

**299-17/2022**

**Урбанистички пројекат  
за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу пословно  
стамбеног комплекса на к.п. 1690/3 К.О.Палић.у зони бањског  
туризма**

Директор:

Огњен Голубовић, маст.инж.грађ.

Суботица, јули , 2020. године

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: Урбанистички пројекат  
за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације за  
изградњу пословно стамбеног комплекса на к.п. 1690/3  
К.О.Палић у зони бањског  
туризма

НАРУЧИЛАЦ И ИНВЕСТИТОР: СЛОБОДАН ЈАРАМАЗОВИЋ  
Палић, Зеленгорска 37  
ЈМБГ 0704968820041

ОБРАЂИВАЧ: ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА,  
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ  
С У Б О Т И Ц А

БРОЈ УГОВОРА: 299-17/22

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ДРАГАНА МИЈАТОВИЋ , дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ: ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саобр.  
АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.  
ГАБОР ПОША , инж . геодезије

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж. арх.  
УРБАНИСТИЧКОГ одговорни урбаниста  
ПЛАНИРАЊА

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИЗРАДИО: „АРХИТЕКТУРА ХЕГЕДИШ“, д.о.о. предузеће за  
пројектовање инжињеринг и надзор ,Суботица, Трг Јакаба и  
Комора 28/35

## **С А Д Р Ж А Ј**

### **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

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

### **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
3. ИЗВОД ИЗ Плана детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу ( „Сл. Лист Града Суботице“ број 18/2019)
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
  - 4.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објеката
  - 4.2. Регулационо и нивелационо решење
  - 4.3. Приступ локацији
  - 4.4. Саобраћајно решење
  - 4.5. Ограђивање парцеле
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
  - 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти
  - 7.2. Телекомуникациона мрежа
  - 7.3. Гасоводна мрежа и топлификација објекта
  - 7.4. Водоводна мрежа
  - 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода
8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
9. ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА
10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
  - 10.1. Мере заштите животне средине

- 10.2. Мере заштите од пожара
- 10.3. Заштита непокретних културних добара
- 10.4. Мере заштите природе
- 10.5. Санитарни услови
- 10.6. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

#### 11.ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

#### 12.ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- 1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТ.-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
- 3. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ И ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛАЦИЈА
- 4. РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 5. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

### **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- 1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
- 2. УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА

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

На основу захтева Инвеститора СЛОБОДАН ЈАРАМАЗОВИЋ (ЈМБГ 0704968820041) Палић, Зеленгорска 37 (Уговор број 299-17/22) ", у "ЈП За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица" приступило се изради Урбанистичког пројекта за изградњу пословно стамбеног комплекса на к.п. 1690/3 К.О.Палић у зони бањског туризма.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера и усклађивање програмских захтева Инвеститора за изградњу пословно стамбеног комплекса на к.п. 1690/3 К.О.Палић у зони бањског туризма са дозвољеним наменама и урбанистичким параметрима дефинисаним Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу ( „Сл. Лист Града Суботице“ број 18/2019) као и са просторним могућностима предметне парцеле.

## **Правни и плански основ**

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **Закон о планирању и изградњи** члан 60. и 61. („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 , 9/2020 и 52/2021)
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** члан 76 (Сл. гласник РС, бр. 32/19),

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

**План детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу ( „Сл. Лист Града Суботице“ број 18/2019) - у даљем тексту ПДР.**

Према Информацији о локацији број IV-05-353-680/2021 од дана 29.09.2021.године, предметна парцела се према наведеном Плану детаљне регулације налази у блоку 1 и намењена је за бањски туризам.

Према ПДР-у за грађење објеката јавне намене као и за све планиране комплексе веће од 5000 m<sup>2</sup> утврђена је обавеза израде Урбанистичког пројекта.

## **2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Урбанистичким пројектом поред к.п. бр. 1690/3 К.О.Палић у Суботици обухваћен је део регулационог појаса улице са северне стране предметне парцеле к.п.1688/2 и 1690/4 са које ће се остварити планирани колски приступ и са којег су остварени постојећи (планирани) прикључци комуналне инфраструктуре за изградњу пословно стамбеног комплекса на к.п. 1690/3 К.О.Палић у зони бањског туризма.

Катастарска парцела 1690/3 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 10522 К.О. Палић као градско грађевинско земљиште и земљиште под зградама у приватној својини Јарамазовић (Иван ) Слободан у уделу 1/1. Површина к.п. 1690/3 К.О. Палић је 13531m<sup>2</sup>.

Према листу непокретности број 10522 К.О. Палић на парцели су уписани објекти – преузети из земљишне књиге:

- 1.породична стамбена зграда површине 97 m<sup>2</sup>, Палић салаши бр.219.
- 2.помоћна зграда површине 99 m<sup>2</sup>.
- 3.помоћна зграда површине 38 m<sup>2</sup>
- 4.земљиште уз зграду 500 m<sup>2</sup>
- 5.њива IV класе 12797 m<sup>2</sup>

Планирано је брисање сва три објекта из катастарске евиденције .

Према КТП израђеном од “ ГЕО-СЕВЕР” доо Сомбор, Венац Радомира Путника 36а постоји 1 објекат евидентиран на терену који је предвиђен за уклањање.

На листу Г – терети на парцели не постоји постоји забележба.

Катастарска парцела бр. 1690/3 к.о. Палић обухваћена предметним Урбанистичким пројектом, који се израђује за потребе изградње пословно-стамбеног комплекса, налази се у заштитној зони Парка природе „Палић“ (Одлука о заштити ПП „Палић“ „Сл. лист града Суботице“, бр. 15/2013 и 17/2013-исправка, 37/2017), у обухвату еколошки значајног подручја бр. 1 „Суботичка језера и пустаре“ еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи, „Службени гласник РС“, бр. 102/2010), као део обједињеног Подручја од међународног значаја за заштиту птица под називом „Суботичка језера и пустаре“ (RS002IBA).

За потребе израде ПДР-а прибављени су Услови (Решење бр: 03-204/2 од 04.03.2019, 03-204/3- исправка од 07.03.2019.) као и сагласност на ПДР бр 03-204/6 издати од Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада.

За потребе израде предметног УПа прибављени су услови ПЗЗП број 03 бр. 020- 1816/4 од 13.07.2022.

### **3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА „БАЊЕ ПАЛИЋ“ ИЗМЕЂУ ПАЛИЋКОГ ЈЕЗЕРА И НОВОСАДСКОГ ПУТА НА ПАЛИЋУ ( „СЛ. ЛИСТ ГРАДА СУБОТИЦЕ“ БРОЈ 18/2019)**

Према Информацији о локацији број IV-05-353-680/2021 од дана 29.09.2021.године, предметна парцела се према наведеном Плану детаљне регулације налази у блоку 1 и намењена је за бањски туризам.

## **ЗОНА БАЊСКОГ ТУРИЗМА**

### **Врста и намена објеката**

*У зони БАЊСКОГ ТУРИЗМА дозвољава се изградња туристичко-угоститељских објеката са смеиштајним капацитетима, објеката са угоститељско-забавним садржајима, пословно-стамбених објеката (стамбени објекти са собама за издавање или пословним садржајима), као и изградња објеката намењених спорту и рекреацији.*

*Код изградње пословно-стамбених објеката заступљеност становања може да буде максимално два стана.*

*Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони се могу градити објекти намењени јавном коришћењу (из области социјалне заштите, здравства, образовања, и сл.).*

*У зони није дозвољена изградња комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, велепродајних објеката, и сл., као ни административно-пословних објеката.*

У зони није дозвољена изградња објеката производног занатства и других делатности рада, као ни објеката сервисно – услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони БАЊСКОГ ТУРИЗМА је искључиво **слободностојећи** (објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)

У оквиру зоне у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- **пословни објект**
- **пословно-стамбени објект**,
- објекти **спорта и рекреације**,

- **други објекти** на парцели (пратећи, помоћни): у склопу планираних комплекса могу се градити и други објекти (гараже, оставе за баштенски алат, надстрешнице за роштиљ, надстрешнице уз базен, наткривене терасе (сенице) и сл. Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости.

