



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТОВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBATICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„ЈАВНО ПОДУЗЕЋЕ ЗА ГОСПОДАРЕНЈЕ ЦЕСТАМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA

24000 Subotica, Trg Republike 16, tel: 024 666 300, fax: 024 666 336 office@urbanizamsu.rs
www.urbanizamsu.rs

304-1/22

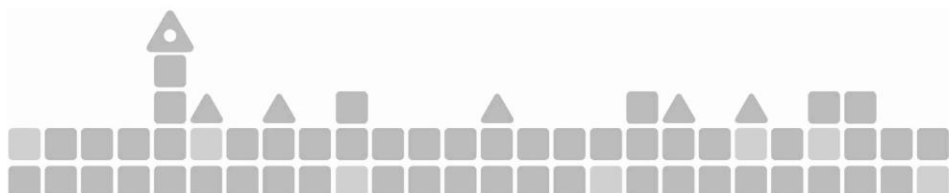
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА НА К.П. БР. 3514/1 и 3514/2 К.О.СТАРИ ГРАД У
СУБОТИЦИ**

Директор:

ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.

Суботица, фебруар 2022. године



PIB:
MATIČNI BROJ:
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584
20064030
7111

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. БР. 3514/1 и 3514/2 К.О.СТАРИ ГРАД У СУБОТИЦИ

НАРУЧИЛАЦ: „ГЛОРИА“ доо, Трг Јакаба и Комора бр.5, Суботица

ОБРАЋИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ Суботица

БРОЈ УГОВОРА: 299-1/22

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ: ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саоб.
АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.
РЕЉА КОВАЧ, дипл.инж.арх.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ: „MICROTEL“
предузеће за пројектовање, надзор и инжењеринг
24000 Суботица, Матије Гупца бр. 16

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- извод о регистрацији привредног субјекта
- решење о именовању одговорног урбанисте
- изјава одговорног урбанисте
- лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ XIII ЗА ЗОНУ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ –ДЕЛА МЗ „ДУДОВА ШУМА“, „НОВО СЕЛО“, „ГАТ“ и „КЕР“ У СУБОТИЦИ
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
 - 4.1. Концепција уређења и изградње простора
 - 4.2. Намена и технички опис планираног објекта
 - 4.3. Регулационо и нивелационо решење
 - 4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања
 - 4.5. Остали услови
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
 - 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти
 - 7.2. Телекомуникациона мрежа и објекти
 - 7.3. Топловодна мрежа и објекти
 - 7.4. Водовод
 - 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода
8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА
9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
 - 9.1. Инжењерско-геолошки услови
 - 9.2. Мере заштите животне средине
 - 9.3. Мере заштите непокретних културних добара
 - 9.4. Мере заштите од пожара
 - 9.5. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом
10. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
3. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ И РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ
4. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ – СИТУАЦИЈА СА КРОВНИМ РАВНИМА
5. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ
6. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
2. ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ И МИШЉЕЊА



На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, члан 77. („Службени гласник РС“, број 32/19) доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте

на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари град у Суботици

Петар Андрић, дипл.инж.арх.

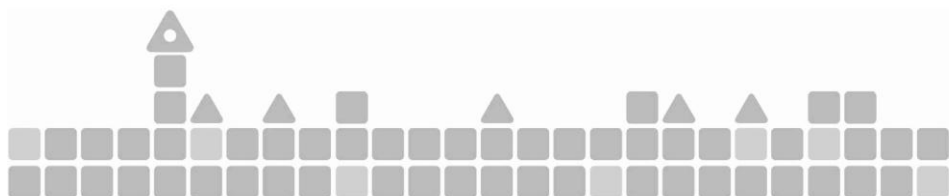
Бр.лиценце: 200 0123 03

Именовани је дужан, да се при изради урбанистичког пројекта придржава Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), техничких прописа, норматива и стандарда, којима је регулисана предметна област.

Директор:

ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маст.инж.грађ.

Суботица, фебруар 2022. године



ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари град у Суботици

Петар Андрић, дипл.инж.арх., број лиценце 200 0123 03

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Урбанистички пројекат за урађен у складу са Законом о планирању и изградњи Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/19-др. Закон, 9/2020 и 25/2021), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19) и у складу са важећим планским документом - Планом генералне регулације XIII за зону просторне целине – дела МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 30/17)

Одговорни урбаниста: Петар Андрић, дипл.инж.арх

Број лиценце: 200 0123 03

Лични печат: _____ Потпис: _____

Број пројекта: 299-1/22

Место и датум: Суботица, фебруар, 2022. године

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

На основу захтева Инвеститора, „ГЛОРИА“ доо, Трг Јакаба и Комора бр.5, Суботица, израђен је Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари град у Суботици, у складу са Планом генералне регулације XIII за зону просторне целине – дела МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 30/17).

Урбанистички пројекат се израђује на основу члана 60. **Закона о планирању и изградњи** ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 76. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС" број 32/19).

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је **План генералне регулације XIII за зону просторне целине – дела МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 30/17)**. (у даљем тексту: ПГР), у чијем обухвату се налази предметни простор.

Према ПГР-у предметне к.п. бр. 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари град у Суботици се налазе у делу блока 64 који је намењен за вишепородично становање средњих густина.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Урбанистичким пројектом су обухваћене к.п. бр. 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари град у Суботици, на којима је планирана изградња објекта, док су у ширем обухвату и делови к.п. бр. 5346/1, 5453/1 и 5523 КО Стари град у Суботици који представљају део регулације улица испред комплекса са којих су предвиђени приступи на парцелу као и прикључци планираног објекта на комуналну инфраструктуру

К.п. бр 3514/1 К.О. Стари град је уписана у Лист непокретности бр.9384 К.О. Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 1447 м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ГЛОРИА“ доо, за промет робе на велико и мало, Суботица у обиму удела 1/1. У листу о теретима је на предметној парцели уписана забележба својства културног добра.

К.п. бр 3514/2 К.О. Стари град је уписана у Лист непокретности бр.21316 К.О. Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 680 м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ГЛОРИА“ доо, за промет робе на велико и мало, Суботица у обиму удела 1/1. У листу о теретима је на предметној парцели уписана забележба својства културног добра.

На предметним парцелама 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари град су у катастру још увек уписани објекти (на кп 3514/1 КО Стари град три пословна и два помоћна, а на кп 3514/2 КО Стари град стамбени и помоћни објекат) који су у међувремену уклоњени на основу Решења о уклањању објеката број: IV-05351-7996/2020 које издато дана 29.10.2020.год. од стране Секретаријата за грађевинарство, Градске управе, Града Суботице.

К.п. бр. 5346/1 КО Стари град представља парцелу Улице Карађорђевог пута и уписана је као јавна својина у корист Града Суботице.

