina 1/2 iz Subotice.

Na osnovu preliminaranih razgovora sa Investitorom, projektnog zadatka, uvida u postojeće stanje, usvojenih idejnih skica, zahtev investitora je da se izgradi objekat višeporodičnog stambeno poslovnog objekta ukupne razvijene bruto površine cca 2.450 m<sup>2</sup>.

Prema važećem Planu detaljne regulacije predmetna parcela na kojoj je planirana izgradnja se nalazi u delu bloka br. 20 koji je namenjen za izgradnju u zoni višeporodičnog stanovanja srednjih gustina.

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata (Sl.Glasnik RS br.22/2015) objekat planiran za izgradnju na k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari grad, klasifikovan je kao:

86,40 %	klase 112222 – Stambene zgrade sa tri ili više stanova – preko 2000m <sup>2</sup> kategorija V
13,60 %	klase 123001 – Zgrada za trgovinu na veliko i malo do 400m <sup>2</sup> kategorije B

#### **FUNKCIJA**

Građevinska linija novoprojektovanog objekta se stepenasto smiče za cca 1,30m na svakih cca 6,7m u odnosu na regulacionu liniju ulice Arsenija Čarnojevića. U skladu sa planskom dokumentacijom, dvorišna građevinska linija translatorno je pomerena u odnosu na regulacionu liniju, čime je zadržana planirana širina trakta objekta od 18m.

Pešački ulaz i pristup objektu planiran je iz ulice Arsenija Čarnojevića.

Ulazi u poslovne prostore u prizemlju objekta predviđeni su iz Ulice Arsenija Čarnojevića. Kolski pristup parkinzima u dvorištu parcele planiran je iz ulice Karolja Čilaga.

Za predmetni prostor uradjen je UP u skladu sa „PDR za deo prostora oivičen ulicama Zmaj Jovina, Aleja Maršala Tita, Petra Lekovića, Arsenija Čarnojevića, Sep Ferenc, Vatroslava Lisinskog, Sterije Popovića, Paje Marganovića, Željeznička pruga Kelebija - Subotica, Ber Imrea, Jovana Cvijića, Jovana Mikića, Majšanski put, Ratka Mitrovića, Bose Milićević ("Službeni list Grada Subotice" broj 24/2009)“, odnosno u skladu sa tada važećim planom detaljne regulacije, a pre usvajanja novog PDR-a i kao takav UP je implementiran u novi plan. Prema novom planu detaljne regulacije odvaja se deo za ulicu Karolja Čilaga, a u ulici Arsenoja Čarnojevića je dozvoljena izgradnja parking mesta za upravno parkiranje. Situacioni prikaz objekta uskladjen je sa novim „Planom detaljne regulacije za deo prostora istočno od Majšanskog mosta do bivšeg kompleksa livnice i zapadno od Majšanskog mosta do Ul. Arsenija Čarnojevića i Aleje Maršala Tita („Službeni list Grada Subotice“, broj 17/2022)“.

Parkiranje vozila za potrebe stanara će se rešiti delom na sopstvenoj parceli 23 PM i delom u regulaciji ulice Arsenija Čarnojevića (9 PM) u skladu sa novim planom.

U skladu sa važećim PDR-om za predmetno područje, na planiranoj širini fronta objekta moguća je izgradnja 9PM u regulaciji ulice Arsenija Čarnojevića.

Nedostajući broj parking mesta za potrebe stambenog dela objekta regulisaće se u skladu sa ODLUKOM O UTVĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA („Službeni list Grada Subotice“, broj 07/2015 i 08/2019).

#### POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI

Izgradnja objekta planirana je na parceli nastaloj spajanjem parcela br.k.p. 1115, 1125 i 1126, K.O. Donji grad, Subotica. Preparcelacija je planirana pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

Na parceli br.k.p. 1126 K.O. Donji grad, Subotica nema izgrađenih objekata.

Postojeći objekti na parcelama 1115 i 1125 K.O. Donji grad, Subotica, zavedeni u listovima nepokretnosti, su:

- porodična stambena zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.5), bruto površine 134,00m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada-garaža (označena u listi nepokretnosti pod br.6), bruto površine 19,00m<sup>2</sup> na k.p.br. 1115, K.O. Stari Grad.
- porodična stambena zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.2), bruto površine 101,00m<sup>2</sup> na k.p.br. 1115, K.O. Stari Grad.
- porodična stambena zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.1), bruto površine 99,00m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.2), bruto površine 30,00m<sup>2</sup> na k.p.br. 1125, K.O. Stari Grad.

Predviđa se uklanjanje objekata u skladu sa dozvolom za uklanjanje objekata izdatom Rešenjem br. broj IV-05-351-7297/2022 od 31.05.2022, izdatom od strane Gradske Uprave Grada

Subotice - Sekretarijata za građevinarstvo. Ukupna površina objekata predviđenih za uklanjanje je 383m<sup>2</sup>.

## FUNKCIJA

U okviru predmetnih parcela planirana je izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta. Horizontalni gabarit objekta je cca 21,46m x 18,00m spratnosti P+4+Ps (Prizemlje + 4 sprata + povučeni sprat). Na prizemlju je planirana izgradnja 3 poslovna prostora, dok je na spratnim etažama planirana izgradnja 30 stambenih jedinica različitih struktura.

Bruto površina prizemlja objekta je 389,73m<sup>2</sup>. Ukupna bruto razvijena površina objekta je 2.442,26m<sup>2</sup>. Ukupna neto površina objekta je 2.062,93m<sup>2</sup>, od čega je ukupna neto površina stanova 1.556,95m<sup>2</sup>, a ukupna neto površina poslovnih prostora 293,96m<sup>2</sup>.

## KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Konstruktivni sistem objekta je "SKELETNA KONSTRUKCIJA" sa armirano betonskim stubovima, armirano betonskim platnima i AB punim pločama koje se oslanjaju direktno na AB stubove. Međuspratne konstrukcije sa AB stubovima i platnima formiraju jedinstveni prostorni okvir

Temeljna ploča se izvodi kao puna AB ploča debljine prema statičkom proračunu. Izvodi se od vodonepropusnog betona MB40, BII, V4. Krovni pokrivač je hidroizolacijska membrana. Membrana se postavlja preko termoizolacijskog sloja od tvrde mineralne vune min debljine potrebne da zadovolji potrebe za energetsom efikasnošću.

Svi unutrašnji i fasadni zidovi se izvode od blokova. Svi zidovi su projektovani kao zidovi ispune (ne učestvuju u prijemu sila).

### • SPOLJNO UREĐENJE

Planira se ozelenjavanje slobodnih površina i zasadi visokog rastinja, koji ublažavaju negativna dejstva (buka, vibracije, prašina ...) planiranog višeporodično stambeno poslovnog objekta.

Za komunalni otpad predviđen je prostor za kontejnere u okviru sopstvene parcele. Odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina, nadstrešnica, platoa i saobraćajnih površina rešeno je priključenjem na internu kanalizacionu mrežu objekta i razlivanjem u zelene površine.

### • INSTALACIJE

Planira se da se predmetni objekat poveže na mrežu javnih gradskih komunalnih instalacija i to: kanalizacione i vodovodne mreže, elektrodistributivne mreže, termo-energetsku gasnu mrežu i optičku telekomunikacionu mrežu.

### **Elektroenergetske instalacije**

Na postojećim parcelama postoje postojeći priključci na NN mrežu:

ED broj: **2751029759**

Odobrena snaga: 17.25 kW

Broj brojila: 87716;

ED broj: **2751029740**

Odobrena snaga: 5.75 kW

Broj brojila: 9965155;

ED broj: **2751029589**

Odobrena snaga: 17.25 kW

Broj brojila: 2913432;

Za priključenje objekta potrebna snaga i raspored mernih i zaštitnih uređaja prikazan je u tabeli

Rb.	Namena	Kom.	Zahtevana snaga (kW)	Osigurači (A)	Brojilo	
					Vrsta	Br. tarifa
1.	Stan	30	11,04	16	TB	2
2.	Poslovni prostori	3	17,25	25	TB	2
3.	Zajednička potrošnja	1	11,04	16	TB	2
4.	(GSH) uređaj hidrant	1	17,25	25	TB	2
5.	Lift	1	22,08	32	TB	2
	<b>Ukupno</b>	<b>36</b>				

## Vodovod i kanalizacija

Od instalacija se predviđaju vodovodne i kanalizacione instalacije. U objektu je predviđena ugradnja hidrantskih ormara sa opremom za gašenje požara. Instalacije kanalizacije i revizione šahtove ispred objekta i priključak na gradsku kanalizaciju izvesti u svemu prema uslovima dobijenim od JKP Vodovod i kanalizacija.

U planiranom objektu se predviđaju sanitarni čvorovi koji će se povezati na vodovodnu i kanalizacionu mrežu sa odgovarajućim vodovodnim i kanalizacionim cevima u svemu prema pravilima struke.

Vodosnabdevanje predmetnog objekta se rešava priključenjem na javnu vodovodnu mrežu.

U svakom stanu nalazi se kuhinja sa sudoperom i mašinom za pranje posuđa kao i jedno kupatilo sa tušem, umivaonikom, zahodom i mašinom za pranje veša. Za razvod sanitarne vode predviđene su PP-R cevi.

Predviđene potrebe za sanitarnom vodom iznose **2,51 l/s**.

Odvođenje otpadnih voda iz objekta rešiti priključkom na postojeću javnu kanalizacionu mrežu u skladu sa uslovima javnog preduzeća. Postaviti revizione silaze na svim prelomima, priključcima i pravim deonicama kanala na propisanom rastojanju koje propisuje JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice. Odvođenje fekalne i amosferske vode predviđeno je PVC cevovodom.

Predviđena količina otpadnih voda iz objekta iznosi **6,69 l/s**.  
Predviđena količina atmosferske vode iznosi **6 l/s**.

### **Toplifikacija**

Toplifikacija planiranih poslovnih prostora i stambenih jedinica je planirana priključenjem na termo-energetsku gasnu mrežu Subotica Gas.

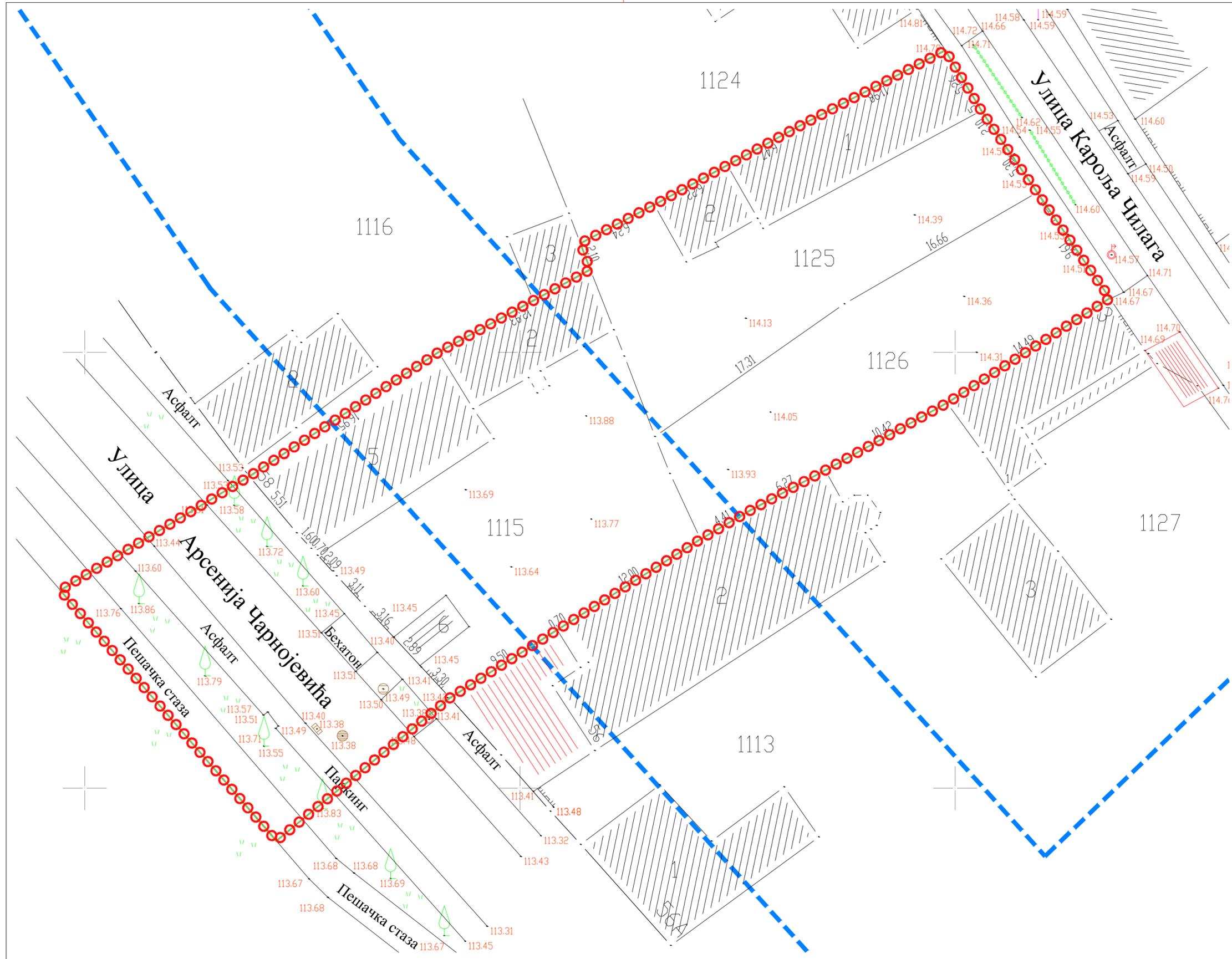
### **FAZNOST IZGRADNJE**

Predmetni objekat nije planiran da se gradi u fazama.

**GRAFIČKI PRILOZI:**







### LEGENDA

- Granica obuhvata urbanističkog projekta
- 1115... Predmetne parcele
- Regulaciona linija
- Granice parcela
- ▨ Postojeći objekti
- Linija kolovoza
- ⌘ Bandera optički kabl
- ⊕ Elektro stub
- 🌳 Zelena površina, drvo
- ⊙ kanalizacioni šaht
- Gvozdena ograda na zidu

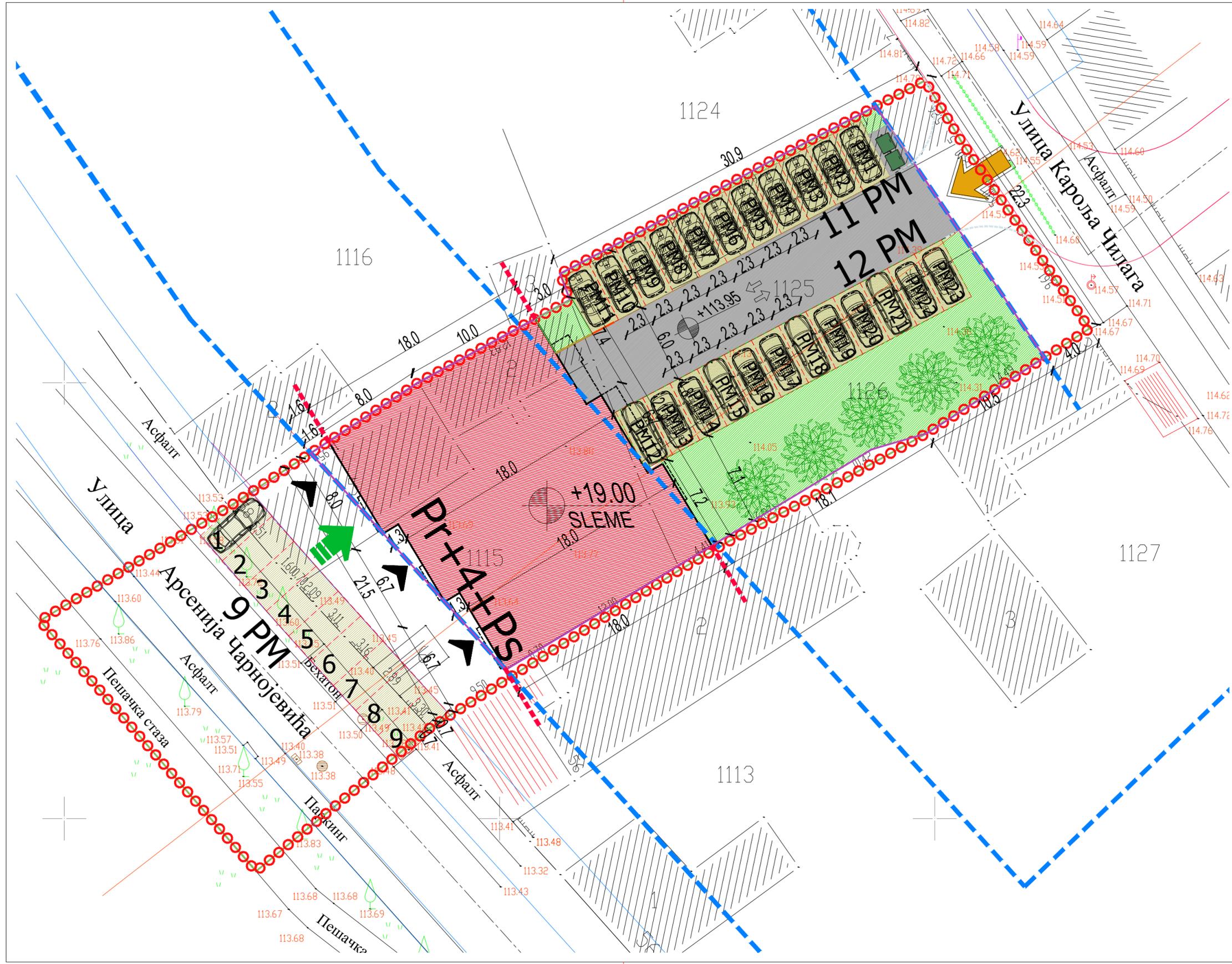


**KUBARCH** d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting  
 Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



## KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM PODRUČJA OBUHVAĆENOG UP-om

Investitor: <b>CITY INVEST GRADNJA DOO</b> Ul. Petra Drapšina 1/2, SUBOTICA		Predmet: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+4+Ps NA K.P. BR. 1115, 1125 I 1126 K.O. STARI GRAD U ULICI U ARSENIJA ČARNOJEVIĆA SUBOTICI SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE	
Autor: <b>Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.</b> 200 1195 10 <i>Molnar G. Norbert</i>		Datum: <b>JUL 2022</b>	
Odgovorni urbanista: <b>Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.</b>		Razmera: <b>R=1:250</b>	
Sarađnik: <b>Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.</b>		Broj lista: <b>02</b>	
Tehničar: <b>Obrad JANČIĆ mast.inž.arh.</b>			



### LEGENDA

- Granica obuhvata urbanističkog projekta
- 1115... Predmetne parcele
- Granica parcele na kojoj se planira izgradnja
- - - - - Regulaciona linija
- - - - - Građevinska linija
- Planirani gabariti objekta
- ⊕ +19.00 Visinske kote - planirane
- ⊕ Visinske kote - teren
- ↙ Kolski pristup parceli
- ➡ Stambeni ulaz
- ➡ Ulazi u poslovne prostore
- ↔ Interna saobraćajnica
- Raster parkinzi ukupno 23 PM
- Asfalt
- Ozelenjene površine - trava
- Prostor za kontejnere
- Parking u regulaciji ulice ukupno 9PM