#### **Правила у погледу величине и ширине парцеле према намени и врсти објеката**

Величина парцеле намењене изградњи објеката из области бањског туризма мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретном наменом објекта, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости парцеле.

Минимална величина парцеле за изградњу објеката овој у зони је 1000 m<sup>2</sup>. Максимална величина парцеле се не условљава, с тим да се за парцеле веће од 5000 m<sup>2</sup> индекси обрачунавају према овој граничној површини парцеле.

Минимална ширина уличног фронта за објекте у овој зони је 20 m.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу пословних (туристичких, угоститељских ...) објеката првенствено је условљена врстом планиране делатности, а утврђиваће се на основу утврђених правила грађења, и у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према врсти делатности с тим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника.

Код изградње пословних објеката намењених јавном коришћењу се морају испоштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица, а у зависности од намене која ће се одвијати у објекту.

#### **Положај објеката на парцели**

Грађевинске линије планираних објеката су дефинисане у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица, односно линију воде а њихов положај је дефинисан на графичком прилогу број 4.5.

#### **Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

За зону БАЊСКОГ ТУРИЗМА се утврђују следећи урбанистички показатељи:

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ</b>	<b>ЗОНА БАЊСКОГ ТУРИЗМА</b>
<b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>	мах. 40 %

Максимални степен искоришћености парцела је 65% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је мин 35%.

### Дозвољена спратност објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у зони БАЊСКОГ ТУРИЗМА је **П+2+Пс/Пк** (приземље + 2 спрата+повучени спрат/поткровље).

Максимална дозвољена спратност другог објекта на парцели је **П** (приземље) без могућности искоришћења поткровља.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уз напомену потенцијалним Инвеститорима да би извођење било под отежавајућим околностима због сметњи хидротехничке природе (висок ниво подземних вода).

Намена етажа објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

**Подрум** – за помоћне, пратеће радне просторије, (котларница, простор за смештај огрева, склониште, гаража, магацини, складишта и сл.)

**Сутерен** – за помоћне, пратеће, изузетно радне просторије (котларница, смештај огрева, гаража, магацин, радионица, вешерај и сл.)

**Приземље или високо приземље** – за стамбене или пословне просторије према врсти делатности (улазни холови, рецепције, смештајни капацитети, продавнице, комерцијални садржаји, трговинско-угоститељске, занатско-услугне садржаје.

**Спрат** – за стамбене, пословне просторије у зависности од врсте пословања, смештајне капацитете, угоститељске садржаје ...

**Поткровље (повучени спрат) и мансарда** – за стамбене или пословне просторије, смештајне капацитете, а изузетно и помоћне просторије (магацини, архиве и сл.)

### Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 7,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта. Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без истака) и линије суседне грађевинске парцеле за све намене објеката у блоковима је:

- |  |       |
|--|-------|
| ▪ на делу бочног дворишта              |       |
| северне (односно западне) оријентације | 3,0 m |
| - на делу бочног дворишта              |       |
| јужне (односно источне) оријентације   | 4,0 m |

### Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У оквиру пословно-стамбених објеката дозвољена је изградња максимално два стана, с тим да уз стамбени простор у оквиру јединственог објекта или засебне функционалне целине, морају да буду истовремено изграђени пословни садржаји (смештајни капацитети – собе за издавање или друга врста



пословних, комерцијалних или угоститељских садржаја) чија површина је минимално 60% од изграђене (развијене) површине објекта.

### **Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 m.

Улична ограда се може поставити на регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији, а грађевинска линија је повучена у дубину парцеле ограда треба да су транспарентне (прозрачне) максималне висине од 1,6 m, с тим да парпет ограда до висине 0,60 m (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, бетон и сл.).

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Бочне и задња страна грађевинске парцеле се могу ограђивати „живом“ зеленом оградом и провидном (транспарентном) оградом, с тим да парпет ограда може бити зидан до висине макс. 0,6 m. Ограде се постављају према катастарском плану и операту тако да „живица“, односно стубови ограда буду на земљишту власника ограда.

Обезбедити слободно кретање ситних животиња прилагођавањем ограда на свим парцелама. Ограде треба да садрже делове проходне за ситне животиње. Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm. У случају другачијег типа ограда, описане вертикалне елементе постављати код свих преломних тачака ограда (нпр. поред стубова) од површине земље до 0,4-0,5 m висине.

Ограничити приступ домаћих животиња (мачака и паса) обали и природним стаништима.

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

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара због прегледности раскрснице и постављају се у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије мерено од угла.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз односно прикључења интерних саобраћајница на јавну саобраћајницу мора се извести према условима надлежног управљача пута. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

*Колске улазе са улица у поједине грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта планирати минимум 30 метара од тачке где се секу осовине саобраћајница, а ако то није могуће због величине саме парцеле улазе планирати уз најудаљенију ивицу парцеле мерено од тачке пресека осовина саобраћајница.*

*Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле изградњом паркинга или гаража, а у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.*

*Паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије.*

*Минимална удаљеност паркинг-простора од обале језера треба да буде 15м у случају капацитета до 5 возила, 30м у случају капацитета до 10 возила, 50м у случају капацитета преко 10 возила. Због екстремних климатских услова, у циљу стварања повољне екоклиме, паркинг простори треба да буду покривени порозним елементима који омогућују проветравање земљишта и упијање падавина и засенчени крошњама стабала.*

*За станове у пословно-стамбеним објектима услов је 1 паркинг или гаражно место на један стан. Код изградње соба за издавање, критеријум је 1 паркинг или гаражно место на две собе за издавање.*

*За угоститељске објекте који подлежу обавези категоризације обезбедити услове из Правилника о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката („Сл.гласник РС“, бр. 66/94, 3/95 и 31/2005), а за оне који не подлежу обавезној категоризацији обезбедити услов - једно паркинг или гаражно место за 70,00 m<sup>2</sup> корисног простора. За објекте намењене јавном коришћењу (из области образовања, здарства, социјалне заштите ...) обезбедити услове у складу са условима дефинисаним ГП-ом или важећим правилницима и нормативима за ту врсту објеката.*

*Заједничка гаража може бити у склопу објекта или као самостални (-други) објект на парцели, у ком случају може да садржи максимално три места за гаражирање.*

### **Озелењавање парцеле**

*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 објектима – тенис терени, спортска игралишта, базени.*

*Забрањено је формирати отворена фреатска окна. Вештачке водене површине треба да буду изоловане (слојем глине или специјалном фолијом) од подземне воде и од педолошке подлоге. Такође, њихово снабдевање водом не сме да угрожава резерве воде за пиће*

*Са циљем побољшања климатских услова бањског простора (унапређење тзв. екоклиме) и заштите квалитета воде, ваздуха и земљишта, озелењавање предметног простора извршити у складу са правилима озелењавања за приватна лица, дефинисаних циљевима и мерама Одлуке о заштити ПП „Палић“, наведене у поглављу 3.8.2.*

*За озелењавање површина већих од 1ha потребна је израда пројекта озелењавања, чији састав и структура може значајно утицати на еоклиму бањског простора или на хидролошки режим подручја. За израду пројекта озелењавања тражити посебне услове Покрајинског завода за заштиту природе.*

### **Услови за архитектонско и естетско обликовање елемената објеката**

Грађење објеката 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 објеката користити атестиране грађевинске материјале, с тим да се препоручује примена аутохтоних материјала са овог подручја.

Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни.

За осветљење просторија у поткровљу могу се извести лежећи или стојећи кровни прозори, пропорцијама и обликом усаглашени са објектом.

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.

**Грађевински елементи** (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) – 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

**Отворене спољне степенице** на нивоу читавог обухвата Плана могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија **3,0 m** увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину **до 0,9 m**. Степенице којима се савладава висина преко 0,90m треба да се решавају унутар габарита објекта.

### **СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

Пре почетка изградње на парцели је потребно да су обезбеђени следећи услови у погледу комуналне опремљености:

- у зони бањског туризма за веће комплексе (објекти капацитета од 15 соба и сл) снабдевање планираних објеката електричном енергијом, снабдевање објеката водом из јавне водоводне мреже и прикључење објекта на јавну канализациону мрежу

## **ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

У односу на намену објекта чије је грађење дозвољено у зони, потребно је за појединачну градњу прибавити услове од надлежних органа и организација које су законом овлашћене да их доносе, односно прописују.

Грађење објекта од значаја за одбрану земље вршити у складу са одредбама Закона о одбрани, односно у складу са условима које пропише надлежни орган за ову област.

Грађење објекта у складу са врстом и наменом вршити уз поштовање свих важећих прописа из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедносним и другим прописаним условима и посебним условима у складу са специфичношћу објекта.

Забрањено је формирати отворена фреатска окна. Вештачке водене површине треба да буду изоловане (слојем глине или специјалном фолијом) од подземне воде и од педолошке подлоге. Такође, њихово снабдевање водом не сме да угрожава резерве воде за пиће

- Лоцирање планираних садржаја вршити по принципу зоналности, са циљем заштите језера и просторне целине заштићене режимом заштите II степена:

- Туристичке и друге садржаје који су потенцијални извор повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, лоцирати на растојање веће од 200m од обале, односно од просторне целине заштићене режимом заштите II степена. (Мало појило)
- Изградња објекта за становање, угоститељство и туризам, као и спортских терена (укључујући и оне који служе активностима појединаца или малих група), на растојање веће од 100 m од просторне целине заштићене режимом заштите II степена. (Мало појило)
- Подизање зграда за становање, угоститељство и туризам на растојање веће од 100 m од обале језера, а изузетно на растојању веће од 50 m под условом да се објекти прикључују

на јавну канализацију или је обезбеђено пречишћавање отпадних вода у складу са прописима којима се регулише пречишћавање отпадних вода;

- Најмање растојање спортских терена који служе активностима појединаца или малих група, је 20 m од обале језера заштићеног режимом заштите III степена, под условом да су визуелно одвојени од обалног појаса вишеспратним зеленилом
- Најмање растојање опремљених простора за посетиоце од површина заштићених режимом заштите II степена је 100 m, а њихова удаљеност од обале језера не сме бити мања од 10m

### **ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

- За грађење објекта јавне намене као и за све планиране комплексе веће од 5000 m<sup>2</sup> утврђена је обавеза израде Урбанистичког пројекта

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

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

На к.п.бр. 1690/3 К.О.Палић планира се изградња пословно стамбеног комплекса у зони бањског туризма.

Предметна парцела се налази унутар заштитне зоне заштићеног природног добра Парка природе Палић који је проглашен за заштићено подручје од локалног значаја III категорије ("Службени лист града Суботице" број 15/13,17/13-испр и 37/17).

У оквиру планираног комплекса предвиђена је изградња:

1. Пословно стамбеног објекта
2. Пословног објекта
3. Отвореног базена димензија 23.50 x 6.0 m.
4. Отвореног кошаркашког терена

За изградњу објекта користити атестиране материјале са овог подручја.

Приступ објекту је из улице са северне стране комплекса. Паркирање возила корисника објекта предвиђено је на предметној парцели.

Према условима заштите природе број 03 бр. 020- 1816/4 од 13.07.2022 :

- 1) Планирање пословно-стамбеног комплекса на к.п. бр. 1690/3 к.о. Палић треба да се одвија у складу са мерама заштите и унапређења прописаних за заштитну зону ПП „Палић“:
- 2) Планирање објеката и организацију радова на изградњи усагласити са потребама очувања природних вредности Парка природе, односно еколошког интегритета ширег подручја, при чему је на подручју ПП „Палић“ и заштитне зоне забрањено:
  - а) подизање објеката и извођење радова који нарушавају еколошки или визуелни интегритет подручја;
  - б) отварање позајмишта, одлагање опасних материја и трајно одлагање отпадног материјала;
  - с) извођење радова који негативно утичу на хидролошки режим заштићеног подручја (нпр. одводњавање, утицаји на кретање подземних вода према језеру или на квалитет воде језера (предуслов за изградњу је прикључивање на јавну канализацију). Забрањено је формирати отворена фреатска окна: вештачке водене површине треба да буду изоловане (слојем глине или специјалном фолијом) од подземне воде и од педолошке подлоге. Такође, њихово снабдевање водом не сме да угрожава резерве воде за пиће;
- 3) Са циљем очувања еколошког и визуелног интегритета простора, садржаје распоредити по принципу зонације, у складу са мерама члана 10 Одлуке о заштити ПП „Палић“:
  - 3.1. Предуслов за изградњу нових објеката на растојању мањем од 100 m од обале језера је да се објекти прикључују на јавну канализацију или да се обезбеди пречишћавање отпадних вода у складу са прописима којима се регулише пречишћавање отпадних вода. У случају да се обезбеди пречишћавање отпадних вода, минимално растојање нових објеката од обале је 50 метара;
  - 3.2. Најмање растојање спортских терена који служе активностима појединаца или малих група, као и пешачких стаза без осветљења, треба да буде 20 m од обале под условом да су визуелно одвојени од обале вишеспратним зеленилом;

## Намена објекта

Према Правилнику о класификацији објеката (Сл. Гласник РС“ број 22/2015) пословни део објекта је са класификационом ознаком 122012, Пословне зграде - зграде које се употребљавају у пословне сврхе, категорија В са учешћем 60% и стамбени део објекта са класификационом ознаком 111012, Стамбене зграде са једним станом, категорија Б са учешћем 40%.

Према ПДР-у пословно стамбени објекти морају имати однос 40% стамбене намене ,60% пословне намене што је УП-ом испоштовано.

Објекат пословно стамбене намене – објекат 1 садржи један стан на две етаже – на приземљу и спрату, као и просторе са затвореним базеном, wellness-ом, гаражу, више помоћних простора, санитарних чворова, вишенаменских простора који спадају у пословне сврхе.

Објекат пословне намене – објекат 2 садржи вишенаменске просторије, гардеробе, санитарне и помоћне просторе који могу бити намењени издавању – смештајни капацитети.

Укупно је планирано 4 вишенаменска пословна простора типа апартмани или као канцеларије са пратећим санитарно-гардеробним просторима, намењеним издавању.

Објекти су планирани у модерном архитектонском изразу, веома елегантних линија.

## **4.2. Регулационо и нивелационо решење**

### **Хоризонтална регулација**

Хоризонтална регулација планиране изградње објекта дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и удаљеностима од суседних парцела и приказана је на граф.прилогу бр.3.

Основа приземља предметног објекта бр.1 је неправилног разуђеног облика, док је основа пословног објекта бр. 2 правилног облика.

Грађевинске линије преузете су из ПДР-а :

-према језеру грађевинска линија је на 34 m од планиране регулације у складу са условима заштите природе ПЗЗП

-док је према улици са северне стране комплекса на 5 m од планиране регулације за проширење улице

Предложена диспозиција планираних објекта не ремети планом дефинисана просторна растојања од суседних парцела.

### **Висинска регулација**

Висинска регулација планиране изградње одређена је спратношћу објекта.