К.п. бр. 5453/1 КО Стари град представља парцелу Улице Бајски пута и уписана је као јавна својина у корист Града Суботице.

К.п. бр. 5523 КО Стари град представља парцелу Трга Краља Томислава и уписана је као градско грађевинско земљиште јавна својина у власништву Града Суботице. У листу о теретима је на предметној парцели уписана забележка својства културног добра.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ XIII ЗА ЗОНУ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ – ДЕЛА МЗ „ДУДОВА ШУМА“, „НОВО СЕЛО“, „ГАТ“ И „КЕР“ У СУБОТИЦИ

Према Плану генералне регулације XIII за зону просторне целине – дела МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ у Суботици предметне парцеле (комплекс) се налази у делу блока 64 који је намењен за вишепородично становање средњих густина.

Извод из ПГР-а XIII:

- *Планирано вишепородично становање*

Простори уз саобраћајнице вишег ранга намењени су изградњи вишепородичних стамбених, стамбено пословних или пословних објеката након рушења постојећих породичних и помоћних објеката. Објекти су планирани за изградњу по принципу ивичне градње у прекинутом низу. Спратност објеката дефинисана је у складу са окружењем и утврђеним урбанистичким параметрима. Неизграђене делове парцела корисници објекта користе као приватна дворишта намењена паркирању, зеленим површинама, просторима за игру деце... Формирање парцела вршиће се према условима дефинисаним Планом. За изградњу објеката у овој зони утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта с тим да се морају испоштовати урбанистички параметри дефинисани Планом Генералне регулације.

1.12.3. Локације за које се израђује урбанистички пројекат

- *Планом генералне регулације на графичком прилогу бр. 7. дефинисане су локације за које је обавезна израда УП и то:*

- **за потребе урбанистичког архитектонског уређења и обликовања простора јавне намене:**

- *За изградњу објеката у зонама јавних установа*
- *За уређење јавних зелених површина*
- *За евентуалну промену решења саобраћајница, паркиралишта или измештања комуналне инфраструктуре на заједничким блоковским површинама.*

- **за урбанистичко архитектонску разраду локација:**

- *За изградњу објеката у зонама вишепородичног становања*
- *За изградњу пословног објекта у блоку 48*
- *За изградњу објеката у зонама породичног и мешовитог становања на комплексима у којима укупна бруто развијена површина објеката износи више од 1000 м².*
- *За изградњу објеката у зонама верских објеката.*

3.1.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Делови блокова намењени вишепородичном становању налазе се уз саобраћајнице

-Карађорђевог пута 40,41,45, 30,18,51,54,55,62,63 и **64**

-Трг Буре Салаја 76,

-Прерадовићева 77

-Лазе Мамужића 85, 89

-Браће Мајера 29,28,24,19,13,14,16,17,18

-Београдски пут 102, 109, 110, 117, 121, 123

Граница између зоне вишепородичног становања и друге намене (породичног или мешовитог становања) у истом блоку на графичком прилогу дата је као оријентациона и може се кориговати уколико се укаже потреба за тим приликом сагледавања изградње на конкретној локацији у складу са планираном наменом објекта, али на начин да се омогући формирање условних парцела и у залеђу и планирана изградња у блоку према условима дефинисаним планом.

Приликом формирања парцела у зони вишепородичног становања за вишеподичне стамбене, стамбено пословне, пословне објекте као и компатибилне намене (спорт и рекреација, јавни објекти, верски објекти...) не сме се дозволити да у залеђу новоформиране парцеле остане безусловна парцела за изградњу.

Вишепородичне стамбене и стамбенопословне објекте увек пројектовати у складу са одредбама Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС 58/12).

3.1.3.1. Врста и намена објекта који се могу градити

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

- ВИШЕПОРОДИЧНИ стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат

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.

- 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, 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, њеваџиница, чајџиница, caffe bar, пицерија, 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, кладионице 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.

3.1.3.2. Врста и намена објеката чија изградња је забрањена 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 аутомобилских радионица, аутопраонице, бензинске и гасне станице, дрваре и сл.

3.1.3.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле

Минимална величина парцеле у зони планираног вишепородичног становања је 600м².

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 - објекти су планирани дуж регулације улице у непрекинутом или прекинутом низу.

Планиране грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања морају имати минималну ширину уличног фронта 18,0м, а у зони мешовитог становања 15,0м, док је препоручена ширина за обе зоне 30,0м. Угаоне грађевинске парцеле у обе зоне морају имати ширину уличног фронта парцеле минимално 30,0м, а препоручљиво је 45,0м.

Није дозвољено формирање грађевинске парцеле на начин којим би се нека од суседних парцела учинила трајно безусловном по било којем од горе наведених критеријума. 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. Парцеле на углу улица које које планираном регулацијом улица постају безусловне за грађење морају се објединити са суседним парцелама у циљу реализације планираног решења.

3.1.3.4. Начини постављања објеката на парцели

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

Унутрашња дворишта, уређују се у функцији приступа објектима, простора за паркирање и гаражирање возила, просторима за игру деце, одмор, рекреацију и релаксацију становника.

Улична грађевинска линија објекта поклапа се са регулационом.

Ради добијања разуђености уличних фасада уместо непрекидних монотоних фасадних платана дозвољено повлачење уличне ГЛ приземља у односу на регулациону линију до 2,0 м с тим да се урб. показатељи и регулационе линије морају испоштовати. У том случају и дворишна грађевинска линија се транслаторно помера за 2,0м.

Уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ не сме прелазити ни један елемент објекта (сем стрехе крова).

Оптимална удаљеност уличне грађевинске линије од дворишне је 12-14,0 м с тим да се морају испоштовати планом дефинисани урб. параметри.

Могу се планирати дворишна крила, с тим да се мора испоштовати индекс заузетости парцеле.

У дворишном делу парцеле могу се градити само други објекти на парцели, а диспозиција у односу на међне линије је слободна. Уколико објект или део објекта није наслоњен на међну линију, од исте мора бити удаљен најмање 1 м, а од објекта на суседној парцели најмање 3 м.

3.1.3.5. Урбанистички параметри

За зону ВИШЕПОРОДИЧНОГ становања утврђују се следећи урбанистички параметри:

	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.

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20%, не рачунајући евентуалне озелењене површине за паркирање.

Планом су утврђене оптималне вредности површина и то:

- 50% под објектима,
- 30% саобраћајне површине и
- 20% зеленило блока.

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана је 50м², а тежи се остваривању просечне површине 60м², док је Генералним планом утврђена површина од 70м². Минимална стамбена јединица је нето површине 24м².

