



„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 ГОСПОДАРЕЊЕ 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

**299-4/24**

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу  
пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк  
на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу

Директор:

**ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг. инж. грађ.**

Суботица, август 2024. године



PIB:  
МАТИЧНИ БРОЈ:  
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584  
20064030  
7111

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО -  
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА  
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - АПАРТ ХОТЕЛА  
СПРАТНОСТИ П+2+Пк НА К.П. БР. 1740 И 1741/1  
К.О. ПАЛИЋ НА ПАЛИЋУ

НАРУЧИЛАЦ: „KAISEN PROPERTIES“ доо Суботица

ОБРАЂИВАЧ: „ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО  
ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА

БРОЈ УГОВОРА: 299-4/24

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.

СТРУЧНИ ТИМ: РЕЉА КОВАЧ, мастр. инж. арх.  
МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, мастр. инж. арх.  
АНТЕ СТАНТИЋ, ел. инж.  
СЕРГЕЈ КУЗМАН, дипл. инж. арх.  
АЛЕКСА ПЕТРИЋ, дипл. инж. саобр.

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

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ  
ИЗРАДИО: „ПЛАН КАПИТАЛ“  
Хенрика Сијенкијевића 6, Суботица

# 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 („Службени лист града Суботица“ број 18/2019)
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
  - 4.5. Начин решавања паркирања и саобраћајно уређење
  - 4.6. Ограђивање парцеле
  - 4.7. Остали услови
  - 4.8. Евакуација отпада
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
  - 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти
  - 7.2. Телекомуникациона мрежа
  - 7.3. Топлификација објекта
  - 7.4. Водоводна мрежа
  - 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода
8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
9. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА
10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ
  - 10.1. Мере заштите животне средине
  - 10.2. Заштита природе
  - 10.3. Мере заштите од пожара
  - 10.4. Заштита непокретних културних добара
  - 10.5. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом
  - 10.6. Заштита од земљотреса

10.7. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

11. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

12. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА „БАЊЕ ПАЛИЋ“ ИЗМЕЂУ ПАЛИЋКОГ ЈЕЗЕРА И НОВОСАДСКОГ ПУТА НА ПАЛИЋУ („Службени лист града Суботица“ број 18/2019) P=1:2500
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ P=1:500
3. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ P=1:500
- 4.1 РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ P=1:500
- 4.2 РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ P=1:1000
5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ P=1:500

### **ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**

“0” ГЛАВНА СВЕСКА

“1” ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

### **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

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





8000072491838

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредне регистреЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ  
ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ  
И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20064030

Број: .....  
Дана 23 MAR 2022 год.  
СУБОТИЦА, ТРГ РЕПУБЛИКЕ 16**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Јавно предузеће

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА,  
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА**Преводи пословног имена**

Превод пословног имена

-  
Мађарски  
БуњевачкиGospodarenje cestama, urbanističko planiranje i  
stanovanje Subotica  
Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési  
Közvállalat, Szabadka  
Javno preduzeće za upravljanje putovima,  
urbanističko planiranje i stanovanje Subotica**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина

СУБОТИЦА

Место

СУБОТИЦА

Улица

Трг Републике

Број и слово

16

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

office@urbanizamsu.rs

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

Датум оснивања

8. јул 2005

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено
<b>Претежна делатност</b>	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
<b>Остали идентификациони подаци</b>	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103967584
<b>Подаци од значаја за правни промет</b>	
<b>Текући рачуни</b>	200-3266220102029-61 160-0000000478158-38 160-0051800013732-40 840-0000000949743-80 200-3266220103029-68 200-3266220101029-54 165-0007007220205-77 165-0007007220159-21 160-0000000461624-73
<b>Контакт подаци</b>	
Телефон 1	024/666-300
Интернет адреса	www.urbanizamsu.rs
<b>Подаци о статусу / оснивачком акту</b>	
Датум важећег статута	15. новембар 2016
Датум важећег оснивачког акта	22. септембар 2021

<b>Законски (статутарни) заступници</b>			
<b>Физичка лица</b>			
1. Име	Огњен	Презиме	Голубовић
ЈМБГ	2603982183905		
Функција	Директор		
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

<b>Надзорни одбор</b>			
<b>Председник надзорног одбора</b>			
Име	Предраг	Презиме	Бобић
ЈМБГ	0511981820058		
<b>Чланови надзорног одбора</b>			
1. Име	Гордана	Презиме	Губеринић
ЈМБГ	1804966835023		



2. Име

Бранка

Презиме Голијан

ЈМБГ

0606988825021

### Чланови / Сувласници

#### Подаци о члану

Пословно име Grad Subotica

Регистарски /  
Матични број 08070695

#### Подаци о капиталу

##### Новчани

износ

датум

Уписан: 41.645,75 RSD

износ

датум

Уписан: 41.597,65 RSD

износ

датум

Уплаћен: 41.597,65 RSD

износ

датум

Уплаћен: 41.645,75 RSD

23. јул 2005

##### Неновчани

вредност

датум

опис

Уписан: 11.753.350,53 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 11.753.350,53 RSD