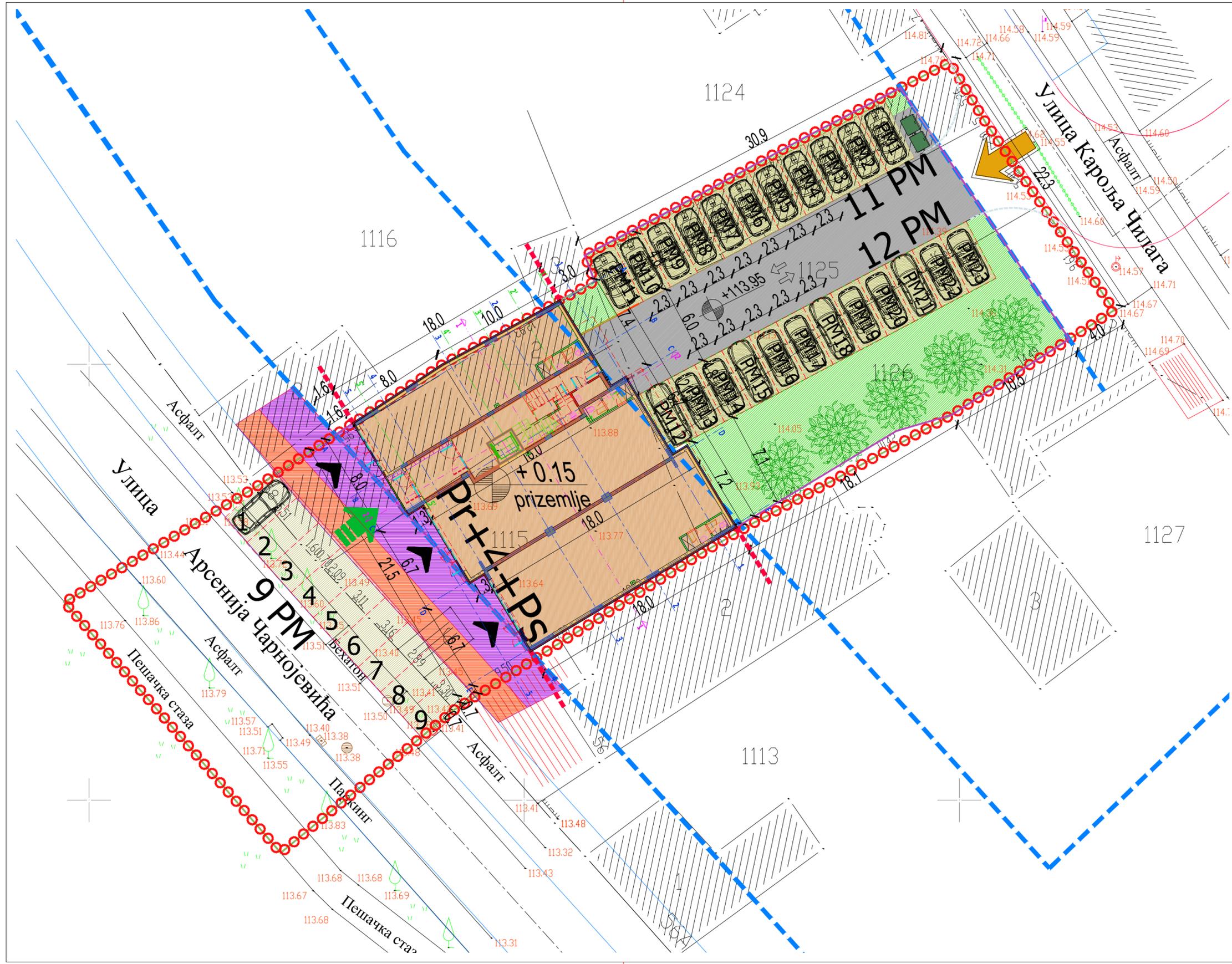


**KUBARCH** d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting  
 Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



## SITUACIONI PRIKAZ DISPOZICIJE OBJEKATA SA REGULACIONO NIVELACIONIM REŠENJEM

Investitor: <b>CITY INVEST GRADNJA DOO</b> Ul. Petra Drapšina 1/2, SUBOTICA		Predmet: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+4+Ps NA K.P. BR. 1115, 1125 I 1126 K.O. STARI GRAD U ULICI U ARSENIJA ČARNOJEVIĆA SUBOTICI SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE	
Autor: <b>Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.</b> 200 1195 10 <i>Molnar G. Norbert</i>		<b>UP-347-2022</b>	
Odgovorni urbanista: <b>Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.</b> 200 1195 10 <i>Molnar G. Norbert</i>		Datum: <b>JUL 2022</b>	
Saradnik: <b>Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.</b>		Razmera: <b>R=1:250</b>	
Tehničar: <b>Obrad JANČIĆ mast.inž.arh.</b>		Broj lista: <b>03</b>	



### LEGENDA

- Granica obuhvata urbanističkog projekta
- 1115... Predmetne parcele
- Granica parcele na kojoj se planira izgradnja
- Regulatorna linija
- Građevinska linija
- Gabarit prizemlja planiranog objekta
- +19.00 Visinske kote - planirane
- 115.13 Visinske kote - teren
- ↖ Kolski pristup parceli
- ↗ Ulazi u poslovne prostore
- ↘ Stambeni ulaz
- ↔ Interna saobraćajnica
- Raster parkinzi ukupno 26 PM
- Asfalt
- Ozelenjene površine - trava
- Prostor za kontejnere
- Trotoar
- Biciklistička staza
- Parking u regulaciji ulice ukupno 9PM



**KUBARCH**

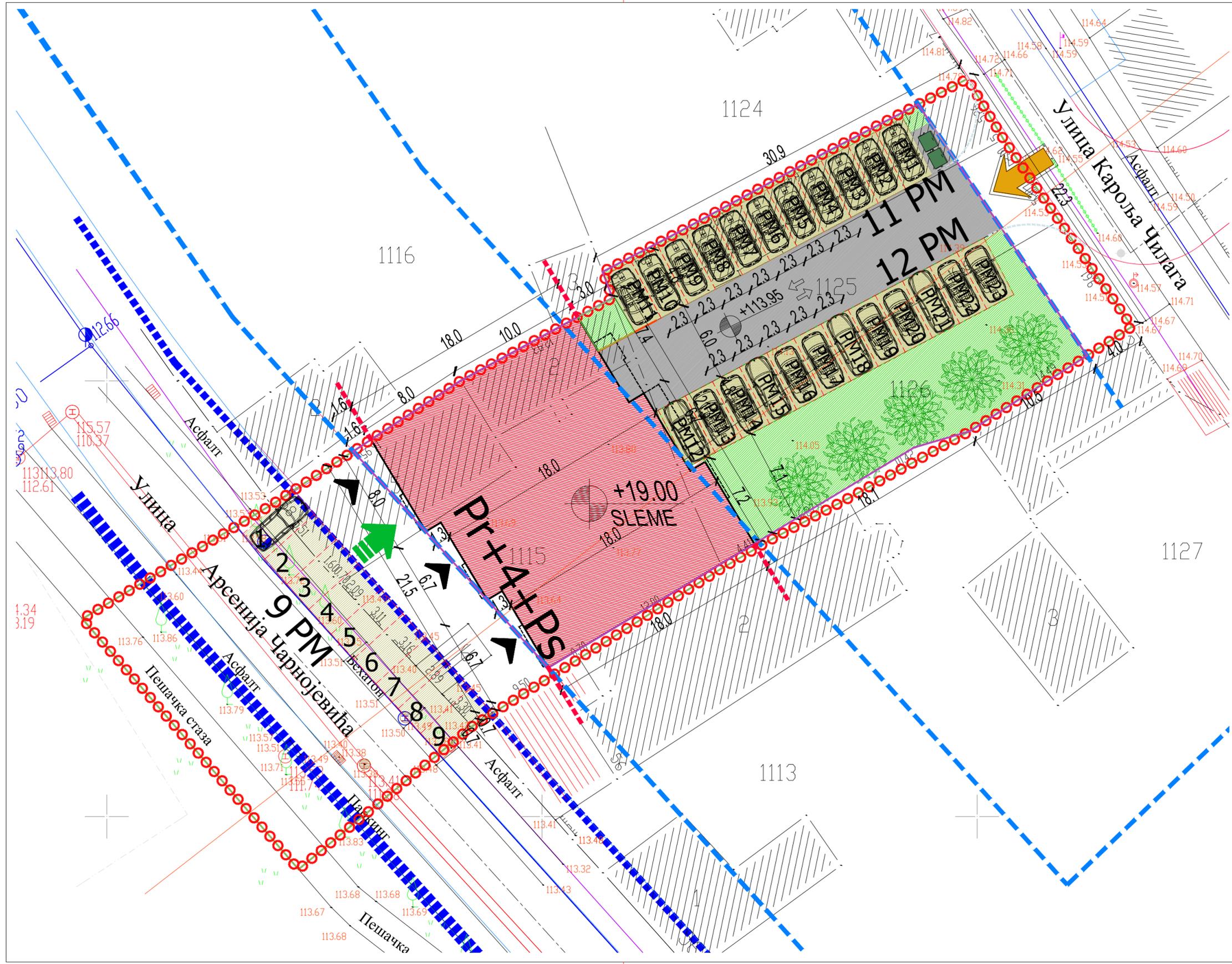
KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting  
 Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



Место печата

## SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG, PARTERNOG REŠENJA I PEJZAŽNOG UREĐENJA

Investitor:  <b>CITY INVEST GRADNJA DOO</b> Ul. Petra Drapšina 1/2, SUBOTICA	Predmet: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+4+Ps NA K.P. BR. 1115, 1125 I 1126 K.O. STARI GRAD U ULICI U ARSENIJA ČARNOJEVIĆA SUBOTICI SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE
Autor:  Odgovorni urbanista: <b>Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.</b> 200 1195 10 <i>Molnar G. Norbert</i>	<b>UP-347-2022</b>  Datum: <b>JUL 2022</b>
Saradnik: <b>Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.</b>	Razmera: <b>R=1:250</b>
Tehničar:  <b>Obrad JANČIĆ mast.inž.arh.</b>	Broj lista:  <b>04</b>



### LEGENDA

- Granica obuhvata urbanističkog projekta
- 1115... Predmetne parcele
- Granica parcele na kojoj se planira izgradnja
- Regulatorna linija
- Građevinska linija
- Planirani gabarti objekta
- 115.13 Visinske kote - teren
- ↙ Kolski i pešački pristup parceli
- ↘ Stambeni ulaz
- ↗ Ulazi u poslovne prostore
- ↕ Interna saobraćajnica

### KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:

- PRIB. TRASA POST. VODOVODA
- PRIB. TRASA POST. KANALIZACIJE
- PRIBL. TRASA POST. 20 KV KABLOVSKIH VODOVA
- PRIBL. TRASA POST. 0,4 KV KABLOVSKIH VODOVA
- PRIBL. TRASA POST. 0,4 KV NADZEMNOG VODA
- PREDLOG TRASE PLAN. 20 KV KABLOVSKIH VODOVA
- PREDLOG TRASE PLAN. 0,4 KV KABLOVSKIH VODOVA
- PRIBL. TRASA POST. DISTRIBUTIVNE GASNE MREŽE
- PREDLOG TRASE PLAN. PRIKLJUČNOG GASOVODA
- PRIBL. TRASA POST. TK INFRASTRUKTURE TELEKOM-A
- PREDLOG TRASE PLAN. TK PRIVODA
- PRIBL. TRASA POST. KDS INFRASTRUKTURE POST-NET-A

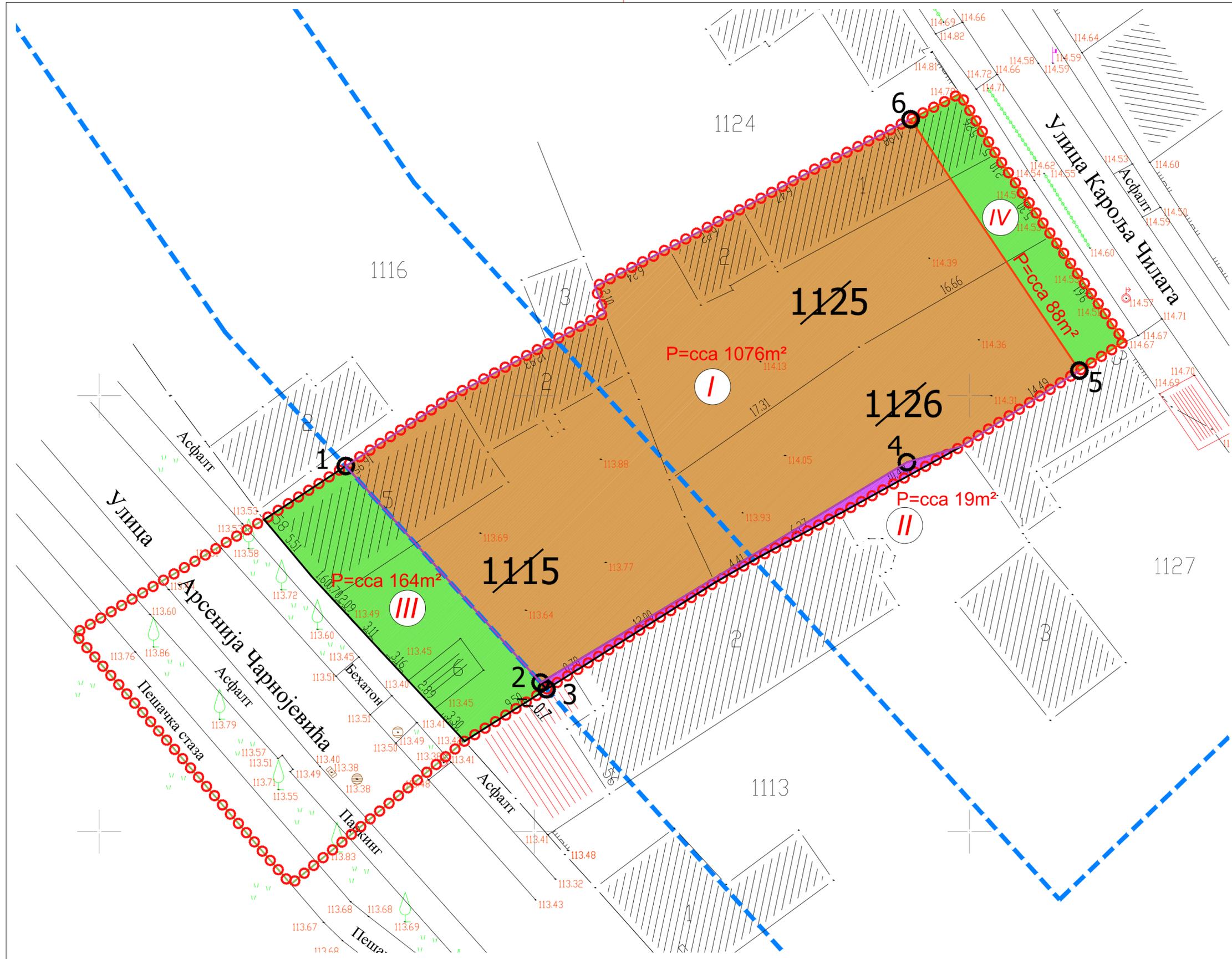


KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting  
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



## SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

Investitor:		Predmet:	
CITY INVEST GRADNJA DOO Ul. Petra Drapšina 1/2, SUBOTICA		URBANISTIČKI PROJEKT ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+4+Ps NA K.P. BR. 1115, 1125 I 1126 K.O. STARI GRAD U ULICI U ARSENIJA ČARNOJEVIĆA SUBOTICI SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE	
Autor:		UP-347-2022	
Odgovorni urbanista:	Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.	Datum:	JUL 2022
Saradnik:	Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.	Razmera:	R=1:250
Tehničar:	Obrad JANČIĆ mast.inž.arh.	Broj lista:	05



### LEGENDA

- Granica obuhvata Urbanističkog projekta
- ~~1115...~~ katastarske parcele koje se ukidaju
- Međne linije parcela koje se obrađuju UP-om
- - - - - Regulaciona linija prema PDR-u
- Granice parcela
- Postojeći objekti
- I Novoformirana građevinska parcela za izgradnju višeporodičnog objekta
- II IV Novoformirane građevinske parcele za regulaciju ulica
- III Novoformirana građevinska parcela za formiranje uslovne parcele sa susednom parcelom 1113 K.O. Stari grad
- P=cca 1076m² Približne površine novoformiranih parcela
- 1,2... Novoformirane prelomne tačke



**KUBARCH** d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting  
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



### PREDLOG PREPARCELACIJE

<p><b>Investitor:</b> CITY INVEST GRADNJA DOO Ul. Petra Drapšina 1/2, SUBOTICA</p>	<p><b>Predmet:</b> URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+4+Ps NA K.P. BR. 1115, 1125 I 1126 K.O. STARI GRAD U ULICI U ARSENIJA ČARNOJEVIĆA SUBOTICI SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE</p>
<b>UP-347-2022</b>	
<p><b>Autor:</b> Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.      200 1195 10 <i>Molnar G. Norbert</i></p>	<p><b>Datum:</b> <b>JUL 2022</b></p>
<p><b>Saradnik:</b> Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.</p>	<p><b>Razmera:</b> <b>R=1:250</b></p>
<p><b>Tehničar:</b> Obrad JANČIĆ mast.inž.arh.</p>	<p><b>Broj lista:</b> <b>06</b></p>

**IDEJNO REŠENJE:**

# 0 – GLAVNA SVESKA

CITY INVEST GRADNJA DOO  
Ul. Petra Drapšina 1/2, SUBOTICA

Investitor

IZGRADNJA VIŠEPORODIČNOG  
STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA NA  
K.P. BR. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD  
ULICA ARSENIJA ČARNOJEVIĆA

Naziv objekta

k.p. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD,  
Ulica Arsenija Čarnojevića, Subotica

Lokacija

## IDEJNO REŠENJE

Vrsta tehničke  
dokumentacije

IZGRADNJA

Za građenje/izvođenje  
radova

KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE,  
INŽENJERING I KONSTALTING SUBOTICA

Projektant

Norbert Molnar G.

Odgovorno lice  
projektanta

*Molnar G. Norbert*



Branislav Kuzmanović, dipl.ing.arh

Glavni projektant

300 E030 06

Broj licence

*Branislav Kuzmanović*



EN 286/22 - IDR  
povez 1/2

br. tehničke  
dokumentacije

Subotica 07.2022.