3.1.3.6. Највећа дозвољена висина објеката

Највећа дозвољена висина нових објеката дефинисана је спратношћу 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.

Највећа дозвољена висина планираних објеката према просторима намењеним мешовитом становању је П+4 , а према зони породичног становања је П+3+Пк.

Максимална висина објекта - за вишепородично-стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте

Делови блокова 13, 14, 16, 17, 18, 19, 24, 28, 29, 30, 55, 62, 63, **64**, 76, 77, 85, 89 (парцеле 4992, 4993, 4994, 4995, 4996, 4997/1, 4997/2 и 4998), 102, 109, 110, 117, 121 и 123:

П+2+Пк - П+4

Делови блокова 40, 41, 45, 47 (парцела 1254/1) и 89 (парцела 4977, 4979, 4980), 51, 54

П+2 - П+3+Пк

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

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

Код постојећих објеката се дозвољава реконструкција и надоградња поткровља или једне етаже с тим да се пре пројектовања провери статичка стабилност објекта у целости. према прописаним параметрима за зону.

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

Висина треба да је усаглашена са висином постојећих објеката уз које се гради уколико су исти изграђени са утврђеном спратношћу за зону, односно са планираном висином објеката у зони, блоку или уличном потезу.

Висина надзитета стамбене поткровне етаже износи мах 1,8м рачунајући од коте пода поткровне етаже 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 етаже висина надзитета може бити максимално 30цм.

У циљу рационалног искоришћења простора дозвољава се изградња галерије и дуплекс станова уколико нагиб кровних равни то омогућава.

У поткровној етажи могућа је изградња максимално 1 (једне) етаже и у том случају не дозвољава се изградња тавана изнад поткровне етаже.

Минимална светла висина унутар стамбених просторија је одређена Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС 58/12).

3.1.3.7. 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

Спрат - за стамбене, изузетно административно-пословне

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

Уместо поткровне етаже изнад последње спратне етаже унутар вишепородично-стамбеног или стамбено-пословног објекта могућа је изградња повучене етаже.

Повученом етажом се сматра фасадно платно последње етаже повучено минимално за 1,5м од фасаде нижих спратова. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров до 15° са одговарајућим кровним покривачем или раван кров. (Напомена: ово се односи на све планиране вишепородично стамбене објекте унутар обухвата предметног Плана генералне регулације)

Таван – код постојећих објеката у циљу заштите објеката од прокишњавања и побољшања услова становања таван се може адаптирати у поткровље ако постоје просторни и други услови. Код планираних објеката таванске просторије не смеју имати надзидак.

Галерија - У приземљима галерија се може предвидети искључиво за пословање, у поткровљима односно мансардним етажама за становање, прилагођава се волумену и другим особинама те етаже; али ни у једном случају галерија се не може сматрати или претворити у спратну етажу. Галерија се може дозволити када је светла висина приземља мин.5,0 м, да је њена површина максимално 1/2 површине приземља, док је 1/2 ваздушни простор.

3.1.3.8. Услови за постављање отвора на фасади

На зидовима који се наслањају на међне линије суседних парцела могу се изградити светларници.

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

Отворе на зидовима који су од границе суседне грађевинске парцеле удаљени мање од 3,0 м пројектовати са парапетом висине најмање 1,5 м у односу на под или са застакљењем ограничене транспарентности (замућена стакла и сл.) осим ако се власник суседне парцеле писмено сагласи са могућношћу постављања другачијег отвора.

Отвори на објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од 3,0 м и више, могу се пројектовати без ограничења.

3.1.3.9. Утврђивање коте приземља

- приземље (П) подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0.15м, а максимално 1.20м 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 1.25м, а максимално 2.20м 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;
- сутерен (Су) подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана максималним котама пода високог приземља и приземља; у сутерену није дозвољено становање; Сутеренске етаже се урачунавају при утврђивању Ии за све намене.

Кота пода приземља објекта за нестамбене садржаје је минимално 15цм изнад коте тротоара. Код стамбене намене минимална висина пода приземља је 1,20м 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 и другог реда, уколико у приземљу садрже стамбене просторије, пројектовати обавезно са високим приземљем.

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

3.1.3.10. Услови за приступ парцели и паркирање возила

За сваки планирани комплекс мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавне површине. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 м. 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.

Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Услови за обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели су:

- Најмањи број паркинг места је једно паркинг место по стамбеној јединици. У складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС бр. 58/12)

- За пословне или административне објекте – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м² корисне површине.
- За угоститељски објекат – 1ПМ на користан простор за 8 столица
Уколико инвеститор не може да испуни горе наведени услов примењује се услов да се мах. 50% паркинга или гаражних места може обезбедити на јавном паркингу или у јавној гаражи а у свему према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Суботица" број 7/2015).
- Паркинге попловчати перфорираним плочама.
- Позиција пасажа није дефинисана већ ће се они предвидети у оквиру Урбанистичког пројекта у складу са идејним пројектом и положајем паркинга места у дворишном делу парцеле.
- За приступ објекту морају се испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица

3.1.3.11. Услови за изградњу паркинга 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 равнот кровна подрумске етаже +1,20м у односу на коту заштитног тротоара око објекта.
- У приземљу или сутерену објекта, искључиво са дворишне стране.
- Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима.
- 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 етаже у новим објектима или испод целе површине парцеле обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.
- Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезна је примена Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист Србије и Црне Горе” бр. 31/2005).
- Ширина улаза и излаза је најмање 2,5м за један ток кретања возила.
- 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
- Димензија једног паркинга места за управно паркирање је минимално 4,8м x 2,3м, а у осталим случајевима у складу са ЈУС-ом У.С4.234.
- За гараже од преко 500 м² корисне површине потребно је предвидети резервни излаз за возила
- 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)

Услови за изградњу гаража у низу

- Светли отвор гаражног места је цца 3.0м x 6.0м.
- 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. 5цм у односу на коту постојећег платоа, односно саобраћајнице са које је планиран приступ гаражи.
- За 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 5.0м.

3.1.3.12. Услови за ограђивање парцеле

Парцеле вишепородичног становања се могу оградити транспарентном, зиданом или живом оградом висине до 1,8м. Ограда се поставља у осовини границе грађевинске парцеле према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Власник парцеле дужан је да изгради ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Вишепородични објекти изграђени на заједничким блоковским површинама се по правилу не ограђују.

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

4.1. Концепција уређења и изградње простора

На предметном комплексу (који чине к.п. бр 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари град у Суботици) планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4 (подрум+приземље+четири спрата).

Положај планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта је такав да је грађевинска линија увучена 5,0м у односу на регулациону линију улице Карађорђевог пута, док се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом према Тргу Краља Томислава и улици Бајски пут.