Према ИДР-у спратност планираног пословно стамбеног објекта (1) од је од По+П до По+П+1 ( подрум +приземље+1спрат ), а спратност пословног објекта (2) је П (приземље).

Кота приземља +0,00 биће на апсолутној коти 107,35 m n v.

### **Нивелација**

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

Терен је готово раван (најнижа кота сса 104,74 m.n.m на југоисточном делу, највиша кота цца 107,43 m н.в.у централном делу парцеле ).

Нивелацино решење дефинисано је котама нивелете саобраћајних површина, односно котама терена и дато у графичком прилогу у апсолутним котама.

Планирана нивелација усклађена је са постојећом нивелацијом терена. Планирана нивелација обезбеђује падове колских и других површина од бочних суседа према унутрашњости сопствене парцеле и планираним зеленим површинама на парцели.

Нивелационо решење интерних саобраћајница и прикључка на јавну саобраћајницу је оријентационог карактера и могуће су измене у циљу побољшања техничког решења.

#### **4.3. Приступ локацији**

Колски и пешачки приступ на парцелу, до објекта, се остварује са постојећег некатегорисаног пута к.п. 1688/2 К.О. Палић, а преко к.п. 1690/4 К.О. Палић која је у власништву инвеститора Слободана Јарамазовића.

#### **4.4 Саобраћајно решење**

Инвеститор је прибавио Условне за изradу Урбанистичког пројекта за изградњу пословно стамбеног комплекса на к.п. 1690/3 К.О.Палић, у зони бањског туризма изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут од "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, број: П-06-344-315/2022 од дана: 28.06.2022.године.

- прикључак и прилазни пут се може планирати са некатегорисаног пута, са к.п. бр. 1688/2 К.О. Палић
- 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 пута 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
- 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 пута 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.

Планирана интерна саобраћајница обезбеђује приступ планираним паркинг местима за путничка возила у северном делу комплекса. Планирана паркинг места су постављена под углом од  $90^\circ$  у односу на интерну саобраћајницу са ширином пролаза од 5,5м.

Изградњу интерне колске саобраћајнице могуће је спровести од асфалт или цемент бетона или поплочањем, као и изградњу паркинга за путничка возила, са елементима коловозне конструкције који обезбеђује пролазак меродавног возила у оквиру комплекса без оштећења.

Паркинг места и интерну саобраћајницу потребно је оивичити са издигнутим ивичњацима висине цца. 10 цм у односу на нивелету коловоза. Пешачке стазе и заштитни тротоари око објекта треба да су издигнути у односу на интерне колске саобраћајнице цца. 10 цм.

Дато нивелационо решење интерних саобраћајница је оријентационог карактера и могуће су измене у циљу побољшања техничког решења.

Објекат пројектовати у складу са одредбама Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“ бр. 33/2006) и Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Приступ парцели за моторна возила и главне унутрашње саобраћајнице формирати што даље од обале језера;

Паркинг простор формирати унутар парцеле. Минимална удаљеност паркинг-простора од обале језера треба да буде 15 m у случају капацитета до 5 возила, 30 m у случају капацитета до 10 возила, 50 m у случају капацитета преко 10 возила. Због екстремних климатских услова, у циљу стварања повољне екоклиме, паркинг простори треба да буду покривени порозним елементима који омогућују проветравање земљишта и упијање падавина и засенчени крошњама стабала;

#### **4.5. Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 m.

Улична ограда се може поставити на регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији, а грађевинска линија је повучена у дубину парцеле ограде треба да су транспарентне (прозрачне) максималне висине од 1,6 m, с тим да парапет ограде до висине 0,60 m (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, бетон и сл.).

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

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

Бочне и задња страна грађевинске парцеле се могу ограђивати „живом“ зеленом оградом и провидном (транспарентном) оградом, с тим да парапет ограде може бити зидан до висине макс. 0,6 m. Ограде се постављају према катастарском плану и операту тако да „живица“, односно стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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



Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара због прегледности раскрснице и постављају се у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије мерено од угла.

Обезбедити слободно кретање ситних животиња прилагођавањем ограда на свим парцелама. Ограничити приступ домаћих животиња (мачака и паса) обали и природним стаништима.

Планирањем нове или адаптирањем постојеће оградe обезбедити проходност оградe за ситне дивље врсте субурбаних површина (нпр. водоземци, гмизавци и јежеви) које се хране на травњацима и у баштама приобалних парцела. Најповољније су оградe од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12cm. Код затворених ограда или приликом адаптације постојећих ограда обезбедити излаз из баште дивљим врстама, постављањем наведених вертикалних елемената бар на доњем делу оградe (од површине тла минимално до 0,4-0,5m висине) код свих преломних тачака (углова) оградe;

## 5.НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планирано је да се слободне и зелене површине уреде према решењу из графичког прилога бр. 3.

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

од водовода	1,5 m
од канализације	1,5 m
од НН вод	2,5 m
од ТТ мрежа	1,0 m
од трасе гасовода	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...).

Све зелене површине потребно је редовно одржавати.

Уређење, односно формирање зеленила треба да буде саставни део пројектно-техничке документације за изградњу и уређење простора: план озелењавања треба да садржи графички приказ, списак врста и списак планираних активности;

5.2. Унутар регулационих линија грађевинских парцела, зелене површине треба да заузимају минимално 35% у спрату дрвећа (покривност крошњи);

5.3. Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе);

5.4. Ради побољшања екоклиме простора, за озелењавање користити претежно лишћаре; у спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%;

5.5. Избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би остварио максималан ефекат озелењавања, уз поштовање забране коришћења инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia*

*triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*);

5.6. Због ограниченог броја украсних врста прилагођених екстремним условима лесног платоа, на вишим деловима предметног простора препоручује се примена и аутохтоних врста заједнице храста на лесу *Aceri tatarico-Quercetum*. То су храстови (*Quercus robur* и *Q pubescens*), жешља (*Acer tataricum*), клен (*A. campestre*), трњина (*Prunus spinosa*) и дивља крушка (*Pyrus pyraster*).

## 6.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина катастарске парцеле к.п.бр. 1690/3 је 13531 m<sup>2</sup>

### Објекат број 1:

Нето површина:

Подрум: 405.52m<sup>2</sup>

Приземље: 1037.79m<sup>2</sup>

Спрат: 199.22 m<sup>2</sup>

Укупна нето површина: 1609.67m<sup>2</sup>

Бруто површина:

Подрум: 498.22 m<sup>2</sup>

Приземље: 1241.92 m<sup>2</sup>

Спрат: 299.21m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина: 2039.35m<sup>2</sup>

Укупна бруто надземна површина : 1541.13m<sup>2</sup>

### Објекат број 2:

Нето површина:

Приземље: 241.53m<sup>2</sup>

Бруто површина:

Приземље: 276.94 m<sup>2</sup>

### УКУПНА ПОВРШИНА ОБА ОБЈЕКТА:

Укупна нето површина: 1851.20 m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина: 2316.29 m<sup>2</sup>

### Биланс површина на предметној парцели

НАМЕНА	m <sup>2</sup>	%
Под објектима	1241.92 m <sup>2</sup> +276.94 m <sup>2</sup>	-
Базен	141 m <sup>2</sup>	-
Укупно објекти +базен	1659,86	33,20 %
Отворени кошаркашки терен	628m <sup>2</sup>	12,56 %

Саобраћајне површине, паркинзи, пешачке стазе	366 m <sup>2</sup>	7,32 %
Зелене уређене површине	2346,14 m <sup>2</sup>	46,92 %
<b>УКУПНО</b>	<b>13531,00 m<sup>2</sup></b> <b>за парцеле веће од 5000m<sup>2</sup> индекси се обрачунавају у односу на ову граничну вредност парцеле</b>	<b>100 %</b>