Mesto i datum

## **SADRŽAJ GLAVNE SVESKE**

- 0.1 Naslovna strana glavne sveske
- 0.2 Sadržaj glavne sveske
- 0.3 Sadržaj tehničke dokumentacije
- 0.4 Podaci o projektantima
- 0.5 Opšti podaci o objektu

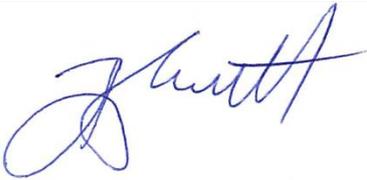


## **SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

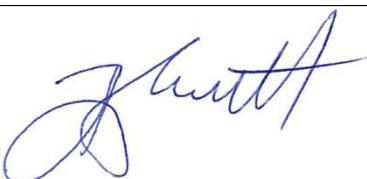
0	GLAVNA SVESKA	EN 286/22 - IDR
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	EN 286/22 – IDR
	IDEJNO REŠENJE - PP PRILOG BR.11	KDM-35/22-IDR

## PODACI O PROJEKTANTIMA

### 0. GLAVNA SVESKA:

Projektant:	KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA, Braće Radić 61a, Subotica
Glavni projektant:	Branislav Kuzmanović, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 E030 06
Potpis:	

### 1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:	KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA, Braće Radić 61a, Subotica
Odgovorni projektant:	Branislav Kuzmanović, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 E030 06
Potpis:	

### IDEJNO REŠENJE – PP PRILOG BR.11:

Projektant:	KDM D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, USLUGE U MAŠINSTVU, ŠTROSMAJEROVA 18, Subotica
Odgovorni projektant:	Zoran T. Đurić, dipl.ing.maš.
Broj licence:	330 2261 03
Potpis:	

## OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	<b>Objekat u neprekinutom nizu</b>	
kategorija objekta:	<b>V</b>	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	<b>86,40 %</b>	<b>klase 112222 – Stambene zgrade sa tri ili više stanova – preko 2000m<sup>2</sup> kategorija V</b>
	<b>13,60 %</b>	<b>klase 123001 – Zgrada za trgovinu na veliko i malo do 400m<sup>2</sup> kategorije B</b>
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan detaljne regulacije za deo prostora istočno od Majšanskog mosta do bivšeg kompleksa livnice i zapadno od Majšanskog mosta do Ul. Arsenija Černojevića i Aleje Maršala Tita („Službeni list Grada Subotice”, broj 17/2022)	
mesto:	<b>Subotica</b>	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	<b>1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD</b>	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:		
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:		
<b>PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:</b>		
Priključak na vodovod mrežu	Objekat se priključuje na javnu vodovodnu mrežu.	
Priključak na kanalizacionu mrežu	Objekat se priključuje na javnu kanalizacionu mrežu.	
Priključak na elektroenergetsku mrežu	Objekat se priključuje na elektroenergetsku mrežu.  <b>Podaci postojećih priključaka:</b> ED broj: <b>2751029759</b> Odobrena snaga: 17.25 kW Broj brojila: 87716;  ED broj: <b>2751029740</b> Odobrena snaga: 5.75 kW Broj brojila: 9965155;	

ED broj: **2751029589**  
 Odobrena snaga: 17.25 kW  
 Broj brojila: 2913432;

Potrebna snaga i raspored mernih i zaštitnih uređaja prikazan je u tabeli:

Rb.	Namena	Kom.	Zahtevana snaga (kW)	Osigurači (A)	Brojilo	
					Vrsta	Br. tarifa
1.	Stan	30	11,04	16	TB	2
2.	Poslovni prostori	3	17,25	25	TB	2
3.	Zajednička potrošnja	1	11,04	16	TB	2
4.	(GSH) uređaj - hidrant	1	17,25	25	TB	2
5.	Lift	1	22,08	32	TB	2
<b>Ukupno</b>		<b>36</b>				

Priključak na toplifikacionu mrežu

Objekat se priključuje na postojeći ulični distributivni gasovod.

Priključak na telekomunikacionu mrežu

Objekat se priključuje na telekomunikacionu mrežu.

LOKACIJSKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:	Lokacijska dozvola	br:	
		datum:	

SAGLASNOSTI:

Obavezne saglasnosti:		
-----------------------	--	--

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele nakon preparcelacije:	1076,00 m <sup>2</sup>
	BRGP – planirani objekat:	2.442,26 m <sup>2</sup>
	ukupna Bruto površina	2.442,26 m <sup>2</sup>
	ukupna NETO površina	2.062,93m <sup>2</sup>
	površina zemljišta pod objektima/zauzetost	389,73 m <sup>2</sup>
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža)	P+4+Ps – (prizemlje + 4 sprata + povučeni sprat)
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	19,00 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.)	
	broj funkcionalnih jedinica:	33

	Poslovni prostori	3
	Stanovi	30
	broj parking mesta u regulaciji ulice:	9 PM
	Broj garažnih/parking mesta	23 PM
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada
	orijentacija slemena:	Sever-Jug
	nagib krova:	cca 2%
	materijalizacija krova:	hidroizolacijska membrana
procenat zelenih površina:		21,25%
indeks zauzetosti:		36,22%
indeks izgrađenosti:		0,44
druge karakteristike objekta:	<p>Postojeći objekti na parcelama 1115 i 1125 K.O. Donji grad, Subotica, zavedeni u listovima nepokretnosti, su:</p> <p>-porodična stambena zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.5), bruto površine 134,00m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada-garaža (označena u listi nepokretnosti pod br.6), bruto površine 19,00m<sup>2</sup> na k.p.br. 1115, K.O. Stari Grad.</p> <p>-porodična stambena zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.2), bruto površine 101,00m<sup>2</sup> na k.p.br. 1115, K.O. Stari Grad.</p> <p>-porodična stambena zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.1), bruto površine 99,00m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.2), bruto površine 30,00m<sup>2</sup> na k.p.br. 1125, K.O. Stari Grad.</p> <p>Predviđa se uklanjanje objekata u skladu sa dozvolom za uklanjanje objekata izdatom Rešenjem br. broj IV-05-351-7297/2022 od 31.05.2022, izdatog od strane Gradske Uprave Grada Subotice - Sekretarijata za građevinarstvo.</p> <p>Ukupna površina objekata predviđenih za uklanjanje je 383m<sup>2</sup>.</p>	
predračunska vrednost objekta:		

# 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

CITY INVEST GRADNJA DOO  
Ul. Petra Drapšina 1/2, SUBOTICA

Investitor

IZGRADNJA VIŠEPORODIČNOG  
STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+4+Ps  
NA K.P. BR. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD  
ULICA ARSENIJA ČARNOJEVIĆA

Naziv objekta i lokacija

## IDEJNO REŠENJE

Vrsta tehničke  
dokumentacije

## 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv i oznaka dela  
projekta

IZGRADNJA

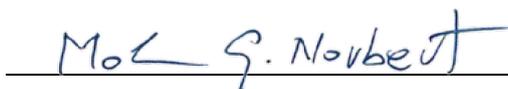
Za građenje/izvođenje  
radova

KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE,  
INŽENJERING I KONSTALTING SUBOTICA

Projektant

Norbert Molnar G.

Odgovorno lice  
projektanta





Branislav Kuzmanović, dipl. ing. arh.

Odgovorni projektant

300 E030 06

Broj licence





EN 286/22 - IDR  
povez 1/2

br. theničke  
dokumentacije

Subotica 07.2022.

Mesto i datum

## **SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE**

- 1.1 Naslovna strana projekta arhitekture
- 1.2 Sadržaj projekta arhitekture
- 1.3 Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
- 1.4 Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
- 1.5 Tekstualna dokumentacija
- 1.6 Numerička dokumentacija
- 1.7 Grafička dokumentacija

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 i 52/2021) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019) kao:

## **ODGOVORNIPROJEKTANT**

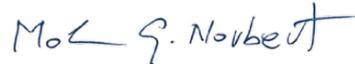
za izradu **IDEJNOG REŠENJA** za izgradnju višeporodičnog stambeno poslovnog objekta P+4+Ps na K.P. BR. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD Ulica Arsenija Černojevića u Subotici, određuje se:

**BRANISLAV KUZMANOVIĆ, dipl.ing.arh. 300 E030 06**

Projektant: KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE,  
INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA,  
Braće Radić 61a Subotica

Odgovorno lice/zastupnik: Norbert Molnar G.

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: EN 286/22 - IDR

Mesto i datum: Subotica 07.2022.



## IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta za izradu **IDEJNOG REŠENJA** za izgradnju višeporodičnog stambeno poslovnog objekta P+4+Ps NA K.P. BR. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD Ulica Arsenija Čarnojevića u Subotici,

**Branislav Kuzmanović, dipl.ing.arh.**

### IZJAVLJUJEM

da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekta i pravilima struke,

u skladu sa urbanističkim projektom br. UP – 347 - 2022 izrađenim od strane Kubarch doo sa potvrdom izdatom od Grada Subotice Gradska uprave Sekretarijat za građevinarstvo pod brojem IV-05-350-\_\_\_/2022 od dana \_\_.\_\_.2022,

da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant IDR – idejnog rešenja: Branislav Kuzmanović, dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 E030 06

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: EN 286/22 - IDR  
Mesto i datum: Subotica 07.2022.

## **1.6 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

# TEHNIČKI OPIS

Predmet ovog (286/22 - IDR) IDEJNOG REŠENJA se odnosi na izgradnju višeporodičnog stambeno poslovnog objekta P+4+Ps u Ulici Arsenija Čarnojevića u Subotici. Izgradnja predmetnog objekta je planirana na katastarskim parcelama br. 1115, 1125 i 1126 K.O. STARI GRAD. Investitor je CITY INVEST GRADNJA DOO Ulica Petra Drapšina 1/2 iz Subotice.

Na osnovu preliminarne razgovora sa Investitorom, projektnog zadatka, uvida u postojeće stanje, usvojenih idejnih skica, zahtev investitora je da se izgradi objekat višeporodičnog stambeno poslovnog objekta ukupne razvijene bruto površine 2.442,26 m<sup>2</sup>.

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata (Sl.Glasnik RS br.22/2015) objekat planiran za izgradnju na k.p. br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari grad, klasifikovan je kao:

86,40 %	klase 112222 – Stambene zgrade sa tri ili više stanova – preko 2000m <sup>2</sup> kategorija V
13,60 %	klase 123001 – Zgrada za trgovinu na veliko i malo do 400m <sup>2</sup> kategorije B

Građevinska linija novoprojektovanog objekta se stepenasto smiče za cca 1,30m na svakih cca 6,7m u odnosu na regulacionu liniju ulice Arsenija Čarnojevića. U skladu sa planskom dokumentacijom, dvorišna građevinska linija translatorno je pomerena u odnosu na regulacionu liniju, čime je zadržana planirana širina trakta objekta od 18m.

Pešački ulaz i pristup objektu planiran je iz ulice Arsenija Čarnojevića.

Ulazi u poslovne prostore u prizemlju objekta predviđeni su iz Ulice Arsenija Čarnojevića. Kolski pristup parkinzima u dvorištu parcele planiran je iz ulice Karolja Čilaga.

Parkiranje vozila za potrebe stanara će se rešiti delom na sopstvenoj parceli 23 PM i delom u regulaciji ulice Arsenija Čarnojevića (9 PM) u skladu sa novim planom.

U skladu sa važećim PDR-om za predmetno područje, na planiranoj širini fronta objekta moguća je izgradnja 9PM u regulaciji ulice Arsenija Čarnojevića.

Nedostajući broj parking mesta za potrebe stambenog dela objekta regulisaće se u skladu sa ODLUKOM O UTVĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA („Službeni list Grada Subotice“, broj 07/2015 i 08/2019).

## POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI

Izgradnja objekta planirana je na parceli nastaloj spajanjem parcela br.k.p. 1115, 1125 i 1126, K.O. Donji grad, Subotica. Preparcelacija je planirana pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

Na parceli br.k.p. 1126 K.O. Donji grad, Subotica nema izgrađenih objekata.

Postojeći objekti na parcelama 1115 i 1125 K.O. Donji grad, Subotica, zavedeni u listovima nepokretnosti, su:

-porodična stambena zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.5), bruto površine 134,00m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada-garaža (označena u listi nepokretnosti pod br.6), bruto površine 19,00m<sup>2</sup> na k.p.br. 1115, K.O. Stari Grad.

-porodična stambena zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.2), bruto površine 101,00m<sup>2</sup> na k.p.br. 1115, K.O. Stari Grad.

-porodična stambena zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.1), bruto površine 99,00m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada (označena u listi nepokretnosti pod br.2), bruto površine 30,00m<sup>2</sup> na k.p.br. 1125, K.O. Stari Grad.

Predviđa se uklanjanje objekata u skladu sa dozvolom za uklanjanje objekata izdatom Rešenjem br. broj IV-05-351-7297/2022 od 31.05.2022, izdatog od strane Gradske Uprave Grada Subotice - Sekretarijata za građevinarstvo. Ukupna površina objekata predviđenih za uklanjanje je 383m<sup>2</sup>.

## FUNKCIJA

U okviru predmetnih parcela planirana je izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta. Horizontalni gabarit objekta je cca 21,46m x 18,00m spratnosti P+4+Ps (Prizemlje + 4 sprata + povučeni sprat). Na prizemlju je planirana izgradnja 3 poslovna prostora, dok je na spratnim etažama planirana izgradnja 30 stambenih jedinica različitih struktura.

Bruto površina prizemlja objekta je 389,73m<sup>2</sup>. Ukupna bruto razvijena površina objekta je 2.442,26m<sup>2</sup>. Ukupna neto površina objekta je 2.062,93m<sup>2</sup>, od čega je ukupna neto površina stanova 1.556,95m<sup>2</sup>, a ukupna neto površina poslovnih prostora 293,96m<sup>2</sup>.

## KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Konstruktivni sistem objekta je "SKELETNA KONSTRUKCIJA" sa armirano betonskim stubovima, armirano betonskim platnima i AB punim pločama koje se oslanjaju direktno na AB stubove. Međuspratne konstrukcije sa AB stubovima i platnima formiraju jedinstveni prostorni okvir

Temeljna ploča se izvodi kao puna AB ploča debljine prema statičkom proračunu. Izvodi se od vodonepropusnog betona MB40, BII, V4. Krovni pokrivač je hidroizolacijska membrana. Membrana se postavlja preko termoizolacijskog sloja od tvrde mineralne vune min debljine potrebne da zadovolji potrebe za energetsom efikasnošću.

Svi unutrašnji i fasadni zidovi se izvode od blokova. Svi zidovi su projektovani kao zidovi ispune (ne učestvuju u prijemu sila).

### • SPOLJNO UREĐENJE

Planira se ozelenjavanje slobodnih površina i zasadi visokog rastinja, koji ublažavaju negativna dejstva (buka, vibracije, prašina ...) planiranog višeporodično stambeno poslovnog objekta.

Za komunalni otpad predviđen je prostor za kontejnere u okviru sopstvene parcele. Odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina, nadstrešnica, platoa i saobraćajnih površina rešeno je priključenjem na internu kanalizacionu mrežu objekta i razlivanjem u zelene površine.

### • INSTALACIJE

Planira se da se predmetni objekat poveže na mrežu javnih gradskih komunalnih instalacija i to: kanalizacione i vodovodne mreže, elektrodistributivne mreže, termo-energetsku gasnu mrežu i optičku telekomunikacionu mrežu.

### Elektroenergetske instalacije

Na postojećim parcelama postoje postojeći priključci na NN mrežu:

ED broj: **2751029759**

Odobrena snaga: 17.25 kW

Broj brojila: 87716;

ED broj: **2751029740**

Odobrena snaga: 5.75 kW

Broj brojila: 9965155;

ED broj: **2751029589**

Odobrena snaga: 17.25 kW

Broj brojila: 2913432;

Za priključenje objekta potrebna snaga i raspored mernih i zaštitnih uređaja prikazan je u tabeli

Rb.	Namena	Kom.	Zahtevana snaga (kW)	Osigurači (A)	Brojilo	
					Vrsta	Br. tarifa
1.	Stan	30	11,04	16	TB	2
2.	Poslovni prostori	3	17,25	25	TB	2
3.	Zajednička potrošnja	1	11,04	16	TB	2
4.	(GSH) uređaj - hidrant	1	17,25	25	TB	2
5.	Lift	1	22,08	32	TB	2
	<b>Ukupno</b>	<b>36</b>				

### Vodovod i kanalizacija

Od instalacija se predviđaju vodovodne i kanalizacione instalacije. U objektu je predviđena ugradnja hidrantskih ormara sa opremom za gašenje požara. Instalacije kanalizacije i revizione šahtove ispred objekta i priključak na gradsku kanalizaciju izvesti u svemu prema uslovima dobijenim od JKP Vodovod i kanalizacija.

U planiranom objektu se predviđaju sanitarni čvorovi koji će se povezati na vodovodnu i kanalizacionu mrežu sa odgovarajućim vodovodnim i kanalizacionim cevima u svemu prema pravilima struke.

Vodosnabdevanje predmetnog objekta se rešava priključenjem na javnu vodovodnu mrežu. U svakom stanu nalazi se kuhinja sa sudoperom i mašinom za pranje posuđa kao i jedno kupatilo sa tušem, umivaonikom, zahodom i mašinom za pranje veša. Za razvod sanitarne vode predviđene su PP-R cevi.

Predviđene potrebe za sanitarnom vodom iznose **2,51 l/s**.

Odvođenje otpadnih voda iz objekta rešiti priključkom na postojeću javnu kanalizacionu mrežu u skladu sa uslovima javnog preduzeća. Postaviti revizione silaze na svim prelomima,

priključcima i pravim deonicama kanala na propisanom rastojanju koje propisuje JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice. Odvođenje fekalne i amosferske vode predviđeno je PVC cevovodom.

Predviđena količina otpadnih voda iz objekta iznosi **6,69 l/s**.

Predviđena količina atmosferske vode iznosi **6 l/s**.

### **Toplifikacija**

Toplifikacija planiranih poslovnih prostora i stambenih jedinica je planirana priključenjem na termo-energetsku gasnu mrežu Subotica Gas.

### **FAZNOST IZGRADNJE**

Predmetni objekat nije planiran da se gradi u fazama.

Subotica, jul 2022.

Sastavio:



Branislav Kuzmanović, dipl.ing.arh.