Намена новопроектваног објекта је вишепородични стамбено-пословни објекат са гаражом у подрумском делу. Габарит подземне гараже је испод целог објекта и на делу између објекта и регулационе линије Карађорђевог пута.

Новопроектвани објекат је планиран као угаони објекат у прекинутом низу максималних димензија је цца 57,35 x 34,02м спратности По+П+4 (подрум+приземље+четири спрата).

Планирани објекат је целом дужином оријентисан ка улици Карађорђевог пута и тргу Краља Томислава, док је једним делом оријентисан и ка улици Бајски пут. Објекат заузима средишњу позицију на планираној локацији и планиран је да се гради као објекат у прекинутом низу јер се не наслања на суседне парцеле уз регулацију улице Бајски пут.

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

Изградити приступне стазе и оплеменити простор адекватним зеленилом, водећи рачуна о уклапању са уређењем троугаоне површине према Тргу Краља Томислава на којој се налази крст крајпуташ.

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

4.2. Намена и технички опис планираног објекта

Намена објекта

Према Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) планирани вишепородичи стамбено-пословни објекат је класификован као:

- Класификациона ознака 112222 - Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак - категорије В, укупно учешће: 79.89%.

- Класификациона ознака 123002, Зграде за трговину на велико и мало - Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд., (преко 400м² или преко П+1), категорије В, укупно учешће: 20.11%

Габарит објекта који је приказан на графичком прилогу представља приземну етажу у склопу које су планирана два већа пословна простора (једног пословног простора од 397.84м² и већег пословног простора нето површине 771.53м²) док су спратне етаже у склопу којих су планирани станови (17 стамбених јединица по етажи) уже од приземне етаже због повољније организације стамбених јединица. На овај начин се изнад пословног приземља (према улици Бајски пут) појављује део равног крова на којем је планиран зелени кров којим се ствара бољи амбијент за станове који су оријентисани према Бајском путу. У подрумској етажи је планирано паркирање, односно гаражирање за потребе станара на горњим етажама и корисника пословних простора. Приступ комплексу је планиран из улице Бајски пут, са кога је планиран и силаз у подземну гаражу преко наткривене рампе.

На самом комплексу уз приступну саобраћајницу која води до рампе за силаз у подземну гаражу су планирана два паркинг места за путничке аутомобиле и лоцирана је површина намењена за изградњу трафостанице.

Уз улицу Бајски пут испред објекта је планирано укупно 6 паркинг места на јавној површини за потребе корисника пословних простора који се налазе у приземљу објекта.

Комуникација између просторних целина објекта намењених, становању и паркирању је омогућена вертикалном комуникацијом у виду трокраког степеништа у склопу кога су лоцирана два путничка лифта. Комуникација до планираних пословних простора, односно њихова веза са јавном површином, као и комуникација унутар објекта, треба да је остварена на начин да је свака пословна јединица објекта приступачна особама са посебним потребама.

Локација објекта

Предметна локација се налази на углу између Карађорђевог и Бајског пута, или боље рећи у троуглу између поменутих улица и Трга Краља Томислава у Суботици, на адреси Карађорђевог пут бр. 1 и 1а и представља комплекс који се састоји од к.п. број 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари Град.

На предметним кп бр. 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари Град нема изграђених објеката и за њих се може констатовати да су неуређено грађевинско земљиште, мада су још увек катастарски уписани (на кп 3514/1 пословни и помоћни, а на кп 3514/2 стамбени и помоћни) објекти који су уклоњени на основу Решења о уклањању, а у Листовима непокретности је у теретима уписана забележба својства културног добра.

Према Плану генералне регулације предметни комплекс се налази у блоку 64 који је намењен зони вишепородичног становања.

Терен око комплекса, односно тротоари су у благом паду према углу од северозапада ка југоистоку, односно према Тргу Краља Томислава. Уз Карађорђевог пут апсолутна кота тротоара расте од угла где је 114.06мнв према крају комплекса где је висина 114.42мнв, док је уз Бајски пут ситуација слична кота тротоара на углу је 114.01мнв и расте према крају комплекса где је висина 114.50мнв).

Сходно поменутој констатованој конфигурацији терена потребно је приликом пројектовања водити рачуна о нивелационом решењу и одвођењу атмосферских вода са комплекса.

Диспозиција и функционално решење објекта:

Према решењу из ПГР-а грађевинска линија објекта је повучена за 5,0м у односу на регулациону линију Карађорђевог пута, док се грађевинска линија планираног приземља објекта поклапа са регулационом линијом Бајског пута и Трга Краља Томислава.

Колски приступ комплексу је планиран са Бајског пута, док је пешачки приступ комплексу омогућен са Карађорђевог и Бајског пута и са Трга Краља Томислава.

Објекат је конципиран по принципу ивичне блоковске градње, стим да је грађевинска линија повучена 5,0м у односу на регулацију Карађорђевог пута и крило објекта у улици Бајски пут не иде до међе са суседним парцелама па је према томе планирано да се објекат гради као објекат у прекинутом низу.

Објекат својим функционалним решењем садржи:

- у подруму – гаражу са 55 гаражних-паркинг места и техничке просторије
- на приземљу – два пословна простора и улаз у стамбени део објекта
- на 1., 2., 3. и 4. спрату – по 17 станова – укупно 68 станова.

Конструкција и материјализација објекта:

Конструкција стамбено-пословног објекта је пројектована као скелетна, армиранобетонска (АБ). Темељење објекта се изводи на темељној плочи. Темељна плоча се упушта на месту лифт окна.

По ободу темељне плоче формирају се темељни зидови дебљине $d_z=25\text{cm}$.

Вертикалне елементе конструкције чине монолитни АБ стубови и зидови.

АБ зидови који се провлаче од нивоа подрума и приземља до плоче четвртог спрата су зидна платна која нам служе за укрућење конструкције услед евентуалног дејства сеизмичких сила. Споменути зидови такође служе као ослонци за степенишне подесте.

Лифт окно чине АБ зидови и простиру се целом висином објекта.

Хоризонтални елементи конструкције су монолитне АБ међуспратне плоче. На местима ослањања АБ плоче арматура је пројектована према важећим правилницима и прогушћена је како би се АБ плоча обезбедила за случај пробијања вертикалних АБ елемената на местима непосредног ослањања на исте. У статичком смислу АБ плоча је третирана као раван површински елемент који оптерећење преноси у два ортогонална правца.