#### Упоредни табеларни приказ урбанистичких параметара у оквиру локације

Назив документа	Плану детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу („Сл. Лист Града Суботице“ број 18/2019)	Планирано урбанистичким пројектом
Минимална величина парцеле Максимална величина парцеле	Минимална величина парцеле за изградњу објеката овој у зони је 1000 m <sup>2</sup> . <b>Максимална величина парцеле се не условљава, с тим да се за парцеле веће од 5000 m<sup>2</sup> индекси обрачунавају према овој граничној површини парцеле.</b>	13531 m <sup>2</sup>
Индекс заузетости	Мах 40 %	33,20 %
Максимални степен искоришћености	65 %	60,8
Максимална спратност објекта	<b>П+2+Пс/Пк</b> (приземље + 2 спрата+повучени спрат/поткровље).	Објекат 1 По+П до По+П+1 Објекат 2 П
Минимални проценат озелењених површина на парцели	min 35%	46,92 %
Начин паркирања	На сопственој парцели За станове у пословно-стамбеним објектима услов је 1 паркинг или гаражно место на један стан. Код изградње соба за издавање, критеријум је 1 паркинг или гаражно место на две собе за издавање.	6 паркинг места 3 на паркингу 3 у гаражи у објекту бр.1

Према исказаној упоредној табели остварених капацитета урбанистичких показатеља може се закључити да је изградња која је планирана урбанистичким пројектом у потпуности у границама параметара који су прописани важећим планом ширег подручја.

## 7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење предметних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословно стамбеног комплекса на к. п. 1690/3 К.О. Палић у зони бањског туризма, издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД**, 11070 Београд – Нови Београд, Булевар уметности бр. 12 под бројем **87.1.0.0.-Д.07.09.-280109/3-22** од дана 07.07.2022. године.

Посматрано подручје се електричном енергијом снабдева из трансформаторске станице ТС 110/20 kV Палић са 20 kV изводом „Викенд насеље“.

У циљу стварања услова за снабдевање електричном енергијом предметног комплекса неопходно је изградити монтажну-бетонску трафостаницу (МБТС) снаге до 1x1000 kVA са одговарајућим енергетским трансформатором и припадајућим прикључним 20 kV кабловским водовима. Нову трафостаницу треба изградити што ближе центру потрошње, на издвојеној парцели од стране Инвеститора.

До локације нове МБТС потребно је обезбедити колски прилаз како би се омогућио приступ возилима и транспортним средствима за довоз и одовоз опреме до трафостанице. Парцела намењена изградњи трафостанице мора имати излаз на јавну површину односно обезбеђено право службености како би оператер дистрибутивног система могао у свком тренутку приступити објекту МБТС.

Сви елементи прикључка на електродистрибутивну мрежу биће детаљно обрађени у условима за пројектовање и прикључење, у зависности од ангажоване максималне једновремене снаге и начина мерења.

Да би се обезбедило снабдевање електричном енергијом планираних садржаја на предметном компексу, потребно је уградити потребан број кабловских прикључних кутија (КПК) поред улаза у објекте на фасади, као и одговарајући број НН кабловских водова од 0,4 kV сабирница у новој МБТС до КПК-ја.

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 50 m равне линије треба поставити кабловску ознаку са одговарајућим симболом.

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

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

У појасу од 200 m од обале није дозвољено планирати садржаје који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем

Током планирања и инсталирања расвете, за потребе смањења угинућа инсеката и дистурбације ноћних животињских врста (слепи мишеви, птице) које користе ваздушне коридоре према суседним заштићеним подручјима:

- а) није дозвољена примена покретних светлосних извора и светлосних снопова усмерених према небу;

- b) забрањује се постављање светлосних извора у појасу од 20 m од обале језера, а у појасу од 50 m од обале није дозвољено украсно осветљење делова објеката или приземља, стабала или травњака;
- c) у складу са циљевима смањења нивоа осветљености околине језера и ваздушних коридора миграција животиња, смањити утицај осветљења на живи свет одговарајућом локацијом и смањеном висином светлосних тела на отвореном, као и избором модела расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости према небу и језеру;

## 7.2. Телекомуникациона мрежа

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) „Телеком Србија“ а. д. Београд пословно стамбеног комплекса на к. п. 1690/3 К. О. Палић, издатим од стране **„ТЕЛЕКОМА СРБИЈА“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА**, из Суботице, Првوماјска 2-4, бр. **Д210-257758/3 ЈБ** од 30.06.2022. године.

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

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

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

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

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

## 7.3. Гасоводна мрежа и топлификација објекта

Према Идејном решењу које је израђено од стране фирме **„Архитектура ХЕГЕДИШ“ д.о.о.**, Трг Јакаба и Комора бр. 28/35, Суботица, топлификација планираних садржаја предвиђена је помоћу електричне енергије и природног гаса, те је неопходно прикључење на дистрибутивну гасну мрежу.

Потребни капацитети су 80 kW за стамбени део и 130 kW за пословни део.

Прикључење комплекса на дистрибутивну гасну мрежу се може планирати на полиетиленски гасовод ПЕ 80 радног притиска 2,5 бар и димензије Ø 32 x 3,0 mm који се налази у близини предметног простора, према Претходним условима за израду Урбанистичког пројекта – за изградњу пословно стамбеног комплекса, издатим од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** из Суботице, Јована Микића 58, дана 29.06.2022. године под бројем **233-1/2022**.

#### **7.4. Водоводна мрежа**

Водоснабдевање предметних објеката се решава прикључењем на постојећу интерну водоводну мрежу, која се напаја из постојећих (сопствених) бушених бунара, обзиром да јавна водоводна мрежа испред предметне парцеле није изграђена, како је то назначено у Подацима о постојећем стању, условима коришћења и развојним плановима за израду Урбанистичког пројекта, добијеним од ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице број И 2/148-2022 од 29.06.2022. године.

Противпожарну заштиту објекта решити са интерне водоводне мреже и апаратима за суво гашење пожара, у складу са важећим прописима.

#### **7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода**

Одвођење употребљених вода се решава индивидуално, прикључењем на сопствену водонепропусну септичку јаму. Септичке јаме морају бити водонепропусне и лако приступачне за одржавање и чишћење. Растојање водонепропусне септичке јаме од објекта и суседне међе је најмање 1.0 m, а ид бушеног бунара најмање 8,0m.

Одвођење атмосферских вода се решава разливањем и упијањем у слободни околни простор унутар предметне парцеле или ретензију, строго водећи рачуна да не дође до процуривања и плављења суседних парцела, као и да не дође до квашења зидова суседних објеката. Систем канализација на Палићу је сепаратни.

Приликом извођења радова строго водити рачуна о инсталацијама са којима се трасе ценовода водовода и канализације укрштају. Укрштање појединих комуналних инсталација треба извести према важећим техничким прописима и нормативима. Приликом изградње, нарочито обратити пажњу на инсталације чије трасе нису назначене на графичким прилозима, обзиром да у оквиру катастра подземних инсталација не располажемо никаквим подацима о њима.

### **8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Терен је готово раван (најнижа кота сса 104,74 m.n.m на југоисточном делу , највиша кота цца 106,88 m n.m.у централном делу парцеле ).

За предметну локацију, не постоје подаци о ранијим геомеханичким истражним радовима.

На основу сеизмолошке карте, на предметној локацији је максимални интензитет очекиваног земљотреса МСК скале, за повратни период од 500 година,ВИИИ степена. У погледу локалних услова, тло одговара категорији III. Геомеханички профил терена је релативно уједначен.

На основу расположивих података о терену као и на основу визуелног прегледа може се закључити да терен нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

Не располажемо поузданим подацима о кретању нивоа подземних вода .