## **1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**

## REKAPITULACIJA POVRŠINA PREMA NAMENI

### VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT P+4+PS

	UKUPNO
NETO POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (3 poslovna prostora u prizemlju objekta)	<b>293.96</b>

	UKUPNO
NETO POVRŠINA STANOVA I SPRAT	311.83
NETO POVRŠINA STANOVA II SPRAT	311.83
NETO POVRŠINA STANOVA III SPRAT	311.83
NETO POVRŠINA STANOVA IV SPRAT	311.83
NETO POVRŠINA STANOVA PE	309.63
UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA STANOVA (30 stanova)	<b>1,556.95</b>

	UKUPNO
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA - PRIZEMLJE	53.16
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA - I SPRAT	30.92
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA - II SPRAT	30.92
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA - III SPRAT	30.92
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA - IV SPRAT	30.92
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA - PE	23.99
UKUPNA NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA	<b>200.83</b>

NETO POVRŠINA POMOĆNIH PROSTORIJA	<b>11.19</b>
-----------------------------------	--------------



## ZBIRNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

### VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT P+4+PS

	UKUPNO
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	353.23
NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA	342.75
NETO POVRŠINA DRUGOG SPRATA	342.75
NETO POVRŠINA TREĆEG SPRATA	342.75
NETO POVRŠINA ČETVRTOG SPRATA	342.75
NETO POVRŠINA POVUČENE ETAŽE	338.70
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA</b>	<b>2,062.93</b>

od čega : zatvoreni prostori   **1,910.92**  
                  otvoreni prostori    **152.01**

	UKUPNO
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	389.73
BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA	409.65
BRUTO POVRŠINA DRUGOG SPRATA	409.65
BRUTO POVRŠINA TREĆEG SPRATA	409.65
BRUTO POVRŠINA ČETVRTOG SPRATA	409.65
BRUTO POVRŠINA POVUČENE ETAŽE	413.93
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA</b>	<b>2,442.26</b>

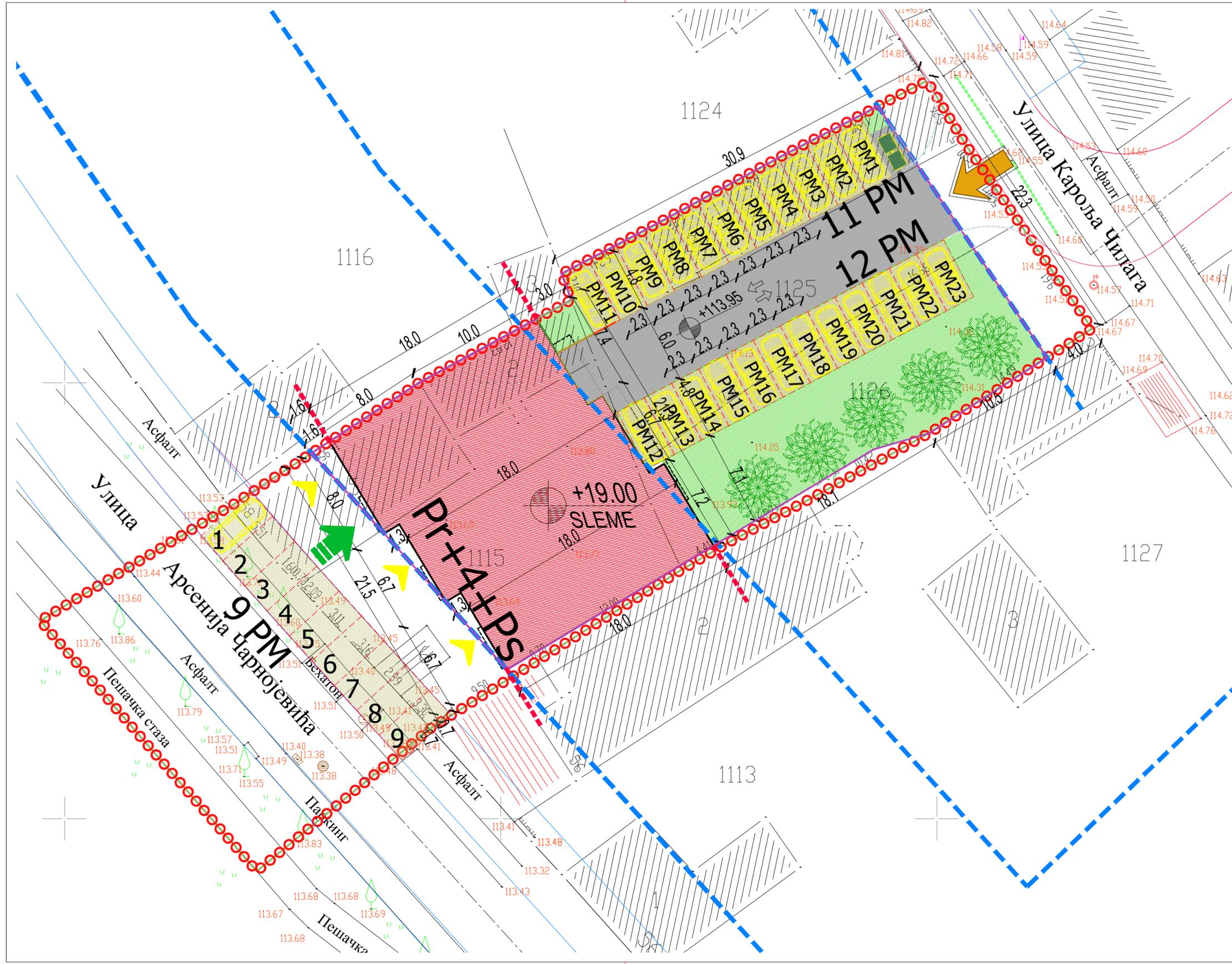
Subotica, jul 2022.

Računao:



Branislav Kuzmanović, dipl.ing.arh.

## **1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



### LEGENDA

- Granica obuhvata urbanističkog projekta
- 1115... Predmetne parcele
- Granica parcele na kojoj se planira izgradnja
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Planirani gabariti objekta
- +19.00 Visinske kote - planirane
- 11513 Visinske kote - teren
- Kolski pristup parceli
- Stambeni ulaz
- Ulazi u poslovne prostore
- ↔ Interna saobraćajnica
- Raster parkinzi ukupno 23 PM
- Asfalt
- Ozelenjene površine - trava
- Prostor za kontejnere
- Parking u regulaciji ulice ukupno 9PM

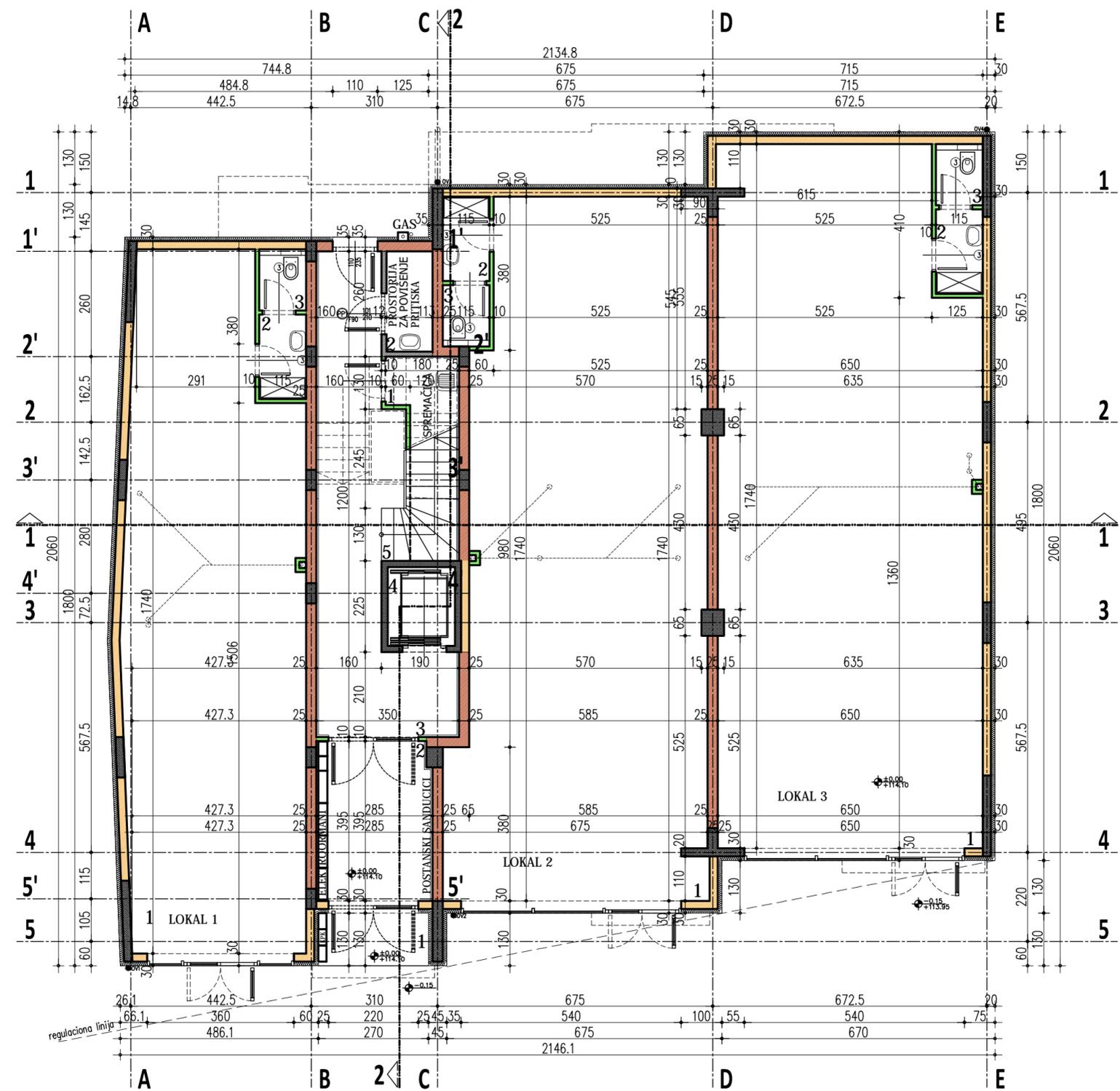


**KUBARCH d.o.o.** za projektovanje, inženjering i konsalting  
 Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



### SITUACIJA

<b>Investitor:</b> CITY INVEST GRADNJA DOO Ul. Petra Drapšina 1/2 24000 Subotica	<b>Objekat:</b> VIŠEPOROĐIČNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT P+4+Ps NA K.P. BR. 1115,1125,1126, K.O. STARI GRAD, ULICA ARSENIJA ČARNOJEVIĆA
<b>Autor:</b> Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.	
<b>Odgovorni projektant projekta arhitekture:</b> Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.      300 E030 06	
<b>Odgovorni projektant konstrukcije:</b> Neven NAĐ, dipl. ing. građ.      310 M317 13	
<b>Projektant saradnik:</b> Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh. Obrad Jančić, mast.inž.arh.	
<b>EN-286-22/IDR</b>	
<b>Datum:</b> JUL 2022	
<b>Razmera:</b> 1:250	
<b>PROJEKAT:</b> 1.0. - ARH.	
<b>Broj lista:</b> 1.7.1	



PRIZEMLJE		KOMUNIKACIJE/OSTALO					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	ULAZ	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	359	8.00	3.51
02	VETROBRAN	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	369	13.40	10.76
03	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	369	31.88	23.66
04	LIFT	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	0	7.20	3.22
05	STEPENIŠTE	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	0	21.68	12.01
							53.16

PRIZEMLJE		POMOĆNE PROSTORIJE					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	OSTAVA ZA SPREMATICICU	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	230	8.08	3.38
02	PROSTOR ZA POVIŠENJE PRITISKA	CEMENTNA KOŠULJICA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	369	7.14	2.73
							6.11

PRIZEMLJE		POSLOVNI PROSTOR 01					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	POSLOVNI PROSTOR	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	369	44.12	71.90
02	PREDPROSTOR TOALETA	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	369	6.30	2.26
03	TOALET	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	369	4.87	1.47
							75.63

PRIZEMLJE		POSLOVNI PROSTOR 02					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	POSLOVNI PROSTOR	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	369	50.67	102.24
02	PREDPROSTOR TOALETA	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	369	6.31	2.27
03	TOALET	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	369	4.87	1.47
							105.98

PRIZEMLJE		POSLOVNI PROSTOR 03					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	POSLOVNI PROSTOR	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	369	50.67	108.61
02	PREDPROSTOR TOALETA	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	369	6.31	2.27
03	TOALET	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	369	4.87	1.47
							112.35

REKAPITULACIJA PRIZEMLJE	
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNI PROSTORI	293.96 m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE	53.16 m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA POMOĆNE PROSTORIJE	6.11 m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	354.03 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	389.73 m <sup>2</sup>

REKAPITULACIJA OBJEKTA	
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	2062.93 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	2442.26 m <sup>2</sup>

#### LEGENDA:

- GIPSANA OBLOGA
- ZID VATROOTPORNOSTI 180min
- KLIMABLOC 10
- KLIMABLOC 25 AKU
- KLIMABLOC 20
- ARMIRANI BETON
- TERMOIZOLACIJA

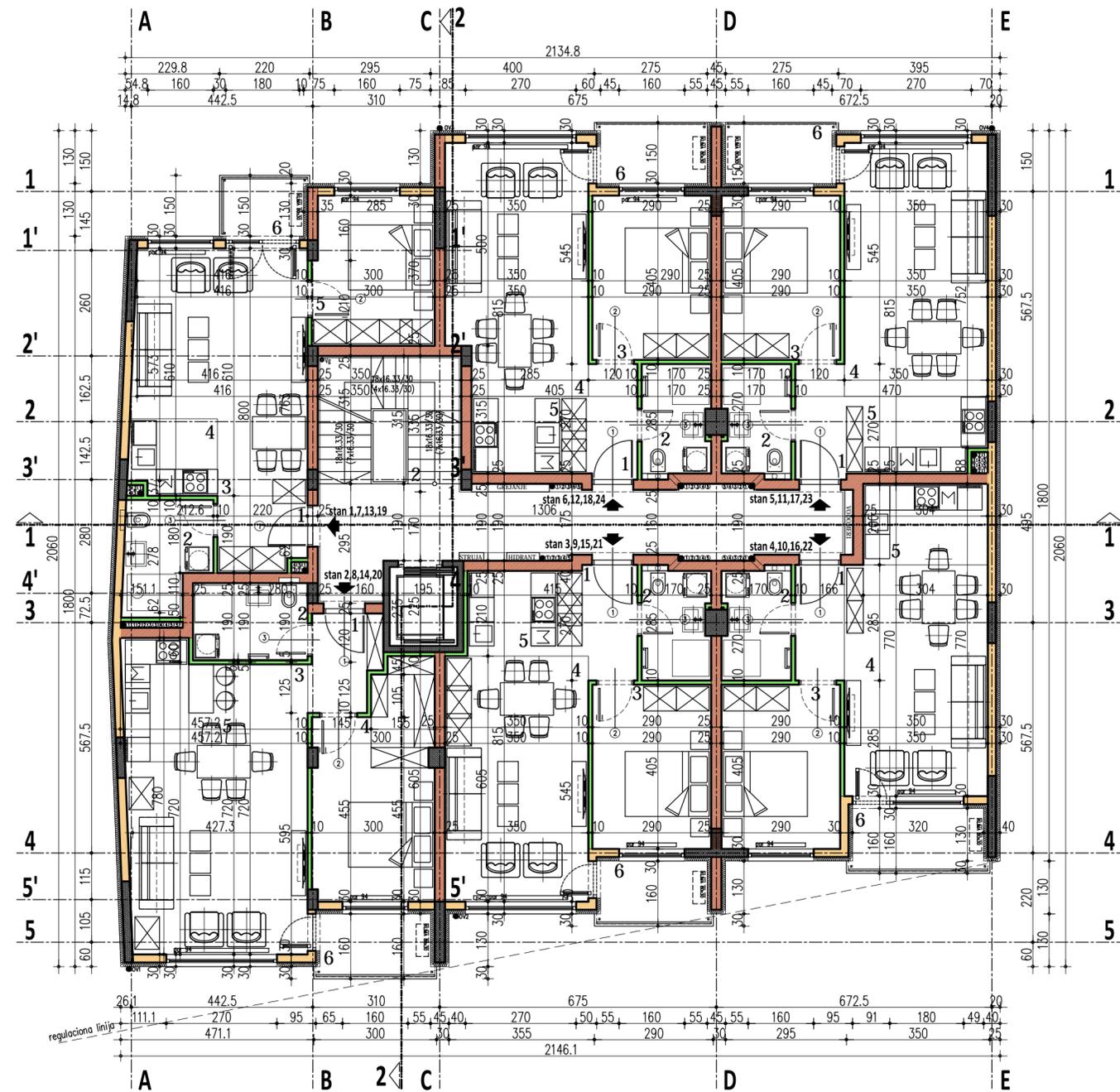
**KUBARCH** za projektovanje, inženjering i konsalting  
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija

Бранислав С. Кузмановић  
Државни пројекат  
300 Е030 06  
Место печата

## OSNOVA PRIZEMLJA

Investitor: <b>CITY INVEST GRADNJA DOO</b> Ul. Petra Drapšina 1/2 24000 Subotica	Objekat: <b>VIŠEPORODIČNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</b> P+4+Ps NA K.P. BR. 1115,1125,1126, K.O. STARI GRAD, ULICA ARSENIJA ČARNOJEVIĆA
---	---

Autor: <b>Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.</b>	<b>EN-286-22/IDR</b>
Odgovorni projektant projekta arhitekture: <b>Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.</b> 300 E030 06	Datum: <b>JUL 2022</b>
Odgovorni projektant konstrukcije: <b>Neven NAĐ, dipl. ing. građ.</b> 310 M317 13	Razmera: <b>1:100</b>
Projektant saradnik: <b>Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.</b> <b>Obrad Jančić, mast.inž.arh.</b>	PROJEKAT: <b>1.0. - ARH.</b>
	Broj lista: <b>1.7.2</b>



TIPSKI SPRAT		KOMUNIKACIJE/OSTALO					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	31.32	22.05
02	STEPENIŠTE	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	0	16.70	8.87
							30.92

TIPSKI SPRAT		STAN 1,7,13,19					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.14	3.94
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	10.02	5.32
03	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	20.64	21.89
04	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.11	3.92
05	SPAVAČA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	13.32	10.73
06	LOĐA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	7.40	3.10
							48.90

TIPSKI SPRAT		STAN 2,8,14,20					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.54	3.91
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	9.24	5.13
03	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	22.98	27.52
04	SPAVAČA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	18.62	15.41
05	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	9.29	4.88
06	LOĐA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	9.20	4.41
							61.26

TIPSKI SPRAT		STAN 3,9,15,21					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.34	3.70
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	8.94	4.29
03	SPAVAČA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	13.82	11.61
04	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	19.06	21.02
05	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	9.76	5.83
06	LOĐA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	9.00	4.25
							50.70

TIPSKI SPRAT		STAN 4,10,16,22					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.04	3.37
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	8.94	4.29
03	SPAVAČA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	13.82	11.61
04	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	18.36	19.82
05	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	10.02	6.01
06	LOĐA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	10.20	5.21
							50.31

TIPSKI SPRAT		STAN 5,11,17,23					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.14	3.47
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	8.94	4.29
03	SPAVAČA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	13.82	11.61
04	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	19.46	21.72
05	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	10.66	6.19
06	LOĐA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	8.50	3.93
							51.21

TIPSKI SPRAT		STAN 6,12,18,24					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.04	3.35
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	8.94	4.29
03	SPAVAČA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	13.82	11.61
04	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	19.46	20.90
05	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	9.46	5.37
06	LOĐA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	8.50	3.93
							49.45

REKAPITULACIJA TIPSKI SPRAT		
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA		311.83 m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE		30.92 m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA TIPSKOG SPRATA		342.75 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA TIPSKOG SPRATA		409.65 m <sup>2</sup>