Фасадни зидови су од термо блока, дебљина зида $d=20$ цм, са термоизолацијом односно демит фасадом $d=10$ цм са одговарајућим прекидима од камене вуне. Зидови између ходника и стамбених јединица су од звучноизолационих блокова дебљине $d=20$ цм. Зидови стамбених јединица према ходницима су обложени гипсаним плочама (са стране ходника) иза који је постављена термоизолација $d=5$ цм. Унутрашњи преградни зидови између станова су од звучноизолационих блокова дебљине $d=20$ цм, док су преградни зидови између просторија унутар стамбених јединица од блока дебљине $d=10$ цм. Сви зидови су малтерисани продужним малтером. Планирано је термоизоловање целог објекта како фасаде, кровне плоче тако и плоче приземља објекта изнад подрумске етаже.

Слојеви пода из пословних простора према гаражи су следећи: -керамичке плочице 2цм, цементни естрих 5цм, стиродур 3цм, АБ међуспратна плоча према статичком прорачуну, стиропор 10цм. Слојеви пода између стамбених етажа су следећи: - таркет/керамичке плочице 2цм, цементни естрих 5цм, ПВЦ фолија, стиродур 3цм, азмафон 1цм, АБ међуспратна плоча према статичком прорачуну, малтер.

Слојеви плафона према равном крову: -малтер, АБ међуспратна плоча према статичком прорачуну, парна брана, тврди стиропор према условима пројекта конструкције, хидроизолациона мембрана.

Слојеви плафона према зеленом крову: -малтер, АБ међуспратна плоча према статичком прорачуну, парна брана, тврди стиропор према условима пројекта конструкције, хидроизолациона мембрана, противкоренска мембрана, дренажни систем, суптрат, покривач са мешавином седума.

Одвођење атмосферске воде предвиђено је кровним сливницима са ХДПЕ цевопроводом у ПЛУВИА ГЕБЕРИТ систему одвођења кровних атмосферских вода.

Унутрашњи зидови и плафони су финално бојени дисперзивним бојама.

Фасадни зидови се обрађују фасадним бојама по избору пројектанта у договору са инвеститором.

Све просторије код којих се правилницима захтева имају природно осветљење и проветравање, док се остале просторије проветравају вештачким путем.

4.3. Регулационо и нивелационо решење

Хоризонтална регулација

Према важећем ПГР-у регулационе линије предметног комплекса се задржавају и приказане су на графичком прилогу бр.1. Извод из Плана генералне регулације.

На графичком прилогу бр.6 датом у склопу овог елабората дат је и предлог препарцелације (потребно је објединити две предметне парцеле у једну и издвојити парцелу за изградњу планиране трафостанице) у складу са решењима дефинисаним у Плану генералне регулације и прибављеним условима.

Грађевинске линије планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта на предметној локацији (парцелама) утврђене су у односу на регулациону линију улица.

Улична грађевинска линија повучена од 5,0m у односу на регулациону линију улице Карађорђев пут, док се грађевинска линија према Тргу Краља Томислава и улици Бајски пут поклапа са регулационом линијом као што је приказано на графичким прилозима.

Габарит подземне гараже се осим испод габарита објекта пружа до регулационе линије улице Карађорђев пут тако да се подземна грађевинска линија фактички поклапа са регулационом линијом Карађорђевог пута.

Максимални хоризонтални габарит планираног објекта дат је на графичком прилогу бр.3, док су на графичком прилогу бр.4 котирани хоризонтални габарити горњих (спратних) етажа.

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

Висинска регулација

Висинска регулација је одређена у Плану генералне регулације и дефинисана је спратношћу објекта која износи По+П+4 (подрум + приземље + четири спрата).

Кота пода приземља (релативна кота ± 0.00) планираног пословног објекта (улаз у пословни део објекта) мора бити издигнута мин. 15 цм у односу на коту уличног тротоара.

Апсолутна кота готовог пода приземља је према ИДР-у дефинисана на +114,57 м.н.в и може се деломично кориговати приликом израде ПГД-а.

Новопроектовани објектат је планиран као објектат у прекинутом низу максималних димензија 57,35 x 34,02m спратности По+П+4 (подрум+приземље+ четири спрата) са висином атике изнад четврте етаже 18,03m и висином атике изнад лифт кућице и степеништа од цца 19,80m.

Габарит и висине се могу минимално кориговати приликом израде пројекта за грађевинску дозволу, не угрожавајући урбанистичке услове и параметре.

Нивелација

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

Висине терена на предметним парцелама планираног комплекса крећу се од највише тачке +113,90 мнв на јужном делу парцеле и креће се до коте цца +114,65 мнв у северо-западном делу комплекса.

Нивелационо решење ће бити условљено висинским котама терена на предметној парцели и висинским котама на постојећој саобраћајници у улицама Бајски пут и Карађорђев пут. Корекција и одступање од задатог нивелационог плана је могућа у циљу побољшања техничког решења.

Нивелационо решење је приказано на графичком прилогу бр. 3.

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

4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања

Пешачки приступ

Пешачки приступи планираном комплексу омогућен је из Улица Бајски пут и Карађорђев пут. Оформљени пешачки приступи су ширине 2 m. Изградњу пешачких стаза могуће је спровести од асфалта или поплочањем. Пешачке стазе испред планираног објекта који су на јавним површинама (у улици) треба да су прилагођени постојећем тротоару и планираном објекту по положају и по нивелацији са минималним ширинама од 1,6 m.

У решавању саобраћајних површина за пешаке, прилаза објекту и других елемената уређења и изградње применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС” бр. 33/06) и Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особата са инвалидитетом, деци и старим особата („Сл. гласник РС”, бр. 22/15).

Колски приступ

Директан колски приступи комплексу са јавне саобраћајнице је планиран из Улице Бајски пут ширине 5,5 m са интерном саобраћајницом у продужетку који ће служити подједнако за силазак у подземну гаражу, као приступ трафо станици и снабдевању пословних просторија у приземљу објекта. Изградња интерне саобраћајнице планирана је од асфалта или цемент бетона са коловозном конструкцијом која ће задовољити осовинска оптерећења теродавног возила.

Прикључак између јавне и интерне саобраћајнице мора бити изведен од истоветних материјала од којих је изведена јавна саобраћајница.

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу саобраћајног прикључка прибављени су **услови од „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање,, Суботица број: II-06-344-54/2022 од 06.01.2022.**

За израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари град у Суботици издају се следећи услови:

- *прикључак и прилазни пут се може планирати из улице Бајски пут, са к.п. бр. 5453/1 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 лепезама 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.*

Начин решавања паркирања

Паркирање возила за кориснике планираног објекта потребно је по правилу решити на сопственој парцели, као што је планирано у ИДР-у.

Урбанистички пројектом је планирано за потребе паркирања путничких возила станара гаража у подруму планираног објекта, капацитета 55 паркинг места. Паркинг места су постављена под углом од 90° у односу на пролаз и имају димензије 2,5 x 5,0m. У дворишту објекта на парцели комплекса уз приступну саобраћајницу су планирана два паркинг места која ће бити завршно поплочана растер плочата са оивичавањем паркинга висине цца 8 – 10 cm с тим да је оивичавање према коловозу упуштено тако да је висина цца 4 cm.