## **9. ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА**

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

- Намена, функционална шема и тип конструктивног система објекта морају остати неизмењени.
- Хоризонталне димензије објекта могу одступити од кота у графичком прилогу 3 највише 1.0 m
- Дефинисана висина објекта може се повећати највише 0,5 m.
- Дефинисане висинске коте приликом израде главног пројекта могу бити измењене највише  $\pm 10$  cm при чему је потребно задржати оријентацију падова за одвођење атмосферских вода.

## **10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

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

Приликом израде главног пројекта неопходно је усклађивање са правилником о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81,49/82,29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 МЦС.

Планиране објекте у складу са наменом је потребно пројектовати на начин којим му се обезбеђују прописана енергетска својства.

### **10.2. Мере заштите од пожара**

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

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони)
- Правилника о начину израде техничке документације за објекте високоградње (Сл.лист РС 15/2008)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења (Сл.лист РС 11/96)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл.лист СРЈ бр.8/95),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије (Сл. Лист СФРЈ бр.24/87),
- СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055 и осталих важећих прописа.

Извршити прорачун потребне количине воде за гашење пожара и обезбедити спољну хидрантску мрежу за гашење пожара, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (“Сл.гласник РС” бр 3/2018).

За све енергетске инсталације (електричне, машинске...) са аспекта заштите од пожара примењивати одговарајуће техничке прописе које се односе на поједине области.

У поступку издавања локацијских услова потребно је прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54 Закона о планирању и изградњи и чл. 16 Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС”, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/17).

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

На простору обухваћеном УП-ом као и у непосредном окружењу нема локалитета археолошких налазишта. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109 Закона о културним добрима Сл Гласник РС број 71/94).

### **10.4. Мере заштите природе**

Инвеститор је прибавио решење о условима заштите природе од стране Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад, Радничка број 20 а, број 03 бр. 020-1816/4 од дана 13.07.2022. године

**1.** Катастарска парцела бр. 1690/3 к.о. Палић обухваћена предметним Урбанистичким пројектом, који се израђује за потребе изградње пословно-стамбеног комплекса, налази се у заштитној зони Парка природе „Палић“, у обухвату еколошки значајног подручја бр. 1 „Суботичка језера и пустаре“ еколошке мреже Републике Србије као део обједињеног Подручја од међународног значаја за заштиту птица под називом „Суботичка језера и пустаре“ (RS002IBA). Уређење простора и изградња објеката је регулисана Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу, по којем се предметна парцела налази у зони бањског туризма. Сходно напред наведеним чињеницама, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Планирање пословно-стамбеног комплекса на к.п. бр. 1690/3 к.о. Палић треба да се одвија у складу са мерама заштите и унапређења прописаних за заштитну зону ПП „Палић“, а услове заштите природе треба уградити у одговарајућа поглавља Плана (саобраћај, расвета, озелењавање итд.);
- 2) Планирање објеката и организацију радова на изградњи усагласити са потребама очувања природних вредности Парка природе, односно еколошког интегритета ширег подручја, при чему је на подручју ПП „Палић“ и заштитне зоне забрањено:
  - d) подизање објеката и извођење радова који нарушавају еколошки или визуелни интегритет подручја;
  - e) отварање позајмишта, одлагање опасних материја и трајно одлагање отпадног материјала;



- f) извођење радова који негативно утичу на хидролошки режим заштићеног подручја (нпр. одводњавање, утицаји на кретање подземних вода према језеру или на квалитет воде језера (предуслов за изградњу је прикључивање на јавну канализацију). Забрањено је формирати отворена фреатска окна: вештачке водене површине треба да буду изоловане (слојем глине или специјалном фолијом) од подземне воде и од педолошке подлоге. Такође, њихово снабдевање водом не сме да угрожава резерве воде за пиће;
- 3) Са циљем очувања еколошког и визуелног интегритета простора, садржаје распоредити по принципу зонације, у складу са мерама члана 10 Одлуке о заштити ПП „Палић“:
- 3.1. Предуслов за изградњу нових објеката на растојању мањем од 100 m од обале језера је да се објекти прикључују на јавну канализацију или да се обезбеди пречишћавање отпадних вода у складу са прописима којима се регулише пречишћавање отпадних вода. У случају да се обезбеди пречишћавање отпадних вода, минимално растојање нових објеката од обале је 50 метара;
- 3.2. Најмање растојање спортских терена који служе активностима појединаца или малих група, као и пешачких стаза без осветљења, треба да буде 20 m од обале под условом да су визуелно одвојени од обале вишеспратним зеленилом;
- 3.3. Приступ парцели за моторна возила и главне унутрашње саобраћанице формирати што даље од обале језера;
- 3.4. Паркинг простор формирати унутар парцеле. Минимална удаљеност паркинг-простора од обале језера треба да буде 15 m у случају капацитета до 5 возила, 30 m у случају капацитета до 10 возила, 50 m у случају капацитета преко 10 возила. Због екстремних климатских услова, у циљу стварања повољне еоклиме, паркинг простори треба да буду покривени порозним елементима који омогућују проветравање земљишта и упијање падавина и засенчени крошњама стабала;
- 3.5. У појасу од 200 m од обале није дозвољено планирати садржаје који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем.
- 4) Планским решењима и уређењем простора око објеката смањити директне негативне утицаје на дивље врсте предметног простора и суседног заштићеног добра:
- 4.1. Током планирања и инсталирања расвете, за потребе смањења угинућа инсеката и дистурбације ноћних животињских врста (слепи мишеви, птице) које користе ваздушне коридоре према суседним заштићеним подручјима:
- d) није дозвољена примена покретних светлосних извора и светлосних снопова усмерених према небу;
- e) забрањује се постављање светлосних извора у појасу од 20 m од обале језера, а у појасу од 50 m од обале није дозвољено украсно осветљење делова објеката или приземља, стабала или травњака;
- f) у складу са циљевима смањења нивоа осветљености околине језера и ваздушних коридора миграција животиња, смањити утицај осветљења на живи свет одговарајућом локацијом и смањеном висином светлосних тела на отвореном, као и избором модела расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости према небу и језеру;
- 4.2. Ради смањења угинућа птица услед судара са рефлектујућим површинама, на све стаклене површине веће од 1m<sup>2</sup> које се налазе изнад нивоа крошње постојећег зеленила обавезно залепити тамну силуету грабљивице;
- 4.3. Применом одговарајућих техничких мера онемогућити кретање домаћих животиња (мачке, пси и други) по заштићеном подручју и у обалном појасу језера;

4.4. Планирањем нове или адаптирањем постојеће оградe обезбедити проходност оградe за ситне дивље врсте субурбаних површина (нпр. водоземци, гмизавци и јежеви) које се хране на травњацима и у баштама приобалних парцела. Најповољније су оградe од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12cm. Код затворених оградa или приликом адаптације постојећих оградa обезбедити излаз из баште дивљим врстама, постављањем наведених вертикалних елемената бар на доњем делу оградe (од површине тла минимално до 0,4-0,5m висине) код свих преломних тачака (углова) оградe;

4.5. Уређењем околине објекта и правилним руковањем отпадом спречавати појаву глодара и других штеточина;

6.3. Ако се земљани радови одвијају у периоду између 10. фебруара и 15. октобра, обезбедити редован мониторинг свих ископа који су отворени дуже од једног дана. У случају да се констатује страдање водоземаца или других заштићених или строго заштићених животиња (корњаче, ровчице, јежеви и сл.) у рововима/ископима, неопходно је применити заштиту постављањем привремене оградe (нпр. ниске пластичне оградe) којом се спречава упадање ситних животиња у њих, или обезбедити рампе за излаз животиње из ровова (даске или летве храпавих површина постављене под углом мањем од 45°).