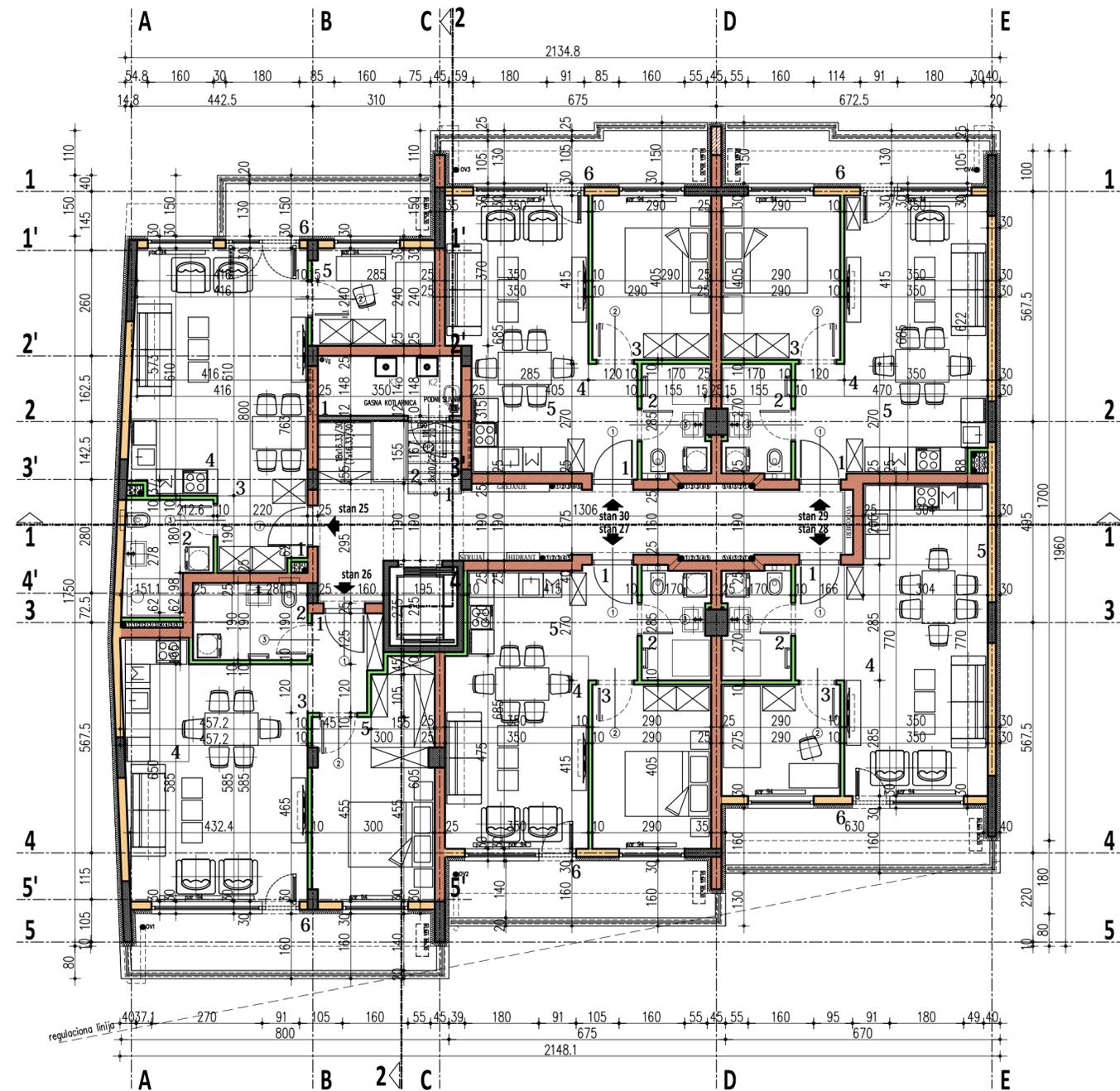
**LEGENDA:**

- GIPSANA OBLOGA
- KLIMABLOC 10
- KLIMABLOC 25 AKU
- KLIMABLOC 20
- ARMIRANI BETON
- TERMOIZOLACIJA

**KUBARCH** d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting  
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija

## OSNOVA TIPSKOG SPRATA

Investitor: <b>CITY INVEST GRADNJA DOO</b> Ul. Petra Drapšina 1/2 24000 Subotica	Objekat: <b>VIŠEPROIODIČNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</b> P+4+Ps NA K.P. BR. 1115,1125,1126, K.O. STARI GRAD, ULICA ARSENIJA ČARNOJEVIĆA
Autor: <b>Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.</b>	<b>EN-286-22/IDR</b>
Odgovorni projektant projekta arhitekture: <b>Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06</b>	Datum: <b>JUL 2022</b>
Odgovorni projektant konstrukcije: <b>Neven NAD, dipl. ing. građ. 310 M317 13</b>	Razmera: <b>1:100</b>
Projektant saradnik: <b>Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.</b> <b>Obrad Jančić, mast.inž.arh.</b>	PROJEKAT: <b>1.0. - ARH.</b> Broj lista: <b>1.7.3</b>



POVUČENI SPRAT		KOMUNIKACIJE/OSTALO					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	31.32	22.05
02	STEPENIŠTE	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	0	5.60	1.94
							23.99

POVUČENI SPRAT		POMOĆNE PROSTORIJE					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	KOTLARNICA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	253	9.88	5.08
							5.08

POVUČENI SPRAT		STAN 25					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.14	3.94
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	10.02	5.32
03	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	20.64	21.89
04	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.11	3.92
05	DEČIJA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	10.72	7.05
06	TERASA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	12.60	6.50
							48.62

POVUČENI SPRAT		STAN 26					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.54	3.91
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	9.24	5.13
03	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	20.43	21.96
04	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	9.29	4.88
05	SPAVAČA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	18.62	15.41
06	TERASA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	17.77	10.24
							61.53

POVUČENI SPRAT		STAN 27					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.94	4.33
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	8.94	4.29
03	SPAVAČA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	13.82	11.61
04	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	16.46	16.50
05	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	9.16	5.20
06	TERASA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	15.80	8.94
							50.87

POVUČENI SPRAT		STAN 28					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.04	3.37
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	8.94	4.29
03	SPAVAČA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	11.22	7.86
04	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	18.36	19.82
05	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	10.02	6.01
06	TERASA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	15.70	8.91
							50.26

POVUČENI SPRAT		STAN 29					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.12	3.45
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	8.94	4.29
03	SPAVAČA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	13.82	11.61
04	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	16.86	17.20
05	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	10.68	6.21
06	TERASA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	15.50	7.29
							50.05

POVUČENI SPRAT		STAN 30					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	8.04	3.35
02	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	264	8.94	4.29
03	SPAVAČA SOBA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	13.82	11.61
04	DN. SOBA/TRPEZARIJA	PARKET	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	16.86	16.38
05	KUHINJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	POLUDISPERZIJA	264	9.46	5.37
06	TERASA	KERAMIKA	DEMIT	DEMIT	264	15.60	7.30
							48.30

REKAPITULACIJA POVUČENI SPRAT	
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA	309.63 m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE	23.99 m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA POMOĆNE PROSTORIJE	5.08 m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	338.70 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	413.93 m <sup>2</sup>

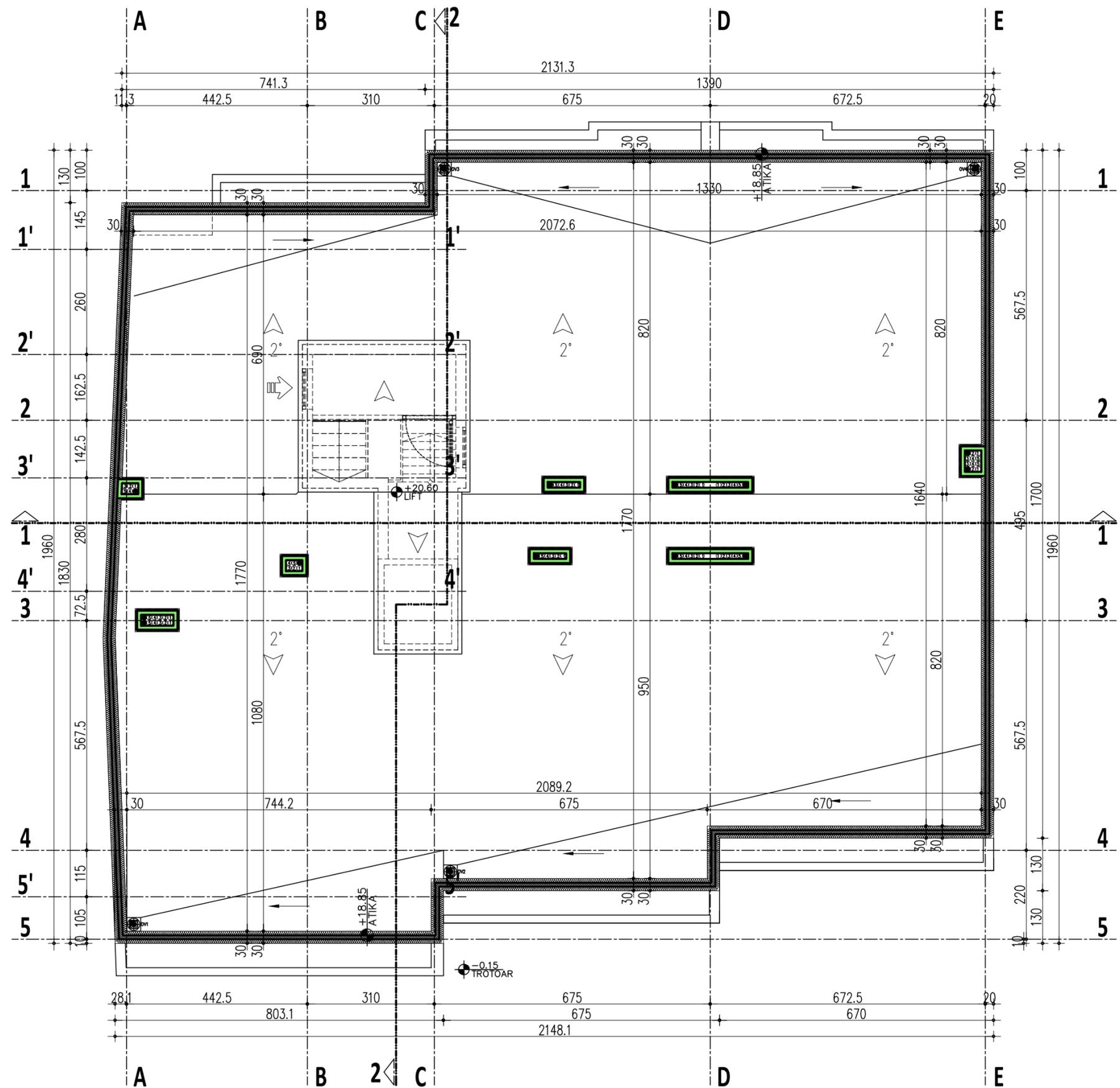
### LEGENDA:

- GIPSANA OBLOGA
- ZID VATROOTPORNOSTI 180min
- KLIMABLOC 10
- KLIMABLOC 25 AKU
- KLIMABLOC 20
- ARMIRANI BETON
- TERMOIZOLACIJA

**KUBARCH** KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting  
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija

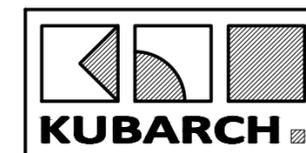
## OSNOVA POVUČENOG SPRATA

Investitor: <b>CITY INVEST GRADNJA DOO</b> Ul. Petra Drapšina 1/2 24000 Subotica	Objekat: <b>VIŠEPORODIČNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</b> P+4+Ps NA K.P. BR. 1115,1125,1126, K.O. STARI GRAD, ULICA ARSENIJA ČARNOJEVIĆA
Autor: <b>Branislav KUŽMANOVIĆ, dipl. ing. arh.</b>	<b>EN-286-22/IDR</b>
Odgovorni projektant projekta arhitekture: <b>Branislav KUŽMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06</b>	Datum: <b>JUL 2022</b>
Odgovorni projektant konstrukcije: <b>Neven NAĐ, dipl. ing. građ. 310 M317 13</b>	Razmera: <b>1:100</b>
Projektant saradnik: <b>Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.</b> <b>Obrad Jančić, mast.inž.arh.</b>	PROJEKAT: <b>1.0. - ARH.</b> Broj lista: <b>1.7.4</b>



**LEGENDA:**

-  KLIMABLOC 10
-  KLIMABLOC 25 AKU
-  KLIMABLOC 20
-  ARMIRANI BETON
-  TERMOIZOLACIJA



KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting  
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



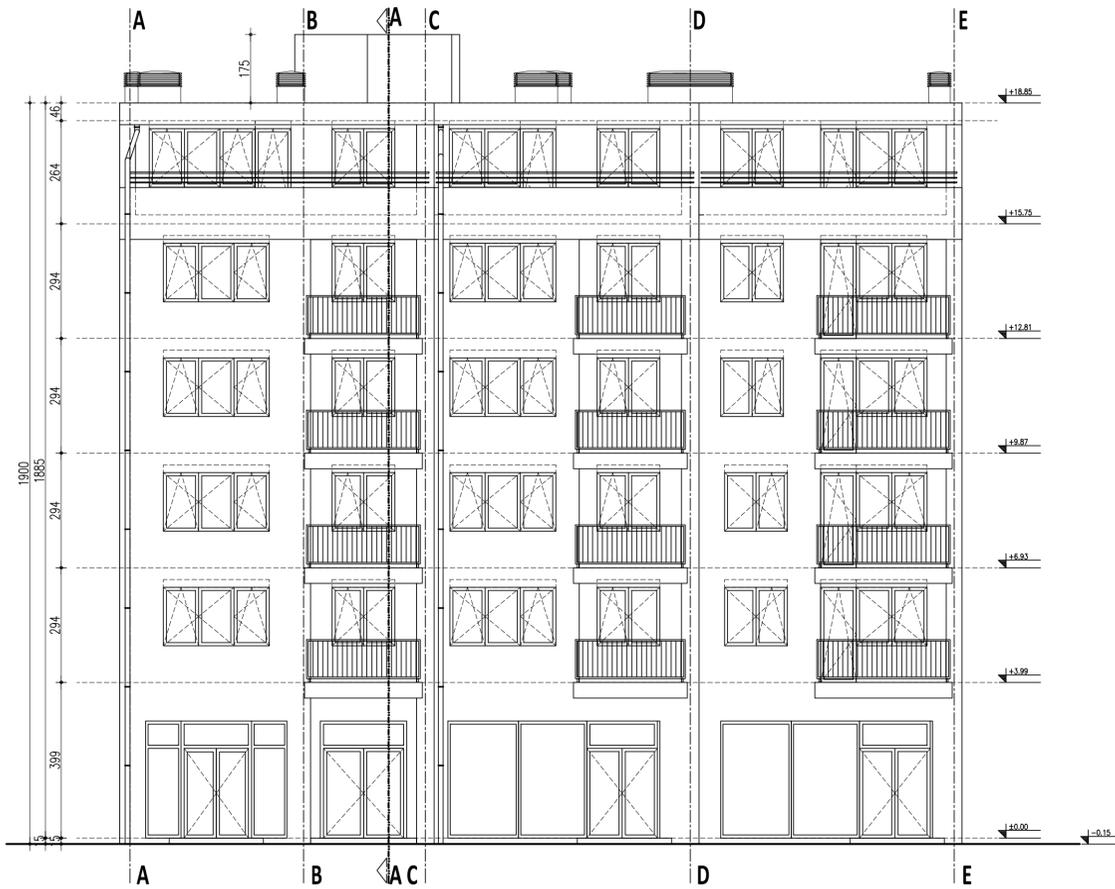
**POGLED NA KROV**

Investitor: <b>CITY INVEST GRADNJA DOO</b> Ul. Petra Drapšina 1/2 24000 Subotica		Objekat: <b>VIŠEPRODIČNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</b> P+4+Ps NA K.P. BR. 1115,1125,1126, K.O. STARI GRAD, ULICA ARSENIJA ČARNOJEVIĆA	
Autor: <b>Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.</b>		<b>EN-286-22/IDR</b>	
Odgovorni projektant projekta arhitekture: <b>Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.</b> 300 E030 06		Datum: <b>JUL 2022</b>	
Odgovorni projektant konstrukcije: <b>Neven NAĐ, dipl. ing. građ.</b> 310 M317 13		Razmera: <b>1:100</b>	
Projektant saradnik: <b>Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.</b> <b>Obrad Jančić, mast.inž.arh.</b>		PROJEKAT: <b>1.0. - ARH.</b>	
		Broj lista: <b>1.7.5</b>	