У улици Бајски пут планирана је изградња 6 паркинг места за потребе посетиоца пословних просторија. Изградња ових паркинг места планирана је са попличањем са растер плочата са оивичавањем паркинга висине цца 8 – 10 cm, с тим да је оивичавање према коловозу треба да је упуштен висине цца 4 cm. Ова паркинг места су постављена под углом од цца. 20° у односу на коловоз ради бољег искоришћења расположивог простора између коловоза и пешачке стазе. Димензијаме паркинг места износе 2,3 m по ширини и 4,8 m по дужини. Непосредно поред паркинг места оформљени су пешачки приступи пешачкој стази ширине 0,5 m и треба да су оивичени и издигнути у односу на паркинг места цца 8 – 10 cm.

У оквиру гараже потребно је предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

4.5. Остали услови

Грађење објекта у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

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

Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, метала, разних фасадних облога, као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл.) дозвољених величина.

Све слободне површине уредити према намени. Изградити саобраћајне површине и оплемењити простор адекватним зеленилом.

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

У циљу несметане и безбедне изградње предузети све прописане сигурносне мере.

Евакуација комуналног отпада

За евакуацију комуналног отпада из објекта планирана је одговарајућа просторија у приземљу објекта у којој ће бити смештени контејнери за одлагање стећа (чврстог комуналног отпада). Предметна просторија је планирана поред пешачког улаза у објекат у нивоу заштитног тротоара како би се могло приступити контејнерима и како би се омогућило изношење контејнера и приступ возилима надлежног комуналног предузећа које ће одвозити комунални отпад на градску депонију.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Урбанистичким пројектом су сви урбанистички параметри рачунати на површину предметног комплекса која преостаје након спровођења регулације утврђене важећим ПГР-ом. Након утапања предметних парцела к.п. бр. 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари град и одвајања дела намењеног за планирану трафостаницу површина предметног комплекса ће износити 2.097m². Површина комплекса као и предлог препарцелације су приказани на графичком прилогу бр.6 који је дат у склопу овог пројекта.

Укупна површина предметних парцела је	2.127,00 m ²
Укупна површина комплекса за изградњу планираног објекта је	2.097,00 m ²
Укупна површина парцеле трафостанице је	30,00 m ²
Укупна бруто површина под главним објектом износи	1.400,56 m ²
Укупна бруто површина надстрешнице изнад рампе износи	81,06 m ²
Укупна бруто површина под објектима износи	1.481,62 m ²
Укупна нето површина планираног објекта износи	7.134,91 m ²
Укупна површина под зеленилом износи	310,74+135,91 = 446,65 m ²
Укупан потребан број паркинг места (68 станова и 17 пословни простор)	85 ПМ
Укупно остварен број паркинг места (55+2 парцела, 6 јавна површина)	63 ПМ – 74%

Индекс заузетости парцеле, према решењима из ИДР-а, рачунајући приземни део главног објекта је **66,79%**, док је укупан индекс заузетости, рачунајући приземље главног објекта и надстрешницу изнад рампе **70,65%**. Према ПГР-у максимални индекс заузетости за угаоне парцеле је 70%. Приликом обрачуна потребно је узети у обзир и чињеницу да је површина спратних етажа (од 1. до 4. спрата) много мања него површина приземне етаже планираног објекта.

Проценат зелених површина према решењу из ИДР-а износи **21,30%**, док према ПГР-у минималан проценат зелених површина треба да износи 20%, не рачунајући озелењене површине за паркирање које се поплочавају растер плочата.

Према ИДР-у спратност планираног објекта је По+П+4 (подрум + приземље + четири спрата), а у важећем планском документу максимална спратност у овој зони је прописана на П+4 (приземље + четири спрата).

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине на комплексу чине **21,30%** површине парцеле стим да прописани минималан проценат према Плану износи 20% уз услов да се не урачунавају озелењене површине за паркирање које се поплочавају растер плочата.

Зелене површине на предметном комплексу су планиране на слободним површинама око објекта (површине између тротоара и улице Карађорђев пут и површине у дворишном делу објекта) и као планирана зелена кровна површина изнад пословног дела објекта који је приземан.

Сходно овоме зелене површине на парцели могу се сврстати у три групе:

- *Зелене површине на парцели испред објекта према улици Карађорђев пут*

Ове зелене површине се пружају између регулационе линије улице Карађорђев пут и грађевинске линије објекта, а налазе се унутар комплекса. Овај потез ће чини фактички јединствену целину заједно са постојећим зеленилом на јавној површини унутар регулације Карађорђевог пута са ове стране коловоза према планираном објекту. Планира се затрављивање ових површина, али и садња украсних биљних врста у виду ниског, средњег или делом високог растиња. Одабране врсте не смеју бити инвазивне. Крошње дрвећа не смеју да прелазе границе парцеле;

- *Зеленило у дворишту објекта*

Ову групу чини више одвојених зелених површина које се налазе између саобраћајних, паркинг или пешачких површина. Дворишни делови зелених површина се озелењавају травнатим површинама. Предвиђа се сетва смеше траве отпорне на гажење, сушу и мраз. Оводњавање атмосферске воде са зелених површина је решено гравитационо, тј површински формирањем благих нагиба окренутих ка јавним саобраћајницама. На деловима око паркинга и трафостанице је планирана садња високог растиња, дендролошких врста, стим да је потребно је одабрати листопадну врсту са следећим карактеристикама: крошња треба да почиње довољно високо и да је довољно густа и широка за планирану сврху; корен не треба да се развија плитко и широко како не би оштетио површину за паркирање. У ову сврху могу да се користе саднице млеча (*Ацер платаноиде* или *Ацер платаноидес Глобосум*) као и саднице каталпе (*Цаталпа бигнониоидес Глобоса*) калемљене на минималну висину од 2,2 м;

- *Зелена површина у виду „зеленог крова“ изнад пословног дела приземља*

Зелена површина изнад пословног простора ће се извести као екстензивни зелени кров, који поседују плитак слој земље. На њима могу расти седуми, маховина, зачинске и лековите биљке и траве, као и друга вегетација која тражи мало одржавања. Екстензивни зелени кровови не захтевају посебан систем наводњавања.