5) Ради заштите екоклиме бањског простора, биодиверзитета субурбаних површина, као и очувања квалитета ваздуха и воде језера, од значаја је очување/подизање зеленила у максимално могућем обиму. За потребе пројектовања заштитног зеленила, неопходно је испоштовати следеће мере заштите:

5.1. Уређење, односно формирање зеленила треба да буде саставни део пројектно-техничке документације за изградњу и уређење простора: план озелењавања треба да садржи графички приказ, списак врста и списак планираних активности;

5.2. Унутар регулационих линија грађевинских парцела, зелене површине треба да заузимају минимално 35% у спрату дрвећа (покривност крошњи);

5.3. Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе);

5.4. Ради побољшања екоклиме простора, за озелењавање користити претежно лишћаре; у спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%;

5.5. Избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би остварио максималан ефекат озелењавања, уз поштовање забране коришћења инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*);

5.6. Због ограниченог броја украсних врста прилагођених екстремним условима лесног платоа, на вишим деловима предметног простора препоручује се примена и аутохтоних врста заједнице храста на лесу *Aceri tatarico-Quercetum*. То су храстови (*Quercus robur* и *Q pubescens*), жешља (*Acer tataricum*), клен (*A. campestre*), трњина (*Prunus spinosa*) и дивља крушка (*Pyrus pyraeaster*).

6) Мере очувања водних ресурса:

- 6.1. Приликом обављања радова испоштовати обавезе везане за члан 97. Закона о водама који се, између осталог, односи на забрану угрожавања подземних вода;
- 6.2. Коришћењем непропусних дренажних цеви/канала усмеравати отицање зауљене воде са саобраћајница и паркинга у канализациони систем, односно на сепаратор уља и масти;
- 6.3. Обезбедити рецикулацију воде у максимално могућем обиму, чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим се смањује њена потрошња. У складу са чланом 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине; обезбеђивање рецикулације се превасходно односи на воду која би се евентуално користила за загревање објеката, као и воду у базенима и другим spa и wellness садржајима уз примену неопходног степена пречишћавања;
- 7) Испоштовати мере очувања природних ресурса током радова:
- 7.1. Приликом ископа сачувати површински слој земљишта обogaћен слојем квалитетног хумуса, који треба користити као подлогу за садњу вегетације;
- 7.2. Градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;
- 8) У случају прикупљања отпадних материја ради даљег коришћења као секундарне сировине, управљање отпадом обављати према одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије и сродних законских аката;
- 9) Привремено одлагање чврстог отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета, којима се обезбеђује изолација отпадних материја од околног простора;
- 10) Спроводити мере заштите од пожара у складу са Законом о заштити од пожара;
- 11) Ниво буке унутар предметног простора усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Прилог 2., који се односи на граничне вредности индикатора буке на отвореном простору „подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјске локалитете, велике паркове“ износе 50 dBA током дана, односно 40 dBA за ноћни период;
- 12) Особе задужене за извођење радова на терену морају бити упознате са мерама заштите Парка природе, као и са конкретним мерама које треба да се примењују током својих активности;
- 13) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;
- 14) Обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.

### **10.5. Санитарни услови**

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су Санитарни услови од стране Покрајинског секретеријата за здравство, Одељење у Суботици број 138-53-00202-1/2021-06 од 13.04.2021.

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

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 потребних новопланираних инфраструктурних објеката.

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

## **11.ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Облик и величина постојеће к.п. 1690/3 К.О. Палић је предвиђене за парцелацију приказан је на графичком прилогу бр. 3

Катастарска парцела 1690/3 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 10522 К.О. Палић као градско грађевинско земљиште и земљиште под зградама у приватној својини Јарамазовић (Иван) Слободан у уделу 1/1. Површина к.п. 1690/3 К.О. Палић је 13531m<sup>2</sup>.

### **Планирана парцелација**

Парцелацијом к.п. 1690/3 К.О. Палић парцела се дели на 2 к.п. од којих је парцела I предвиђена за изградњу пословно стамбеног комплекса на к.п. 1690/3 К.О.Палић у зони бањског туризма, а парцела II за изградњу МБТС-20/0,4кВ-која ће прећи у власништво Електродистрибуције Србије доо Београд.

Новормиране међне тачке А Б и Ц дефинисане су удаљеностима од постојећих међних линија парцеле.

Површина новоформиране парцеле I је 13501m<sup>2</sup>,

Површина новоформиране парцеле II је 30 m<sup>2</sup>.

## 12.ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

### Технички опис објеката

Идејно решење планиране изградње пословно стамбеног комплекса на к.п. 1690/3 К.О.Палић, у зони бањског туризма израђено је од стране „АРХИТЕКТУРА ХЕГЕДИШ“, д.о.о. предузеће за пројектовање инжињеринг и надзор, Суботица, Трг Јакаба и Комора 28/35 и приложено је у документацији Урбанистичког пројекта.

У зони бањског туризма дозвољена је градња Пословно стамбених објеката.

Површина парцеле износи  $P=13531\text{m}^2$ .

Према Листу непокретности на парцели се налазе:

1 Стамбена породична зграда површине  $97\text{m}^2$ .

2 помоћна зграда површине  $99\text{m}^2$ .

3 помоћна зграда површине  $38\text{m}^2$ .

Планирано је уклањање сва три објекта.

Према ПДР-у, максимална површина парцеле се не ограничава, али се индекс заузетости рачуна као да је парцела  $5000\text{m}^2$ .

На парцели су пројектована два објекта. Спратност објекта 1 је По+П+1. Спратност објекта 2 је П.

У објекту број 1 се налазе две функционалне целине: 1 стамбене и 1 пословне намене.

У објекту 2 се налази једна функционална целина, пословне намене.

Према Плану детаљне регулације, одређено је да објекти морају имати 60% пословне намене и 40% стамбене намене.

Према Правилнику о класификацији објеката (Сл. Гласник РС“ број 22/2015) пословни део објекта је са класификационом ознаком **122012, Пословне зграде** - зграде које се употребљавају у пословне сврхе, **категорија В са учешћем 60%** и стамбени део објекта са класификационом ознаком **111012, Стамбене зграде са једним станом, категорија Б са учешћем 40%**.

У објекту 1 се налази стамбени део – 1 стан.

Пословни део се налази делом у објекту 1 и у објекту 2.

Укупно је планирано 4 вишенаменска простора типа апартмани или као канцеларије са пратећим санитарно-гардеробним просторима, намењеним издавању.

Објекти су смештени на парцели према дозвољеном положају датом у Информацији о локацији. Дата је грађевинска линија на 34.0м од међе парцеле паралелне са линијом Палићког језера.

**Укупни хоризонтални габарит градње оба објекта заузима површину  $96.00 \times 50.64\text{m}$ .**

Објекти су изразито разуђене основе.

Приступ парцели је са локалног приступног пута. Пешачки и колски улаз се налазе на приближно средини дужине северне међе.

Паркинг простор за аутомобиле је предвиђен на северном делу површине парцеле. Такође је планирана гаража у делу објекта пословне намене. Према наведеном у Информацији о локацији, за станове у пословно стамбеним објектима услов је 1 паркинг место на један стан, а код соба за издавање 1 паркинг или гаражно место на две собе.

Стога је на парцели пројектована гаража за 3 аутомобила и отворени паркинг простор за 3 аутомобила.

Планиран је отворени базен површине 23.50x6.0m.

На северо-источном делу парцеле планиран је отворени кошаркашки терен.

Све стазе, тротоари, отворени манипулативни простори су планирани у површини која заузима мање од максимално дозвољеног степена искоришћености парцеле који износи 65%.

Проценат зеленила ће бити изнад минимално дозвољених 35%.