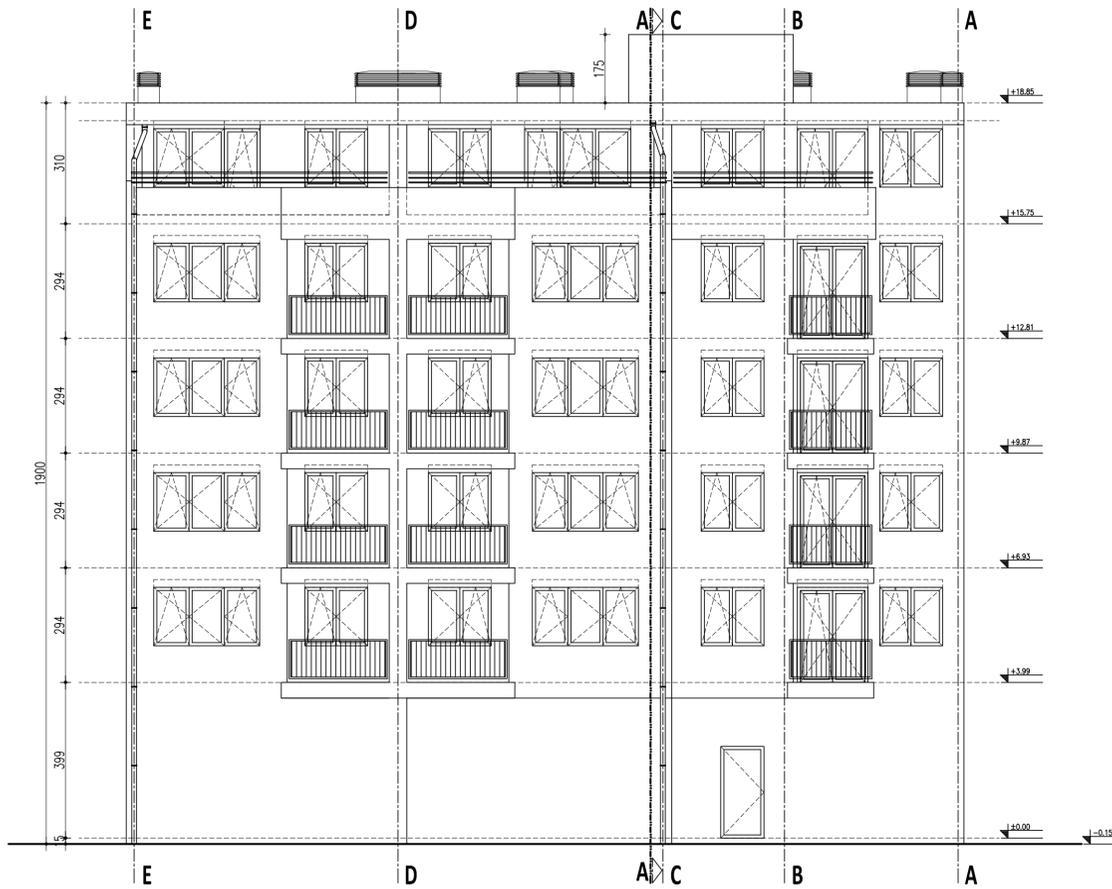




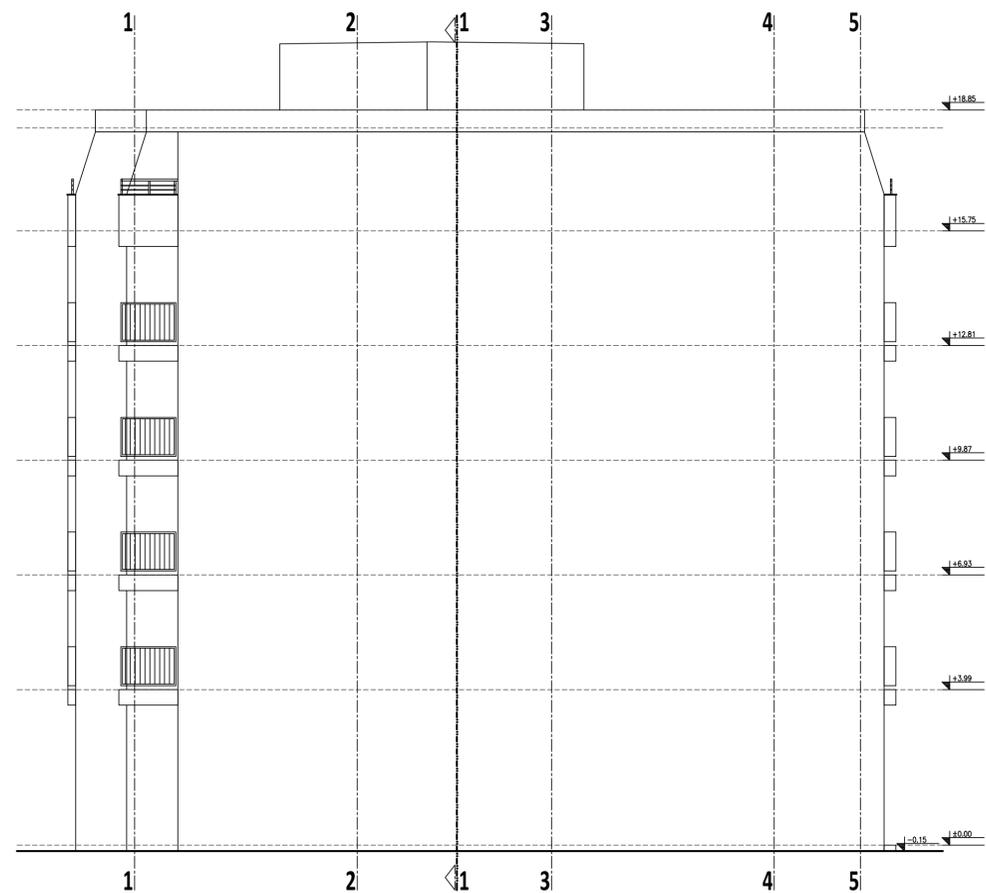
JUGOZAPADNA FASADA



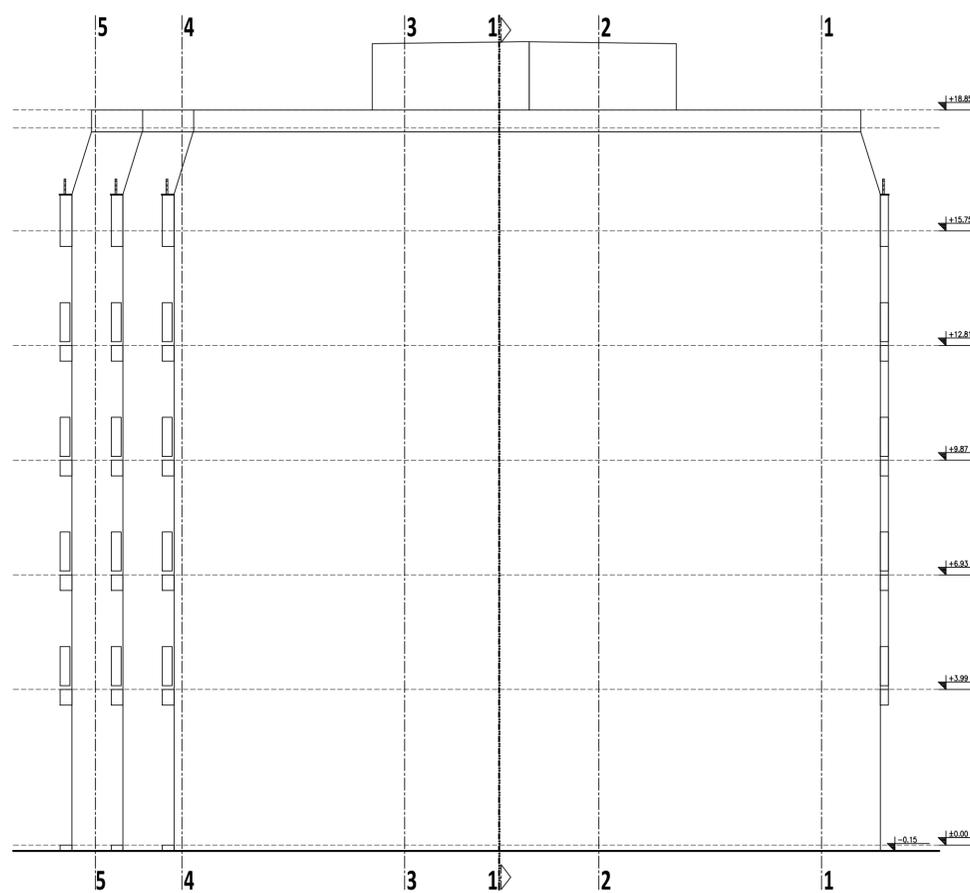
SEVEROISTOČNA FASADA



SEVEROZAPADNA FASADA



JUGOISTOČNA FASADA



**KUBARCH** KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting  
 Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija

ИЖЕВЕРСКА КОМПАНИЈА  
 Бранислав  
 С. КУЗМАНОВИЋ  
 300 Е030 06  
 300 Е030 06  
 300 Е030 06

FASADE

Investitor: CITY INVEST GRADNJA DOO Ul. Petra Drapšina 1/2 24000 Subotica	Objekat: VIŠEPRODORNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT P+4+Ps NA K.P. BR. 1115,1125,1126, K.O. STARI GRAD, ULICA ARSENIJA ČARNOJEVIĆA
Autor: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.	EN-286-22/IDR
Odgovorni projektant projekta arhitekture: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06	Datum: JUL 2022
Odgovorni projektant konstrukcije: Neven NAD, dipl. ing. građ. 310 M317 13	Razmera: 1:100
Projektant saradnik: Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh. Obrad Jančić, mast.inž.arh.	PROJEKAT: 1.0. - ARH. Broj lista: 1.7.7

**DOKUMENTACIJA:**



Број: 87.1.0.0.-Д.07.09.-37057/3-22

Датум: 17.02.2022. године

**KUBARCH doo**  
**Браће Радић бр. 61а**  
**24000 СУБОТИЦА**

**Предмет: Услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу  
вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 1115, 1125 и 1126 КО  
Стари град у улици Арсенија Чарнојевића у Суботици**

Вашим дописом број 1141-УПЗ-01, који сте поднели у име Инвеститора „City invest gradnja“ doo, код нас заведен под бројем 87.1.0.0.-Д.07.09.-37057/1-22 од 28.01.2022. године, обратили сте се за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. 1115, 1125 и 1126 К.О. Стари град.

Посматрано подручје има решено снабдевање електричном енергијом за будући објекат из ТС 110/20 kV „Суботица 4“ са 20 kV изводом „Зора“. Основни објекат за снабдевање је будућа трансформаторска станица МБТС-218 Суботица која ће бити изграђена на основу Услови за пројектовање и прикључење број 87.1.0.0.-Д.07.09.-365958/2-20 од 18.12.2020. године и Уговора о изградњи недостајућих ЕЕО број 87.1.0.0.-Д.07.09.-279816/2-21 од 12.11.2021.год.

У зависности од ангажоване максималне једновремене снаге и начина мерења, који ће бити обрађен у Идејном пројекту вишепородичног стамбено-пословног објекта, Огранак Електродистрибуција Суботица ће по добијању захтева издати услове за пројектовање и прикључење.

У условима за пројектовање и прикључење биће детаљно обрађени елементи прикључка: нисконапонски прикључни кабловски водови, кабловске прикључне кутије (КПК), ормани мерног места и др.

Нисконапонски кабловски водови се полажу од 0,4 kV сабирница у новоизграђеној МБТС до новоуграђених кабловских прикључних кутија (КПК).

КПК-је се уграђују на вањској фасади вишепородичног стамбено-пословног објекта, док се ормани мерног места уграђују у посебно пропремљеном простору унутар предметног објекта.

Овим путем се обавезује израђивач плана за обезбеђење довољних ширина како бисмо у истима могли безбедно и прописано проћи са водовима код изградње нових инфраструктурних објеката.

У предметном обухвату водите рачуна о могућности приступа возилима и транспортним средствима за довоз и одвоз опреме до трафо станице, а да се при томе не чини штета за коју у случају неиспуњења овог услова нисмо у могућности сносити настале трошкове штета.

**Рок важења ових урбанистичких услова је 12 месеци. Ови Урбанистички услови се не могу користити за издавање Локацијских услова, јер у истима у целости није разрађено питање пројектовања и прикључења, па је надлежни Орган у обавези да се јави имаоцу јавних овлашћења ради издавања Услови за пројектовање и прикључење пре издавања Локацијских услова.**



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Град Суботица

**"Јавно предузеће за управљање путевима,  
урбанистичко планирање и становање" Суботица**

Број: П-06-344-334/2022

Дана: 2.8.2022.

24000 Суботица

Трг Републике 16

Тел: 024-666-300

ОГ/ММ

**KUBARCH DOO**

Број: 26/2022

Дана 03.08. 2022 год.  
SUBOTICA

Директор "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица решавајући по захтеву „Kubarch“ д.о.о. Суботица, Браће Радић бр. 61а, Суботица, број 1218-UPZ-02 од 25.7.2022. године у име инвеститора „CITY INVEST GRADNJA“ Д.О.О. СУБОТИЦА, Петра Драпшина бр. 1/2, Суботица (у даљем тексту: Инвеститор) на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010-УС и 24/2011, 121/12, 42/13- одл. УС, 50/13 - одл. УС, 98/13 - одл. УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и чл. 17. став 1. тачка. 1) Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018-др.закон), члана 11. став 1. тачка 1. Одлуке о општинским путевима, улицама и некатегорисаним путевима на територији Града Суботице („Сл. лист Града Суботице“, бр. 24/2018, 4/19-др.пропис, 26/20 и 35/21) у предмету издавања услова за израду техничке документације издаје

### УСЛОВЕ

За израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 1115, 1125 и 1126 К.О. Стари град у улици Арсенија Чарнојевића у Суботици издају се следећи услови:

- прикључак и прилазни пут се може планирати из улице Кароља Чилага, са к.п. бр. 1128 К.О. Стари град
- минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедано кретање возила која ће имати приступ комплексу
- осовина прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од  $\pm 10^\circ$
- 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, могуће је у укупној ширини прилаза са лезама упустити ивичњаке
- нивелету прикључка и прилазног пута ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује
- у случају да се на планираном саобраћајном прикључку налази стуб јавне расвете, трошкове измештања сноси инвеститор, односно финансијер, уз надзор "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица
- Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу.

## Образложење

„Kubarch“ д.о.о. Субоптица, Браће Радић бр. 61а, Суботица је дана 28.7.2022. године поднео захтев број 1218-UPZ-02 у име Инвеститора за издавање услова за израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 1115, 1125 и 1126 К.О. Стари град у улици Арсенија Чарнојевића у Суботици.

Чланом 54. став 1. Закона о планирању и изградњи и чланом 11. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем прописано је да ако плански документ, односно сепарат, не садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објекта, односно све услове за прикључење на комуналну, саобраћајну и осталу инфраструктуру, надлежни орган те услове прибавља по службеној дужности, о трошку подносиоца захтева у накнаду стварних трошкова издавања. Имаоци јавних овлашћења дужни су да те услове по захтеву надлежног органа доставе у року од 15 дана од дана пријема захтева.

Чланом 17. став 1. тачка 1) Закона о путевима прописано је да управљач јавног пута издаје услове за израду техничке документације за изградњу и реконструкцију саобраћајног прикључка на јавни пут и доноси решење инвеститору о испуњености издатих услова.

Чланом 11. став 1. тачка 1. Одлуке о општинским путевима, улицама и некатегорисаним путевима на територији Града Суботице „Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица је поверено вршење јавних овлашћења која се односе на издавање услова и сагласности за изградњу, односно реконструкцију прикључка на локални пут.

На основу горе наведеног донето је решење као у диспозитиву.

### Поука о правном средству:

Против овог акта може се изјавити жалба Градском Већу Града Суботице, Трг слободе 1, Суботица у року од 15 дана од дана достављања истог.

Жалба се непосредно предаје или шаље поштом "Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, Трг Републике 16, 24000 Суботица.

### Доставити:

- „Kubarch“ д.о.о. Субоптица, Браће Радић бр. 61а, Суботица
- Служби за управљање путевима
- Служби за финансије и рачуноводство



Директор

Огњен Голубовић, маг. инж. грађ.



Služba razvoja i projektovanja  
Broj: I 2/8-2022  
Dana: 20.01.2022

KUBARCH DOO za projektovanje,  
inženjering i konsalting Subotica  
Aleja Maršala Tita 13, 24000 SUBO-  
TICA  
e-mail: [office@kubarch.com](mailto:office@kubarch.com)  
[molnar@kubarch.com](mailto:molnar@kubarch.com)

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (sl. gl. RS, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 – odluka US, 50/13 – odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl.g.RS, 32/2019) i na osnovu dostavljenog zahteva JKP “Vodovod i kanalizacija” Subotica izdaje:

## PODATKE O POSTOJEĆEM STANJU, USLOVIMA KORIŠĆENJA I RAZVOJNIM PLANOVIMA

za izradu Urbanističkog projekta,  
za izgradnju stambeno-poslovnog objekta,  
na k.p. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari grad, u Subotici

### Opšti podaci objekta:

1) broj katastarske/ih parcele/la i naziv katastarske opštine:	k.p. 1115, 1125 i 1126 k.o. Stari grad
2) površina katastarske/kih parcele/la	1.165,00 m <sup>2</sup>
3) označenje klase i namene objekta	V, 112222 (89,00%) V, 123002 (11,00%)
4) ukupna izgrađena bruto površina	- m <sup>2</sup>
5) napomena	Objekat je planiran na adresi Arsenija Čarnojevićeva br 58, spratnosti Su+P+4+Ps, sa 3 poslovnim i 30 stambenim jedinicama. Procenat učešća zelenila min 20%
6) Ime investitora i adresa:	CITY INVEST GRADNJA DOO Petra Drapšina 1/2 iz Subotice

### POSTOJEĆE STANJE VODOVODA I KANALIZACIJE

Ispred predmetne lokacije u ulici Arsenije Čarnojevića javni vodovod je građen od azbest-cementne cevi, od nominalnog prečnika DN 100 mm, a javna kanalizacija od azbest-cementne cevi, od nominalnog prečnika 800 mm.

Trasa javnog vodovoda, kao i trasa javne kanalizacije sa kotama šaht poklopca i kotama dna šahte, su prikazani u prilogu 1.

Po evidenciji JKP "Vodovod i kanalizacija" Subotica, predmetna lokacija poseduje priključke na javni vodovod i na javnu kanalizaciju. Šifra obračunskih mesta po Unosu su 53088, 53089 i 39995. Priključci su tipa široke potrošnje. Ugrađeni vodomeri su od proizvođača Insa, od nominalnog prečnika DN 20 mm. Priključci vodovoda i kanalizacije nisu kartirani.

## USLOVI KORIŠĆENJA

Uslovi korišćenja objekata javnog vodosnabdevanja i kanalsanja moraju biti u skladu sa važećim:

- zakonima:
  - Zakon o planiranju i izgradnji (Sl.gl.RS, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21);
  - Zakon o sanitarnom nadzoru (Sl.gl.RS, 125/2004);
  - Zakon o rudarstvu i geološkim istraživanjima (Sl.gl. RS 101/2015 i 95/2018 - dr. zakon i 40/21);
  - Zakon o zaštiti od požara (Sl.gl. RS 111/2009, 20/2015, 87/2018 i 87/2018-dr.zakoni);
  - Zakon o komunalnim delatnostima (Sl.gl.RS 88/2011, 104/2016 i 95/2018);
  - Zakon o vodama (Sl. gl.RS, 30/2010, 93/2012, 101/2016 i 95/2018 i 95/18-dr. zakon);
- i drugim zakonima kao i pratećim pravnim aktima iz ovih oblasti, pravilnicima, uredbama, odlukama.
- pravnim aktima Skupštine grada:
  - Odluka o snabdevanju vodom (Sl.l.grada Subotice, br. 24/2014, 14/2015 i 5/2018), i
  - Odluka o javnoj kanalizaciji (Sl.l. grada Subotice, br. 29/2015, 38/2015 - autentično tumačenje, 42/2015, 5/2018 i 28/2019).
- prostornim i urbanističkim planovima,
- konceptualnim rešenjima i
- razvojnim planovima.

### **Javni i lokalni vodovod i kanalizacija:**

Javni vodovod i kanalizacija se planiraju isključivo na javnim površinama namenjenim za ulice – između regulacionih linija i u nadležnosti su JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica.

Lokalni vodovod i kanalizacija su mreže iza regulacione linije, u nadležnosti su korisnika parcele odnosno korisnika objekta.

Primarna uloga javne vodovodne mreže je snabdevanje stanovništva vodom za piće.

### **Hidrantska mreža naselja:**

Sekundarna uloga javne vodovodne mreže je da je hidrantska mreža naselja. Hidrantska mreža naselja je snabdevena hidrantima za posredno gašenje požara – koriste se sa vatrogasnom pumpom i opremom.

Hidrantsku mrežu naselja, definiše Pravilnik o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara (Sl.gl.RS 3/2018).

### **Hidrantska mreža objekta:**

Hidrantska mreža objekta je na parceli objekta i u nadležnosti je vlasnika ili korisnika objekta. Priključuje se na lokalni vodovod.

### **Javna kanalizacija:**

Javna kanalizacija je mešovita, delovi kanalizacije u građevinskom reonu Subotica-Palić su opšteg a deo separatnog tipa. Generalna orijentacija rešenja je separatan sistem kanalsanja.

Postojeća javna kanalizacija je dimenzionisana Generalnim rešenjem iz 1987.godine. U obuhvatu plana merodavni intenzitet padavine je  $i=90$  l/s/ha što predstavlja padavinu trajanja 15 minuta povratnog perioda 1 godine. U obuhvatu plana koeficijent oticaja je  $k_0=0,4$ . Koeficijent oticaja predstavlja odnos otekle atmosfere vode u kanalizacionu mrežu u odnosu na ukupno palu na određenu površinu a koja direktno zavisi od vodonepropusne površine. Izgradnjom vodonepropusnih površina odnosno smanjenjem

zelenih površina koeficijent oticaja se povećava te ima za posledicu preopterećenje kanalizacije sa izlivanjem voda na površinu terena.

Kanalizacioni priključak je vod od javne kanalizacije do prvog revizionog šahta. Prvi revizioni šaht se postavlja iza regulacione linije na maksimalnoj udaljenosti 1 m od regulacione linije.

Priključnim vodom u blokovskoj stambenoj zgradi smatra se vod od javne kanalizacije do prvog revizionog šahta, koji može biti udaljen najviše 10 m od priključnog mesta.