31. децембар  
2019

Удео

износ(%)

100,000000000000

### Основни капитал друштва

#### Новчани

износ

датум

Уписан: 41.645,75 RSD

износ

датум

Уписан: 41.597,65 RSD

износ	датум	
Уплаћен: 41.645,75 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 41.597,65 RSD		
<b>Неновчани</b>		
вредност	датум	опис
Уписан: 11.753.350,53 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 11.753.350,53 RSD	31. децембар 2019	

Забележбе	
1	Тип
	Датум
	Текст
2	Тип
	Датум
	Текст

29. јул 2005

Оснивање привредног субјекта је настало на основу Одлуке јавног предузећа Завода за урбанизам, изградњу и уређивање Општине Суботица о статусној промени поделом уз оснивањенових јавних предузећа од 08.07.2005 године

28. децембар 2015

Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена припајања код привредног друштва DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE JAVNO PREDUZEĆE, SUBOTICA, матични број 20064030, као друштва стицаоца и привредног друштва JAVNO PREDUZEĆE ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE SUBOTICA, матични број 20064102, као друштва које престаје припајањем услед чега се брише из Регистра привредних субјеката.

Регистратор, Миладин Маглов





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

## РЕШЕЊЕ о одређивању одговорног урбанисте

На изради Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу, именује се:

- за Урбанистичку разраду: Карољ К. Тертели, дипл. инж. арх.

Бр. лиценце: 200 0984 07

- Именовани је дужан, да се при изради урбанистичког пројекта придржава Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019) и др. подзаконским актима донетим на основу Закона о планирању и изградњи, објекта као и у складу са важећим планским документом - Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу („Службени лист града Суботица“ број 18/2019).

Директор:

Огњен Голубовић, маст. инж. грађ.

Суботица, август 2024. године







## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу.

**Карољ К. Тертели, дипл. инж. арх., број лиценце 200 0984 07**

## ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Урбанистички пројекат урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС” број. 32/2019) и др. подзаконским актима донетим на основу Закона о планирању и изградњи објеката као и у складу са важећим планским документом - Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу („Службени лист града Суботица“ број 18/2019).

Одговорни урбаниста: Карољ К. Тертели, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 200 0984 07

Лични печат: Потпис:

Број пројекта: 299-4/24

Место и датум: Суботица, август 2024. године





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Карољ К. Тертели**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0110973820036

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0984 07



У Београду,  
21. јуна 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/2024-13840  
Београд, 17.06.2024. године



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

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Карољ К. Тертели, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0984 07**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 21.06.2025.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

На захтев Наручиоца „KAISEN Properties“ доо Суботица, Димитрија Туцовића 5, Суботица, а на основу уговора бр. 299-4/24 у „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“, израђен је Урбанистички пројекат урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу.

#### Правни и плански основ

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, 52/2021 и 62/2023), а у складу са чланом 76. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019),
- у складу са Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу („Службени лист града Суботица“ број 18/2019).

### 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом су обухваћене к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић, на којима је планирана изградња пословног објекта - апарт хотела и део к.п. бр. 1756/1 К.О. Палић (Новосадски пут), са које је обезбеђен саобраћајни прикључак и прикључци на комуналну инфраструктуру.

К.п. бр. 1740 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 14208 као пољопривредно земљиште, њива 5. класе, приватна својина у власништву „КАИСЕН Пропертиес“ доо Суботица (удео 1/1). Укупна површина предметне парцеле износи 73а 64м<sup>2</sup>. Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 19.4.2024. године.

К.п. бр. 1741/1 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 14209 као градско грађевинско земљиште, њива 5. класе, приватна својина у власништву „КАИСЕН Пропертиес“ доо Суботица (удео 1/1). Укупна површина предметне парцеле износи 71а 58м<sup>2</sup>. Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 19.4.2024. године.

К.п. бр. 1756/1 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 1130 као јавно грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, државна својина у власништву Републике Србије (са правом коришћења Града Суботице). Укупна површина парцеле износи 88а 42м<sup>2</sup>. Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 19.4.2024. године.

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи **01ха 54а 00м<sup>2</sup>**.

Укупна површина обухвата I фазе пројекта у којој је планирана изградња пословног објекта - апарт хотела, прилазног противпожарног пута и трафостанице износи **34а 67м<sup>2</sup>**.

Након парцелације и препарцелације предметних парцела, површина новоформиране предметне парцеле намењене за изградњу пословног објекта - апарт хотела ће износити **18а 36м<sup>2</sup>**.

Урбанистички параметри ће се рачунати за површину новоформиране предметне парцеле од **18а 36м<sup>2</sup>**.