Објекат пословно стамбене намене – објекат 1 садржи један стан на две етаже – на приземљу и спрату, као и просторе са затвореним базеном, веллнесс-ом, гаражу, више помоћних простора, санитарних чворова, вишенаменских простора који спадају у пословне сврхе.

Објекат пословне намене – објекат 2 садржи вишенаменске просторије, гардеробе, санитарне и помоћне просторе који могу бити намењени издавању – смештајни капацитети.

Објекти су планирани у модерном архитектонском изразу, веома елегантних линија.

Габарити су тако пројектовани да се лепо уклапају у амбијент на парцели. Кубуси су примерене величине, са равним зеленим крововима.

То је од изузетне користи у енергетском смислу за објекте, обзиром да зелени кровови дају изузетну термоизолацију објеката.

Такође су то кровови на којима не долази до загревања као на крововима са глиненим или бетонским покривачима, те су веома еколошки.

### **Конструкција:**

Планирано је да се објекти раде у армиранобетонском скелетном систему.

Објекат 1 је разуђене основе. Део објекта у ком се налазе унутрашњи базен и хидромасажни базен планирани су са темељном АБ плочом. Остали делови објекта 1 као и објекат 2 су планирани са темељењем на АБ темељима самцима повезаним темељним гредама.

Међусpratне конструкције су планиране као пуне АБ плоче са ослањањем на АБ стубове.

На потребним местима ће бити урађене АБ шајбне за укружење система.

Кровне плоче су такође пуне АБ плоче. На свим деловима објеката пројетковане су стрехе од челичних решеткастих и линијских профила. То су секундарни елементи конструкције.

Конструкција зелених кровова је планирана преко кровне АБ плоче која је са горње стране у паду од 1% према местима одводње. АБ плоча се хидроизолује висококвалитетним материјалом, типа полиуреа или сл. Такође се изводи термоизолациони слој од цца 20цм, односно према Елаборату енергетске ефикасности. Преко термоизолационог слоја постављају се потребне

фолије – противкоренске, дренажне и након тога супстрат за садњу седума и другог биља зеленог покривача кровова.

Оваква конструкција кровова је погодна у смислу енергетског биланса објекта као и са становишта одводње атмосферских падавина са кровова, јер седум прихвата веће количине воде и полако се отпушта та количина према олуцима.

Фасадни зидови су или зидани као испуна скелетног система или застакљени термоизолационим стаклима високих перформанси у алуминијумским профилима.

Зидање зидних испуна је планирано тхермо блоковима или опеком. Са фасадне стране ови зидови су делимично обложени природним каменом а делимично композитним плочама са декором дрвета. Неке површине ће бити рађене композитним плочама у белој боји, односно у светлим тоновима.

Фасадне стаклене површине су пројектоване у систему трослојних стакло пакета у алуминијумским профилима са термопрекидом.

Унутрашњост објекта се од утицаја осунчања штити покретним брисолејима који су повезани у систему смарт хоусе управљања.

Унутрашњи зидови су планирани од блокова дебљине од 15, 20 и 25cm, у зависности од места примене.

Подови су оплемењени висококвалитетном керамиком, односно дрвеним површинама погодним за системе подног грејања.

Унутрашња столарија у систему клизних или класичних собних врата пројектована је у разним материјалима: дрвету, стаклу, алуминијуму, у зависности од места примене.

Унутрашњи и хидромасажни базен су пројектовани као АБ базенске шкољке обложене висококвалитетном керамиком. Базени су преливног типа. У подрумској етажи су планиране просторије за комплетну базенску технику и климатизацију целог објекта. Унутрашњи базен димензија 4.80x13.0m, дубина базена 1.60m и ХМ базен 4.80x2.0m.

Спољни отворени базен је такође планиран као АБ базенска шкољка. Димензије базена су ( заједно са инфиниту преливном геометријом) 6.0x23.50m. Дубина базена 1.60m.

Фотонапонски соларни панели су пројектовани на површини кровова, на деловима који су погодне оријентације, а што ће бити дефинисано разрадом пројекта.

## **Материјализација:**

Основни скелет објекта је од армираног бетона. Темелји, темељне плоче, стопе, греде, подна плоча и стропне плоче, као и стубови и зидна платна за укрућење су од армираног бетона, МБ према статичком прорачуну.

Фасадни и унутрашњи зидови су зидани Ytong блоковима различитих дебљина зидова од дз=12cm до дз=30cm.

Фасада се термоизолује термоизолујућим материјалима – каменом вуном или другим погодним материјалом у слоју према прорачуну Елабората енергетске ефикасности који ће бити део ПГД-а.

Финално се фасада ради као вентилисана фасада са облогом од композитних материјала високог квалитета, или се делом облаже природним каменом.

Велики део фасаде је застакљен.

Застакљење је пројектовано у веома танким елегантним алуминијумским профилима са термопрекидом. Стакло је трослојни стако пакет 4+16+4+16+4mm, који се састоји од

нискоемисионог стакла Low E са унутрашње стране, средњег флоат стакла и спољног стакла са стоп сол фолијом. Застекљање је са спољне стране снабдевано сенилима од сунца у виду брисолеја на електрични аутоматизовани погон.

Објекат је пројектован у систему смарт хоуса, што између осталог значи управљање аутоматиком путем ИТ апликација. На тај начин се аутоматски регулише затварање/ отварање заштите од сунца.

Ентеријер је пројектован са облогама од природних материјала камена и дрвета, дрвених фурнираних површина.

Подови се финализују висококвалитетном керамиком или дрвеним облогама. Велики део зидних површина ће такође бити обложен дрвеним панелима.

Акценат се даје и на зеленило унутар самог објекта, стога ће објекат како својим спољним уређењем тако и унутрашњом визуелизацијом бити „зелен“, што све доприноси уклапању у природно окружење Палића.

Пет од укупно 6 кровних равни је пројектовано у систему „зелених“ кровова са покривачем у облику седума са зачинским и декоративним биљем. Ово је од изузетног значаја у еколошком смислу, обзиром да ће на овај начин парцела у великој мери остати зелена. Ови кровови се не загревају попут кровова покривених глиненим или бетонским црепом и погодно су место за боравак пчела, лептира ...

Планирани отворени и затворени, као и хидромасажни базени су пројектовани са системом филтрације воде без присуства хлора што такође доприноси еколошком концепту објекта.

Околне стазе се пројектују са поплочањем од камена, камених коцки.

Спољно уређење парцеле ће бити оплемењено са великим бројем различитих врста растиња, високог и ниског дрвећа, декоративног жбуња, цвећа, а све према посебном пројекту.

У објекту је планиран и простор за одлагање отпада.



## **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

## **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА**

## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН израђен од “ ГЕО-СЕВЕР” доо Сомбор, Венац Радомира Путника 36а

### **УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА:**

- Услови Електропривреде Србије, ЕПС Дистрибуција, Оператор дистрибутивног система број: 87.1.0.0.-Д.07.09.-280109/3-22 од дана 07.07.2022. године.
- Услови ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице (број:И2/148/2022 од 29.06.2022.)
- Санитарни услови - Покрајински секретеријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље , Одељење у Суботици број 138-53-00202-1/2021-06 од 13.07.2022.
- Услови за пројектовање и прикључење Телеком Србија, предузеће за телекомуникације Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције , Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Суботица, Првوماјска 2-4, Суботица , број Д210-257758/3 ЈБ од 30.06.2022.
- Услови за израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут - "Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, број: П-06-344-315/2022 од дана: 28.06.2022.
- Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад , Радничка број 20А , број 03 бр. 020-1816/4 од дана 13.07.2022
- Технички услови ЈКП „СУБОТИЦАГАС“-Суботица, Јована Микића 58 број 233-1/2022 од 29.06.2022.