### **Tehnički uslovi:**

**Tehničke uslove za izhodovanje lokacijskih uslova izdaje JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica u okviru Objedinjene procedure na osnovu Idejnog rešenja objekta (IDR).**

### **Raspoloživi kapaciteti vodosnabdevanja i kanalisanja:**

- Na sistem javnog vodovoda i kanalizacije mogu se priključiti objekti izgrađeni sa građevinskom dozvolom i ispred kojih je izgrađen javni vodovod i kanalizacija sa upotrebnom dozvolom.
- Za planirani objekat predvideti priključak na javni vodovod AC-100, sa ulice Arsenije Čarnojevića. Priključak se izvodi od jednog priključnog voda sa jednim glavnim vodomera za stambene jedinice i sa tri poslovna vodomera.
- Priključni vod se izvodi od polietilen cevi. Za glavni vodomer za stambene jedinice se ugrađuje ultrazvučni protokomer a za poslovne prostore vodomer za horizontalnu ugradnju sa modulom za daljinsko očitavanje. Za svaku stambenu jedinicu predvideti individualni vodomer za horizontalnu ugradnju, nazivnog prečnika 20 mm, sa modulom za daljinsko očitavanje, sa zatvaračem ispred i iza vodomera i montažno-demontažnim sklopom uz vodomer. Projektovanje i ugradnju individualnih vodomera uskladiti u svemu sa Pravilnikom o tehničkim uslovima i postupku za ugradnju individualnih vodomera (JKP Vodovod i kanalizacija Subotica, 548/1-2014).
- Šahta za glavni vodomer se gradi na građevinskoj parceli, na maksimalnoj udaljenosti 5 m od regulacione linije. Šahtu za vodomer predvideti vodonepropustan i statički stabilan. U šahtu za glavni vodomer se ugrađuje ultrazvučni protokomer za stambene jedinice i vodomeri za poslovne jedinice.
- Kapacitet vodovodnog priključka izražen u barima, odgovara stvarnom pritisku na mestu spoja javnog vodovoda i priključka u trenutku normalnog funkcionisanja sistema i iznosi 2,5 bara.
- Kapacitet javne vodovodne mreže pokriva potrebe vode za piće i sanitarno-higijenske potrebe, dok u protivpožarnoj zaštiti objekta može služiti kao jedan mogući izvor za snabdevanje vode a ne za direktno snabdevanje vodom protivpožarnih potreba objekta – za objekat je potrebno predvideti tehničko rešenje koje obezbeđuje kombinovano korišćenje javne i lokalne vodovodne mreže i to:
  - za protivpožarnu potrebu 10 l/s vode planirati pumpno postrojenje za deo potrebe,
  - a za potrebu 15 l/s vode i više planirati rezervoar za deo potrebe i pumpno postrojenje, koji se postavlja na lokalni vodovod.
- Za potrebe odvođenja planiranog objekta predvideti nov priključak na šahtu javne kanalizacije u ulici Arsenije Čarnojevića.
- Kapacitet javne kanalizacione mreže je određen konceptijskim rešenjem kanalisanja grada te u skladu sa ovim rešenjem javna kanalizaciona mreža sa predmetnih parcela prihvata:
  - a. otpadne vode:  $Q_{otp}$ =izražen u l/s – merodavni oticaj sa sanitarnih uređaja objekta;
  - b. atmosfenske vode:  $Q_{atm} = 0,4 * 90 \text{ l/s/ha} * 0,1165 \text{ ha} = 4,2 \text{ l/s}$ .Merodavan proticaj za dimenzionisanje kanalizacionog priključka je  $Q_{uk} = Q_{otp} + Q_{atm}$ .
- Javna kanalizacija na predmetnoj lokaciji je dimenzionisana na koeficijent oticaja 0,4, koja nije usklađena sa procentom zelenih površina iz aktuelnih prostornih planova. Usled ove neusklađenosti, odnosno ograničenog kapaciteta postojeće javne kanalizacije, projektom predvideti redukovanje količine atmosferskih voda jer izgrađena javna kanalizacija nema kapacitete prijema koje uređenje prostora diktira. Redukovanje količine atmosferskih voda podrazumeva različita rešenja: povećanje zelene površine, razlivanje atmosferskih voda sa krova i puta u okolni zeleni pojas na predmetnoj parceli, indirektno upuštanje voda u javnu kanalizaciju preko vodopropusne površine – vodopropusnih rigola ili kanala različitog oblika sa ili bez preliva, indirektno upuštanje voda preko vodopropusne retenzije sa prepumpnom stanicom, parkinzi i pristupni putevi sa vodopropusnom donjom i gornjom konstrukcijom i sl..



- Javna kanalizacija u zoni predmetne lokacije pripada slivu kolektora K-IV koji je pri padavinama većeg intenziteta preopterećen što se manifestuje povratom otpadnih voda u objekte i izlivanjem voda iz kanalizacione mreže na površinu terena. Obaveza Investitora objekta, u skladu sa faktičkim stanjem kanalisanja predmetne lokacije, je da zaštiti sopstvene objekte od povrata otpadnih voda u objekat i površinskog plavljenja objekta vodama iz javne kanalizacije.
- Kvalitet otpadnih voda koje se upuštaju u javnu kanalizaciju, potrebno je uskladiti sa Zakonom o vodama i Odlukom o javnoj kanalizaciji.

## **RAZVOJNI PLANOVI**

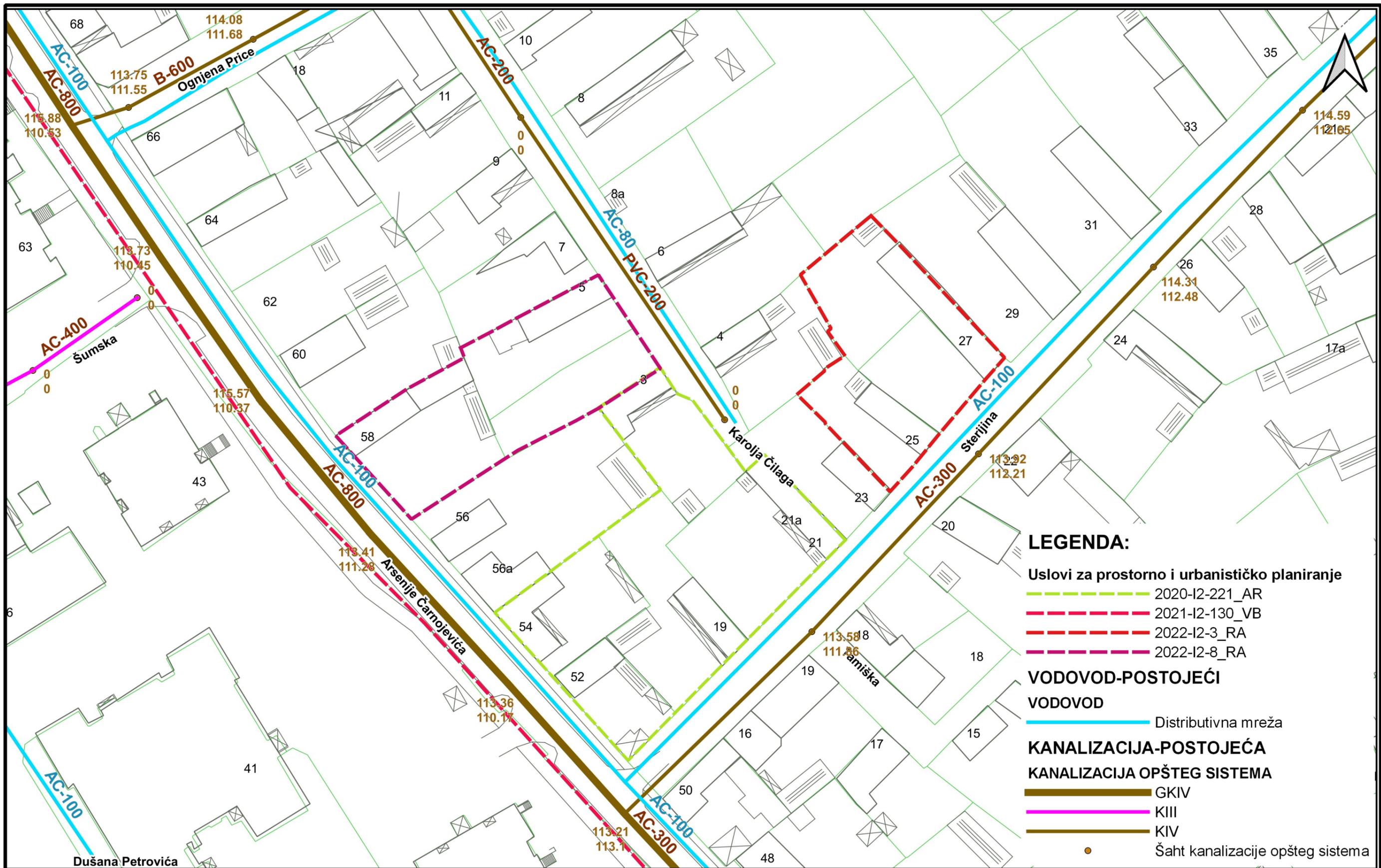
Ispred predmetne lokacije u kratkoročnim planovima preduzeća nije predviđeno povećanje kapaciteta javnog vodovoda ni javne kanalizacije.

### **Prilozi:**

- Situacija vodovoda i kanalizacije R= 1:700 - Prilog br 1.

S poštovanjem,

Inženjer projektovanja:  
Rajšli Andor, dipl. građ. inž.



**LEGENDA:**

**Uslovi za prostorno i urbanističko planiranje**

- 2020-I2-221\_AR
- 2021-I2-130\_VB
- 2022-I2-3\_RA
- 2022-I2-8\_RA

**VODOVOD-POSTOJEĆI**

**VODOVOD**

- Distributivna mreža

**KANALIZACIJA-POSTOJEĆA**

**KANALIZACIJA OPŠTEG SISTEMA**

- GKIV
- KIII
- KIV
- Šaht kanalizacije opšteg sistema

# SITUACIJA

**NAPOMENE:**

\*Situacija je iz elektronske arhive podataka GIS-a JKP "Vodovod i kanalizacija" Subotica

\*Ucrtana oznaka Uslova je približni položaj predmetne katastarske parcele ili približni položaj predmetne trase

<p>Јавно комунално предузеће «Водовод и канализација» Суботица          Јавно комунално предузеће «Vodovod i kanalizacija» Subotica          Vízművek és Csatornázási Kommunális Közvéllalat Szabadka          Јавно комунално предузеће «Vodovod i kanalizacija» Subotica</p> <p>24000 Суботица · Трг Лазара Нешића 9/а · PIB: 100838486          Tel.: (024) 55-77-11 · Fax: (024) 55-77-00 · e-mail: uprava@vodovodsu.rs</p>	<p>Sertifikovan Sistem  <b>certop</b>          ISO 9001 / ISO 14001          ISO 45001</p>	Predmet: I2-8/2022	R= 1:700
		Datum: 19-01-2022	Prilog: 1

Београд, Таковска 2

**ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ**

**СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ**

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Одељење за планирање и изградњу мреже Суботица

Првомајска 2-4 24000 Суботица

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

Број: Д210-22897/3 ЈБ

Датум: 04.02.2022

**KUBARCH DOO**

Broj: ...07/2022

Dana ...18.02.2022 god.  
SUBOTICA

„KUBARCH“ доо

Браће Радића бр. 61/а

24000 Суботица

**ПРЕДМЕТ:** Издавање Претходних услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. 1115, 1125 и 1126 у К.О. Стари Град у Суботици са урбанистичко - архитектонском разрадом локације

**ВЕЗА:** Ваш допис 1141-UZP-04 од 19.01.2022.

**ИНВЕСТИТОР:** „CITY INVEST GRADNJA DOO“, Петра Драпшина,1/2, Суботица

Поступајући по захтеву број 1141-UZP-04 од 19.01.2022. а у складу са Законом о изменама и допунама Законом о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 62/14, Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020.), Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта „Службени гласник РС“ број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објекта, „Службени гласник РС“ број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ЕК објекта Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издаје:

## УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

услови за прикључење на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) „Телеком Србија“ а.д. Београд за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. 1115, 1125 и 1126 у К.О. Стари Град у Суботици су:

- Објекат може бити прикључен на ЕК (електронску комуникациону) мрежу у Суботицу.
- Потребно је да обезбедите ККП (кабловску канализацију за приступ) од приступне тачке парцеле (РТП дато у ситуацији) тј. од постојеће регулационе линије до новог планираног објекта полагањем РЕ цеви од 1XØ50mm (или минимално 1XØ40mm до улаза у објекат).
- У графичком прилогу је уцртана приближна позиција постојећих и планираних цеви.
- Нови телекомуникациони привод тако планирати да он не долази испод планираног објекта и да се при томе задовоље прописане удаљености (тј. хоризонтална удаљеност код паралелног вођења између најближег ЕК кабла и најближег планираног објекта мора да износи најмање 0,5м, **вертикало укрштање није дозвољено**).
- Пројектом електронске комуникационе мреже генеричког каблирања предметног објекта обавезно предвидети мрежу инсталационих канала и инсталационих цеви довољних пречника (за будуће потребе инстал. оптичких влакна), од тачке разграничења спољне електронске комуникационе мреже за приступ оператора и електронске комуникационе мреже објекта, до терминалне опреме, као и сву активну и пасивну опрему која омогућава пријем и коришћење:
  - услуга информационалних и комуникационих технологија
  - услуга (радио)дифузне и комуникационих технологија и опционо
  - услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у згради.
- а у складу са Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката објављеном у „Службеном гласнику Републике Србије“ бр. 123/2012, дана 28.12.2012.год. и према Упутству о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима Републичке агенције за електронске комуникације Рател - јан. 2013.

„Телеком Србија“ а. д. записником о извршеном прегледу потврђује да су инсталације функционално исправне за пружање услуга ек (електронских комуникација): говора, телевизије (IPTV) и интернета (BB) по истим.

Изградња приводног кабла, опремање неопходном опремом заједничких просторија објекта и прикључење предметног објекта на мрежу је обавеза „Телеком Србија“ а.д. Изградња привода и унутрашњих ТК инсталација стана и пословних јединица обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише **Уговором између инвеститора и „Телеком Србија“ а.д. а према моделима о пословно техничкој сарадњи – обратити се Сектору за продају, Игор Топалов, 064/6507544 или на маил: [igorto@telekom.rs](mailto:igorto@telekom.rs)**

За потребе полагања приводног кабла препоручујемо да предвидите приступну канализацију од приступне тачке парцеле до унутрашњости објекта полагањем ПЕ цеви Ø50mm (минимално Ø40mm), са полупречником савијања од најмање 400mm; такође препоручујемо уградњу инсталационе цеви Ø36mm, од ходничног простора приземља објекта до слободног таванског простора.

У графичком прилогу су уцртане позиције цеви. Цеви служе за накнадно повлачење кабла и повезивање објекта на мрежу електронских комуникација. Од места уласка (увода) цеви у објекат, у перспективи обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ЕК објеката и каблова, као ни угрожавања нормалног функционисања ЕК

саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција

**За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.**

2. Најкасније **10 (десет) дана** пре почетка било каквих радова у близини ЕК објекта ОБАВЕЗНИ сте да се писмено обратите „Телеком Србија“ а.д. Београд, или на факс број 024/551-999, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за мрежну операцију Суботица, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ЕК каблова у зони планираних радова (по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ЕК каблова. За све потребне информације, можете се обратити на тел. бр. **024/415-0400** или на факс. **024/551-999**. Контакт особа у вези каблова приступне месне ЕК мреже (бакарни ЕК каблови) је **Мудри Растислав**, тел. **024/576-575** или **064/6522-125**, а за каблове транспортне ЕК мреже (оптички ЕК каблови) **Александар Ђорђевић**, инж. **024/415-0400** или **064/6522-167**; Контакт особе у вези кабловске мреже (коаксијални и оптички каблови) су **Чаба Молнар**, дипл. инж. **064/6507464** и **Борис Кулић**, инж. **064/6507516**. Због значаја каблова транспортне и месне ЕК мреже (оптички, бакарни и коаксијални ЕК каблови) већих капацитета наглашавамо да је обавезно присуство представника „Телеком Србија“ а.д. Београд, при извођењу радова у близини ЕК објекта
3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објекта електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објекта (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. **Полагање инфраструктурних каблова или цеви (водовод, канализација, ЕЕ каблова, итд.) кроз окна кабловске канализације Телеком Србија, као и полагање испод, односно изнад телекомуникационог ЕК окна, није допуштено. Обратити пажњу на стубове (делови ваздушне ТК мреже). Радове у непосредној близини ТК стубова изводити тако да се не угрози стабилност истих. Могућа места угрожавања ек трасе Телеком Србија су приказана у ситуацији дато у прилогу.** На месту укрштања нових паркинг места испред планираног објекта са постојећим ЕК објектима (у сарадњи са радницима „Телеком Србија“ а.д. Београд) **поставити резервне PEHD цеви пречника 1Ø110mm или PE цев 2Ø40mm** испод предметног паркинг места у дужини од: ширина предметног паркинг места + ширина банке + минимално 0,5 m од банке, на дубину од најмање 0,8 m од горње коте предметног паркинг места;
4. Заштиту и обезбеђење постојећих ЕК објекта и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и преузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ЕК каблова.
5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ЕК објекта и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.).
6. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих објекта „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи.
7. **Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објекта „Телекома Србије“, изводе се о трошку инвеститора**, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објекта електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње;
8. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови;
9. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.
10. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објекта „Телекома Србија“, у писаној

- форми обрати „Телекому Србија“ а.д, Служби за мрежне операције Суботица, у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон);
11. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.;
  12. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузећу „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).
  13. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова.
  14. Ови услови важе годину дана ад дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову услова.

Напомена:

Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу.