Све зелене површине потребно је редовно одржавати укључујући кошење траве и резивање шибља и крошњи дрвећа. Озелењавање ускладити са подзетном и надзетном инфраструктуром и објектима према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то на начин да се приликом садње дрвећа и шибља испоштују следеће минималне удаљености од појединих инсталација:

од водовода	1,5 m
од канализације	1,5 m
од НН вод	2,5 m
од ТТ трежа	1,0 m
од трасе топловода	2,0 m

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

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

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Електроенергетска трежа и објекти

Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к. п. бр. 3514/1 и 3514/2 К. О. Стари град у Суботици са урбанистичко-архитектонском разрадом локације, издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ д.о.о. Београд, Булевар уметности бр. 12, бр. 87.1.0.0.-Д.07.09.-352381/3-21** од дана 23.12.2021. године.

Посматрано подручје се електричном енергијом снабдева из трансформаторске станице ТС 110/20 kV „Суботица-2“ са 20 kV изводом „Карађорђевог пут“, док се за напајање електричном енергијом предметног објекта планира изградња монтажано-бетонске трафостаница (МБТС) напона 20/0,4 kV и снаге до 1000 kVA са енергетским трансформатором одговарајуће снаге и прикључним 20 kV кабловским водом.

Локација нове трафостанице треба да буде што ближе центру потрошње и на издвојеној катастарској парцели из предметних катастарских парцела.

На вањској фасади предметног објекта потребно је уградити кабловске прикључне кутије (КПК) и повезати их НН кабловским водовима са НН блоком нове трафостанице, док ће се ормани мерних места (ОММ) уградити у посебно припремљен порстор предметног објекта и повезати са КПК-ма.

Све електроенергетске водове на предметном комплексу решити путем подземног кабла. Каблове испод коловоза и бетонских површина полагати у заштитну цев или кабловицу са резервним отвором.

За каблове исте намене који се полажу у истом правцу обавезно је задржати заједничку трасу (ров, канал). Изнад кабла код промене правца и других промена као и на 50m равне линије треба поставити кабловску ознаку са одговарајућим симболом.

Спољну расвету решити канделабер светилкама одговарајућег типа, како би се добио одговарајући ниво осветљености предметног простора, водећи рачуна о енергетској ефикасности. Напајање расвете решити путем подземног нисконапонског кабла.

7.2. Телекомуникациона трежа и објекти

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) „Телеком Србије“ а. д. Београд за изградњу стамбено-пословног објекта на к. п. бр. 3514/1 и 3514/2 К. О. Стари град у Суботици, издатим од стране **„ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА** из Суботице, Првوماјска 2-4, бр. **Д210-595051/1 ЈБ** од 29.12.2021. године.

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

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

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

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

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

7.3. Топлификација објекта

За топлификацију објекта предвиђени су гасни котлови који су смештени у посебну машинску просторију – гасну кортларницу у подруму предметног објекта.

Прикључење објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу се може планирати на полиетиленски гасовод Ø 63 x 5,8 mm који се налази у делу улице Карађорђевог пут, према Претходним условима за израду Урбанистичког пројекта, издатим од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** из Суботице, Јована Микића 58, дана 21.12.2021. године под бројем **489-1/2021**.

7.4. Водовод

- Водоснабдевање предметног објекта решити путем новог прикључка на јавну водоводну мрежу, која је изграђена на Бајском путу (АЦ Ø 100);

- На месту споја прикључног вода са јавним водоводом ЈКП “Водовод и канализација” Суботица обезбеђује притисак $P = 2.5$ бара;

- Изградити прописно склониште за водотер у складу са Условима за пројектовање и прикључење, добијеним од ЈКП “Водовод и канализација” из Суботице број 12-297/2021 од 22.12.2021. године;

- Склониште за водотер се гради на јавној површини, непосредно уз објекат;
- Склониште за водотер градити као водонепропусно и статички стабилно;
- Склониште за водотер треба да обезбеди заштиту од стрзавања водотера;
- Приближна траса планираног прикључка на јавну водоводну мрежу назначена је на графичком прилогу;

- Предвидети засебне водотере за сваког потрошача (стамбене јединице, пословни простори) засебно са могућношћу стационарног даљинског читавања;

- Прикључак са јавном водоводном мрежом покрива санитарно-хигијенске потребе;

- Јавни водовод у противпожарној заштити објекта може служити као један могући извор за снабдевање воде, а не за директно снабдевање водом унутрашњих противпожарних потреба објекта;

- Потребно је предвидети техничко решење које обезбеђује комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне треже и изградњом резервоара потребне запремине за противпожарну заштиту у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске треже за гашење пожара (Сл. гласник РС 3/2018)

- Спољне противпожарне хидранте предвидети као надземне, где год то локални услови дозвољавају.

- Дубина укопавања код водоводне треже мора да обезбеди најмање 1.0 m слоја земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у заштитну цев.

Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геотехничких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.

7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

- Одвођење санитарно-фекалних отпадних вода из објекта решити путем новог прикључка на јавну канализациону трежу, која је изграђена на Бајском путу (PCV Ø 200), у свету као на графичком прилогу. Систем канализације јавне канализационе треже је мешовити.

- На предметној локацији је јавна канализациона трежа димензионисана за одвођење атмосферских вода интензитета $Q_{atm}=3,83$ l/s и одвођење употребљених вода Q_{otp} (теродавни отицај са санитарних уређаја објекта).

- Приближна траса планираног прикључка на јавну канализациону мрежу назначена је на графичком прилогу.

- Чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница и сл. могу се, без пречишћавања, испустити у слободни околни терен унутар сопствене парцеле, строго водећи рачуна да не дође до процуривања на суседне парцеле и до квашења зидова објекта на суседним парцелама.

- Одвођење веће количине атмосферске воде од назначеног извршити преко ретензије, подземне пластичне решетке, водопрпусног паркинг простора и сл.

- Јавна канализација око предметног објекта припада сливу колектора II, који је при већем приливу атмосферских вода преоптерећен, што се манифестује повратом отпадних вода у објекте и изливањем на површину терена. Стога је обавезно предвидети заштиту предметног објекта од поврата отпадних вода.

- Квалитет отпадне воде која се упушта у јавну канализацију мора задовољити параметре прописане Законом о водама (Сл. гласник РС, 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон); односно Одлуком о јавној канализацији (Сл.лист града Суботице, бр. 29/15, 38/15 – аут.тум., 42/15, 5/18 и 28/19).

- Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геотехничких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.

Дубина укопавања код канализационе треже мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у заштитну цев. У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

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

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

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

8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

Није планирана фазност у реализацији предметног објекта и он представља јединствену функционалну целину.

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

- Намена и функционална шета морају остати неизмењени. Могућа су само мања одступања од утврђене просторне организације и то само техничке природе.
- Хоризонталне димензије објекта могу минимално одступити од кота у граф. прилогу бр. 3.
- Спратност објекта не може бити већа од спратности утврђене урбанистичким пројектом.
- Након извршеног испитивања тла, подземних вода и других потребних радњи на нивоу пројектовања, утврдиће се прецизне висинске коте саобраћајних површина, а у односу на њих и коте подова приземља планираних објекта. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним изменама висинских кота саобраћајница.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

9.1. Инжењерско-геолошки услови

Пошто су објекти на комплексу уклоњени на основу Решења за уклањање терен на самом комплексу је тренутно нераван од деловања машина тако да можемо описати терен око комплекса. Пешачке стазе, тротоари око комплекса су у благом паду према углу од северозапада ка југоистоку, односно према Тргу Краља Томислава. Уз Карађорђев пут апсолутна кота тротоара расте од угла где је 114.06мнв према крају комплекса где је висина 114.42мнв, док је уз Бајски пут ситуација слична кота тротоара на углу је 114.01мнв и расте према крају комплекса где је висина 114.50мнв).

С обзиром да је већи део комплекса био изграђен објектима (који су уклоњени) може се констатовати да је он погодан за изградњу, а потребно је сходно поменутој констатованој околној конфигурацији терена приликом пројектовања посебно водити рачуна о нивелационом решењу, односно претходном висинском планирању терена и одвођењу атмосферских вода са комплекса.

Према карти сеизмичке регионализације СР Србије подручје Града Суботице према интензитету земљотреса спада у VIII степен Меркали-Канкани-Зибергове скале (МЦС).

Техничке мере заштите огледају се у поштовању прописа за пројектовање и изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Приликом пројектовања објеката треба применити прописе о градњи на сеизмичком подручју ("Службени лист СФРЈ" бр. 39/64). Прописи садрже грађевинске норме за зидање зграда како би поднеле слабе и утерене тање земљотресе у границама еластичности својих конструкција, а јаке земљотресе, који се ретко јављају, да могу поднети без рушења уз, евентуално, веће оштећење.

9.2. Мере заштите животне средине

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

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

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

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

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

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

9.3. Мере заштите непокретних културних и природних добара

Предметни комплекс на коме је планирана изградња вишепопродичног стамбено-пословног објекта се налази у оквиру заштитне зоне Просторне културно-историјске целине центар града Суботице. На предметном комплексу (к.п. бр.3514/1 и 3514/2 К.О. Стари Град) у Суботици на коме је планирана изградња вишепопродичног стамбено-пословног објекта као и у непосредном окружењу нема објеката који су вредновани као непокретна културна добра, као ни локалитета археолошких налазишта.

За потребе израде Урбанистичког пројекта су прибављени Услови Међуопштинског завода за заштиту споменика културе у Суботици бр.: 933-2/13 од 08.02.2022.

Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту спотеника културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима „Сл. гласник РС“ број 71/94).

Предметни комплекс се не налази у оквиру заштићених природних добара.

9.4. Мере заштите од пожара

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

- **Закон о заштити од пожара** („Сл.гласник РС“ бр.111/09, 20/2015 и 87/2018)
- **Правилника о начину израде техничке документације за објекте високоградње** („Сл.гласник РС“ 15/2008)
- **Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења** („Сл.лист СРЈ“ 11/96)
- **Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске треже за гашење пожара** („Сл. гласник РС“ 3/2018)
- **Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара** („Сл.лист СРЈ“ 8/95)
- **СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055** и осталих важећих прописа.

Приликом пројектовања и изградње потребно је примењивати све одговарајуће важеће техничке прописе и стандарде из области заштите од пожара.

9.5. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом

У решавању саобраћајних површина, прилаза објекту и других елемената уређења и изградње применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“ бр. 33/06) и Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особата са инвалидитетом, деци и старим особата („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на следећи начин:

- Поплочање пешачких стаза извести са траком за слепе, и у складу са обавезним техничким мерама - стандардима приступачности прописаним Законом
- На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- Свим локалима обезбедити приступ лицима са инвалидитетом спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%).
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

10. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Као што је наведено у тачци 2. Урбанистичким пројектом су обухваћене к.п. бр. 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари град у Суботици, на којима је планирана изградња објекта, док су у ширем обухвату и делови к.п. бр. 5346/1, 5453/1 и 5523 КО Стари град у Суботици који представљају део регулације улица испред комплекса са којих су предвиђени приступи на парцелу као и прикључци планираног објекта на комуналну инфраструктуру.

К.п. бр 3514/1 К.О. Стари град је уписана у Лист непокретности бр.9384 К.О. Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 1447 м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ГЛОРИА“ доо, за промет робе на велико и мало, Суботица у обиму удела 1/1. У листу о теретима је на предметној парцели уписана забележба својства културног добра.

К.п. бр 3514/2 К.О. Стари град је уписана у Лист непокретности бр.21316 К.О. Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 680 м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ГЛОРИА“ доо, за промет робе на велико и мало, Суботица у обиму удела 1/1. У листу о теретима је на предметној парцели уписана забележба својства културног добра.

На предметним парцелама 3514/1 и 3514/2 К.О. Стари град су у катастру још увек уписани објекти (на кп 3514/1 КО Стари град три пословна и два помоћна, а на кп 3514/2 КО Стари град стамбени и помоћни објекат) који су у међувремену уклоњени на основу Решења о уклањању објеката број: IV-05351-7996/2020 које издато дана 29.10.2020.год. од стране Секретаријата за грађевинарство, Градске управе, Града Суботице.

Према ПГР-у постојеће регулационе линије комплекса се задржавају и нису планиране њихове корекције због проширења регулације улица Карађорђев пут, Бајски пут и Трг Краља Томислава.

Да би се омогућила изградња на комплексу потребно је спојити предметне парцеле, али је такође потребно издвојити парцелу испод планиране трафостанице.

На овај начин се формирају две парцеле и то: парцела комплекса на којем је планирана изградња вишепогодичног стамбено-пословног објекта и парцела за изградњу планиране трафостанице.

Парцела за изградњу вишепогодичног стамбено-пословног објекта представља новоформирану **парцелу I – површине 2097м²**, док је парцела за изградњу трафостанице новоформирана **парцела II – површине 30м²**.

Облик и величина постојећих парцела које су планиране за парцелацију и препарцелацију су приказани на графичком прилогу бр.2, док је предлог парцелације и препарцелације приказан на графичком прилогу бр.6 датом у склопу овог елабората.

Спровођење парцелације и препарцелације предметних катастарских парцела као и формирање грађевинских парцела према предлогу препарцелације у складу са планом извршити у свему у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта
је израђено од стране фирме „MICROTEL“ доо, предузеће за пројектовање,
надзор и инжењеринг, Матије Гупца бр. 16 24000 Суботица

ДОКУМЕНТАЦИЈА