С поштовањем,

☞ Служба за планирање и изградњу  
мреже Нови Сад



**Александра Бурсај, дипл.инж.**

Прилог:

1. Ситуација планиране трасе ЕК инфраструктуре „Телеком Србија“ а.д. Београд (1 лист.).....x1

## Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

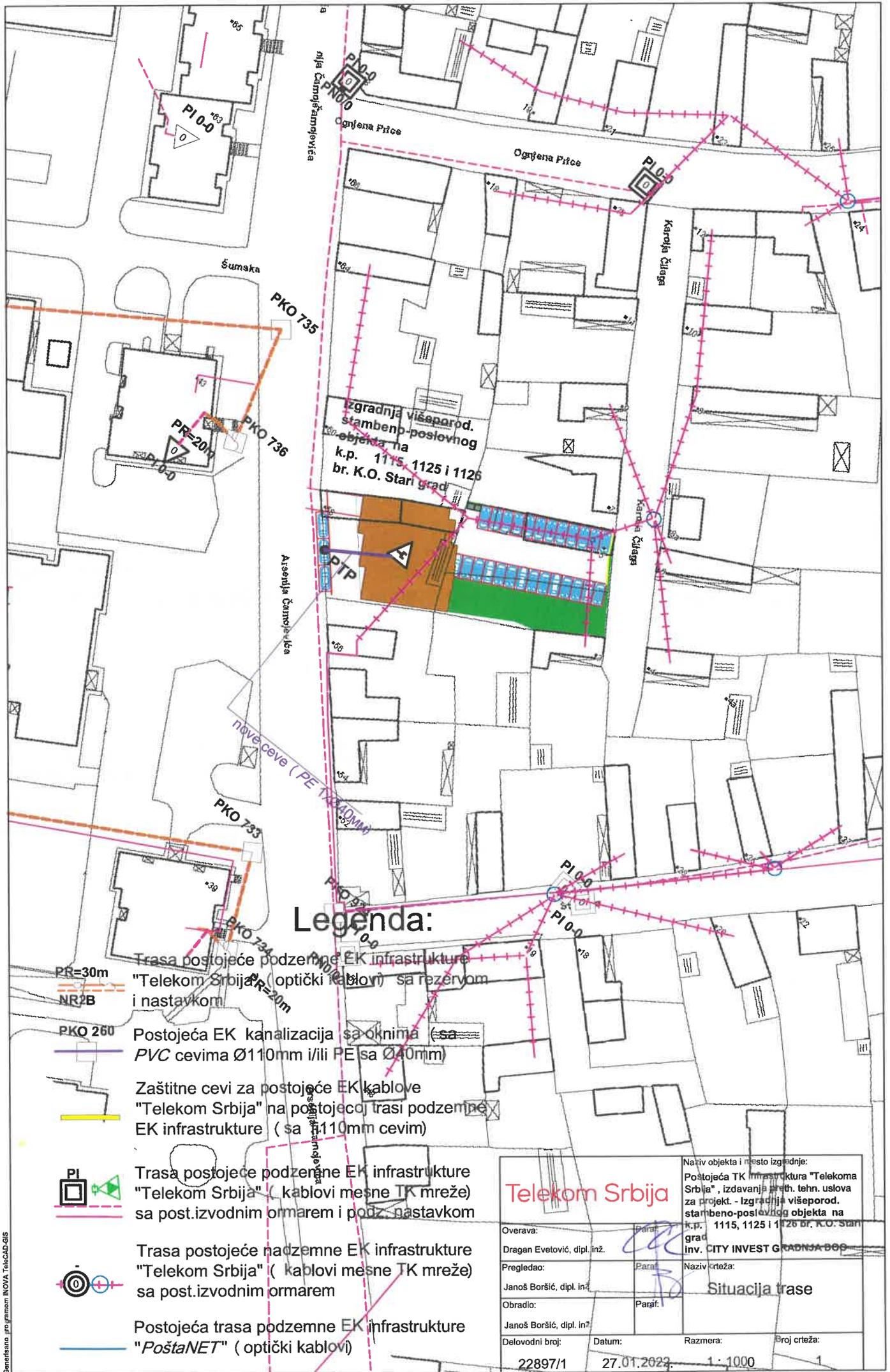
Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала, уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког стана, локала - пословног простора.

Потребно је уградити две вертикалне - успонске цеви од техничке просторије (места за смештај телекомуникационе опреме – оптичког разделника/ дистрибутивног ормана) до најниже етаже (заједничке гараже) објекта, минималног пречника 36mm.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A стандарду - за полагање у затвореном простору, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику/орману (ODF или ОДО орману). Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стамбено – пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој (корисничкој) завршној кутији на SC/APC адаптерима. Предвидети резерве кабла на оба краја.

На местима пресека вертикалних и хоризонталних цеви на спратовима предвидети оптичке спратне кутије, минималних димензија 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д), које би се инсталирале у зид.

Унутар станова и пословних јединица планирати *F/UTP* каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90m. Препорука каблирања је да се свака просторија у стану опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два *F/UTP* кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, као и у локалима – пословним просторијама. ММЦ у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.



Izgradnja višeporod.  
stambeno-poslovnog  
objekta na  
k.p. 1115, 1125 i 1126  
br. K.O. Stari grad

### Legenda:

- Trasa postojeće podzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija" (optički kablovi) sa rezervom i nastavkom
- PR=30m NR2B
- PKO 260 Postojeća EK kanalizacija sa oknimima (sa PVC cevima Ø110mm i/ili PE sa Ø40mm)
- Zaštitne cevi za postojeće EK kablove "Telekom Srbija" na postojećoj trasi podzemne EK infrastrukture (sa Ø110mm cevima)
- PI Trasa postojeće podzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija" (kablovi mesne TK mreže) sa post.izvodnim ormarem i podz. nastavkom
- Trasa postojeće nadzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija" (kablovi mesne TK mreže) sa post.izvodnim ormarem
- Postojeća trasa podzemne EK infrastrukture "PoštaNET" (optički kablovi)

<p><b>Telekom Srbija</b></p>		Naziv objekta i mesto izgradnje: Postojeća TK infrastruktura "Telekoma Srbija", izdavanja pr. teh. uslova za projekt. - Izgradnja višeporod. stambeno-poslovnog objekta na k.p. 1115, 1125 i 1126 br. K.O. Stari grad.	
		Inv. CITY INVEST GRADNJA BOG	
Overava:	Paraf:	Naziv crteža: <p style="text-align: center;"><b>Situacija trase</b></p>	
Dragan Evetović, dipl. inž.			
Pregledao:	Paraf:	Datum: 27.01.2022.      Razmera: 1:1000      Broj crteža: 1	
Janoš Boršić, dipl. inž.			
Obradio:	Paraf:		
Janoš Boršić, dipl. inž.			
Delovodni broj:	Datum:	Razmera:	Broj crteža:
22897/1	27.01.2022.	1:1000	1





Javno komunalno preduzeće "Суботицагаз" – Суботица  
Javno komunalno preduzeće "Suboticagas" – Subotica  
Szabadkai Gázművek Kommunális Közvéllalat - Szabadka  
Javno komunalno poduzeće "Suboticaplin" - Subotica



SUBOTICAGAS

Jovana Mikića 58, 24110 Subotica, tel: 024/641-200, fax: 024/641-220

Vaš znak: 1141-UZP-05

Vaš dopis od: 19.01.2022.

Naš znak: **25-1/2022.**

Subotica, 20.01.2022.

**KUBARCH**  
**DOO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I**  
**KONSALTING**  
**Braće Radića br.61a**  
**24 000 Subotica**

**P R E D M E T :**        *PRETHODNI USLOVI ZA IZRADU URBANISTIČKOG  
PROJEKTA*

JKP "Suboticagas" kao ovlašćeni distributer gasa na teritoriji Grada Subotice i vlasnik distributivne gasovodne infrastrukture, razmatrajući zahtev JP ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/2012, 42/2013-005, 50/2013-005, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 i 52/2021) izdaje:

**PRETHODNE USLOVE (MIŠLJENJE) ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA  
IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA**

na katastarskim parcelama br. 1115, 1125 i 1126 K.O. Stari grad, u ulici Arsenija Čarnojevića u Subotici sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije.

Granica prostora koji se razrađuje Urbanističkim projektom čine regulaciona linija ulice Arsenija Čarnojevića, međne linije susednih parcela 1116 i 1124 K.O. Stari grad, regulaciona linija ulice Karolja Čilaga i međne linije susednih katastarskih parcela broj 1127 i 1113 K.O. Stari grad.

1. U blizini navedenog prostora, JKP "Suboticagas" poseduje izgrađenu gasnu distributivnu mrežu od polietilena PE 80, radnog pritiska 2,5 bar, sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje potencijalnih potrošača prirodnog gasa, dimenzije **Ø 32 x 3,0 mm** u ulici **Arsenija Čarnojevića**. Gasna distributivna mreža izgrađena je prema Odobrenju za izgradnju izdato od strane Opštinske uprave Subotica, Odeljenje za građevinarstvo, te stavljena u funkciju;
2. Gasna distributivna mreža postavljena je na dubini od 1,0 m, a kućni gasni priključci na dubini od 0,8 m;
3. Gasna distributivna mreža je izvedena od polietilenskih cevi za gas sa trojnim označavanjem, tj. na dubini od cca. 40 cm postavljena je žuta plastična traka sa natpisom "OPASNOST GASOVOD", neposredno iznad gasne cevi postavljeni su žuti PVC "GAL" štitnici, a i sama gasna cev u sopstvenom materijalu označena je sa žutim linijama, dok se na mestima prolaženja ispod asfaltiranih ili betoniranih površina, gasna cev postavlja u zaštitne cevi od vinidurita ili u slučaju manjih prečnika u rebraste gubljive cevi. Na mestima prolaženja ispod vodotokova odnosno, kanala, gasna cev je postavljena u odgovarajuće zaštitne cevi od čelika;

4. Planirani objekat moguće je priključiti na distributivnu gasnu mrežu, u skladu sa uslovima za priključenje JKP Suboticagas, a sve prema Uredbi o uslovima za isporuku prirodnog gasa („Službeni glasnik RS“, broj 47/2006, 3/2010 i 48/2010);
5. Gasni priključak polaže se na pristupačnim mestima i mora da bude zaštićen od oštećenja. Gasni priključak vodi se najkraćim putem od distributivne gasne mreže do objekta, upravno na nju. Polaganje mora biti nesmetano, a trasa gasovoda trajno pristupačna. Rastojanje gasnog priključka od podzemnih instalacija određuje se u zavisnosti od prečnika cevi. Najmanje rastojanje gasnog priključka od svih kablova i drugih vodova mora da bude 0,2 m.
6. Ukrštanje gasovoda sa saobraćajnicom vrši se polaganjem gasovoda u zaštitnu cev. Pri ukrštanju distributivnog gasovoda sa saobraćajnicama, ugao između ose prepreke i ose gasovoda mora biti od 60° do 90°. Projektom predvideti zaštitu gasovoda zbog ukrštanja;
7. Ako gasovod prolazi blizu drugih objekata ili su paralelni sa tim objektima odstojanje ne sme biti manje od 1 m (mereno horizontalno) od građevinskih objekata, računajući od temelja objekta, pod uslovom da se ne ugrožava stabilnost objekta;
8. U pojasu gde je predviđen prostor za zelenilo sa mogućnošću podizanja drvoreda obratiti pažnju na stav 3, član 323., Zakona o energetici („Službeni glasnik RS“, broj 145/14, 95/2018 – dr zakon i 40/2021), po kojem je zabranjeno zasađivanje drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod ili na nepropisnoj udaljenosti od energetskog objekta u ovom slučaju gasne distributivne mreže.
9. Ovi prethodni uslovi mogu se koristiti isključivo u svrhu izrade Urbanističkog projekta;

Prilog:

1. Izvod iz situacije gasne mreže MZ Dudova šuma.

Napomena:

Izdavanje uslova za projektovanje u sklopu objedinjene procedure i uslovi za izradu planskih dokumenata se naplaćuje i to po ceni od:

**9.881,61 + 20% PDV (1.976,32) = 11.857,93 dinara**

Račun glasi na:

„CITY INVEST GRADNJA“ DOO SUBOTICA  
Petra Drapšina br. 1/2  
24000 Subotica  
PIB: 112184724

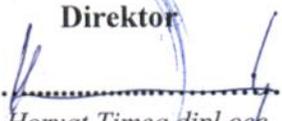
**Glavni inženjer**

  
.....  
Mr Tot Tinda dipl.inž.maš.

**Rukovodilac razvojno tehničkog odeljenja**

  
.....  
Gvojić Rogić Nada dipl.inž.maš.

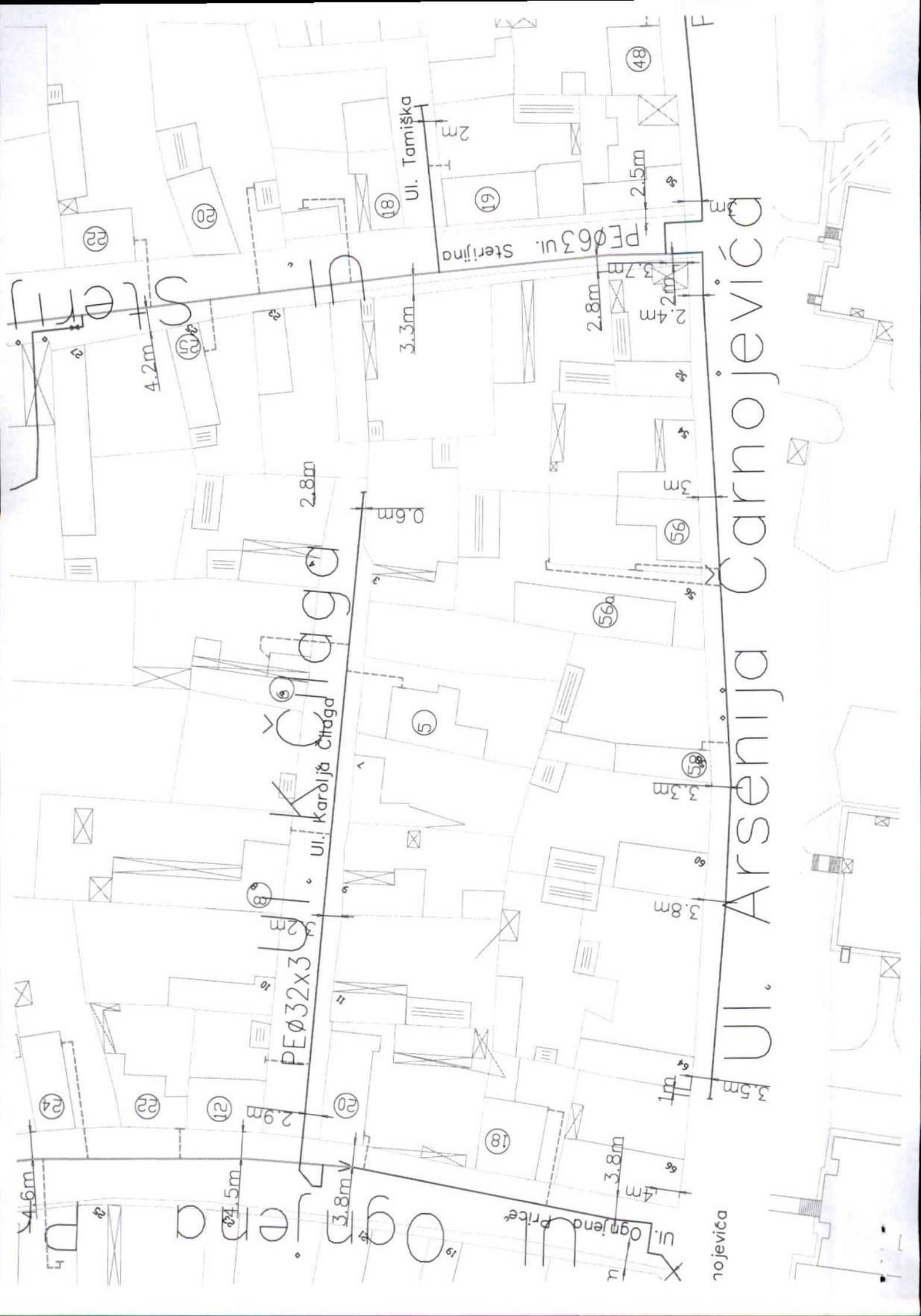
**Direktor**

  
.....  
Horvat Timea dipl.oec.



Dostaviti:

1. Naslovu;
2. JKP "Suboticagas";
3. Arhivi JKP "Suboticagas".



Ul. Arsenija Carnojevića

rojevića

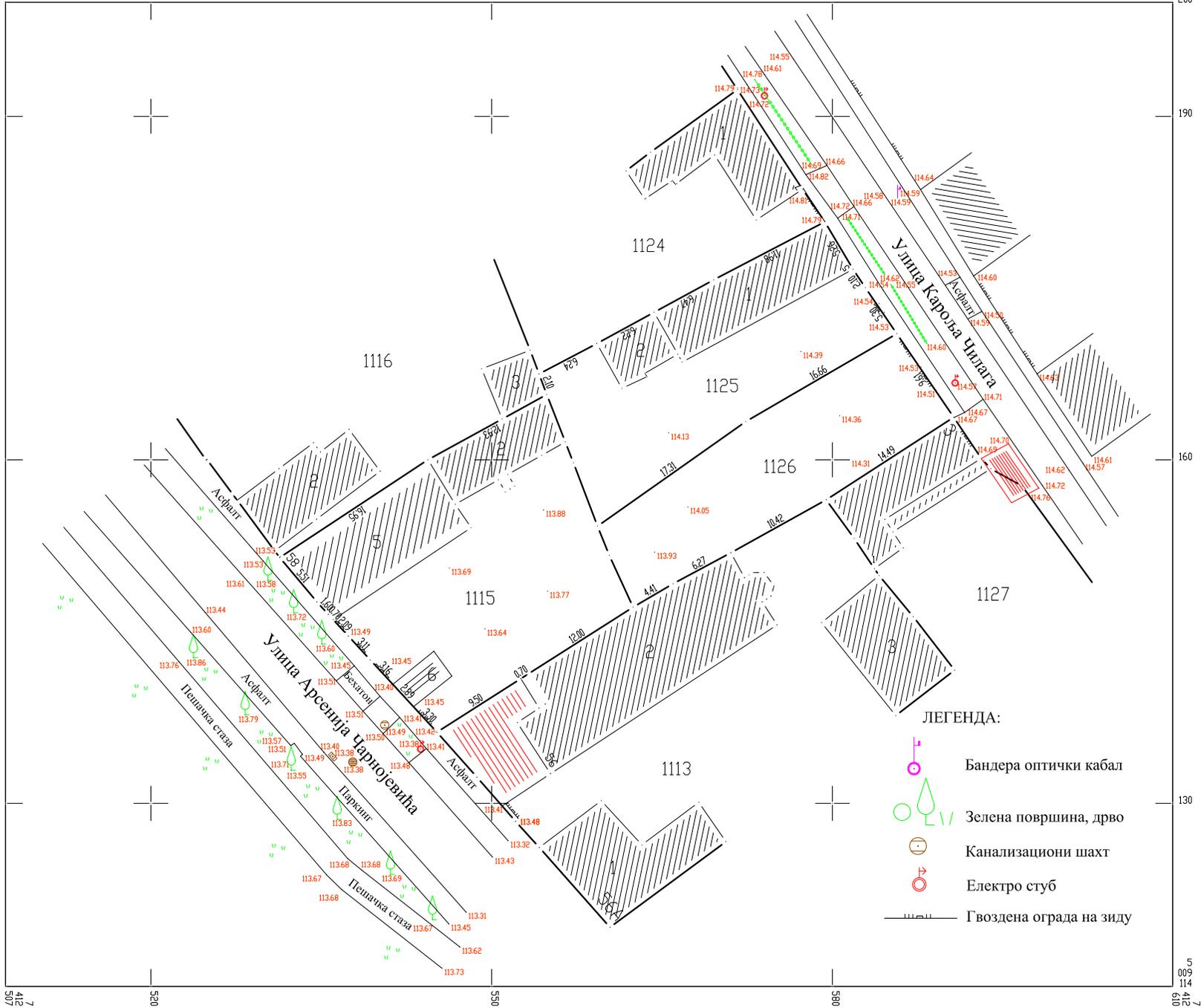
Ul. Kardijā Čaga

Ul. Tamiška

PEØ63 ul. Sterijina

PEØ32x3

Ul. Ognjena Prica



У Суботици  
Дана: 18.01.2022.



РАЗМЕРА 1: 500  
DALJKO GOSTIMIROVIĆ PR  
RADNJA ZA INŽENJERSKE DELATNOSTI  
GEOPLAN INŽENJERING  
BAČKA TOPOLA

*Geoplan Inženjering d.o.o.*

Катастарско топографски план израдио  
Геодетски биро "Геоплан Инжењеринг"  
Бачка Топола, Маршала Тита 32  
Оверава дипл. инж. геод. Далијо Гостимировић