Обавеза инвеститора је да спроведе парцелацију и препарцелацију предметних парцела к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић формирањем једне грађевинске парцеле намењене за изградњу пословног објекта - апарт хотела (означене бр. I на граф. пр. бр. 5), једне грађевинске парцеле намењене за изградњу ризорта (означене бр. II на граф. пр. бр. 5), једне грађевинске парцеле намењене за изградњу голф терена (означене бр. III на граф. пр. бр. 5), једне парцеле за јавну намену - регулацију нове улице (означене бр. IV на граф. пр. бр. 5), која је предвиђена ПДР-ом и једне парцеле намењене за изградњу трафостанице (означене бр. V на граф. пр. бр. 5), а најкасније до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи, члан 65. („Службени гласник РС”, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

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

Према Плану детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу („Службени лист града Суботица“ број 18/2019) к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић се налазе у блоку 1 и 2 у зони бањског туризма, за коју важе следећа урбанистичка правила:

#### **3.1.1. ЗОНА БАЊСКОГ ТУРИЗМА**

*Зона бањског туризма обухвата урбанистичке блокове: 1, 2, 7, 8, 9 и 10 и заузима површину од 53,94 ха или 37,50 % површине обухваћене ПДР-ом.*

#### **Врста и намена објеката**

*У зони БАЊСКОГ ТУРИЗМА дозвољава се изградња туристичко-угоститељских објеката са смештајним 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** (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)

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

- **пословни објекат**
- **пословно-стамбени објекат,**
- **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  $1000\text{ m}^2$ . Максимална величина парцеле се не условљава, с тим да се за парцеле веће од  $5000\text{ m}^2$  индекси обрачунавају према овој граничној површини парцеле.

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

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.

### 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>	<i>мах. 40%</i>

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

Процент 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 7,0m, 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 3,0m
- на делу бочног дворишта јужне (односно источне) оријентације 4,0m

### **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 1,8m.

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 1,6m, с тим да парапет ограде до висине 0,60m (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 ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварасти 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. 0,6m. Ограде се постављају према катастарском плану и операту тако да „живица“, односно стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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 10-12cm. У случају другачијег типа ограде, описане вертикалне елементе постављати код свих преломних тачака ограде (нпр. поред стубова) од површине земље до 0,4-0,5m 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 0,90m од које 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 1,5m.

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 15m у случају капацитета до 5 возила, 30m у случају капацитета до 10 возила, 50m 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 70,00m<sup>2</sup> корисног простора. За објекте намењене јавном коришћењу (из области образовања, здравства, 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) објекат 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“.

За озелењавање површина већих од 1ha потребна је израда пројекта озелењавања, чији састав и структура може значајно утицати на екоклиму бањског простора или на

*хидролошки режим подручја. За израду пројекта озелењавања тражити посебне услове Покрајинског завода за заштиту природе.*

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

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

Урбанистичким пројектом је планирана изградња пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк, у складу са важећом планском документацијом. Објекат је планиран да се гради на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић у улици Новосадски пут на Палићу.

Изградња планираног апарт хотела је предвиђена на новоформираној парцели након парцелације и препарцелације. Укупна површина планиране новоформиране предметне парцеле је 18а 36м<sup>2</sup>. Пројектом парцелације и препарцелације формираће се грађевинска парцела за изградњу пословног објекта - апарт хотела (означене бр. I на граф. пр. бр. 5), као и четири нове грађевинске парцеле, једне парцеле површине 68а 32м<sup>2</sup> намењене за изградњу ризорта (означене бр. II на граф. пр. бр. 5), једне парцеле површине 51а 56м<sup>2</sup> намењене за изградњу голф терена (означене бр. III на граф. пр. бр. 5), једне парцеле површине 06а 70м<sup>2</sup> планиране за јавну намену регулацију новопланиране улице Нова-1 (означене бр. IV на граф. пр. бр. 5), која је предвиђена Планом детаљне регулације и једне парцеле површине 00а 25м<sup>2</sup> намењене за изградњу трафостанице (означене бр. V на граф. пр. бр. 5).

Пошто је решењем у Урбанистичком пројекту планирана фазност изградње потребно је нагласити да се овај предметни Урбанистички пројекат ради за потребе урбанистичко-архитектонске разраде комплекса за I фазу, а да ће урбанистичко - архитектонска разрада комплекса за II и III фазу бити предмет нових/других урбанистичких пројеката.

Грађевинска линија планираног апарт хотела се налази на удаљености 194,3м од регулационе линије улице Новосадски пут. Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије новопланиране улице Нова-1 износи 5,0м.

Прилазни пут до апарт хотела ће привремено (у фази бр. I) бити обезбеђен из улице Новосадски пут (на к.п. бр. 1756/1 К.О. Палић), преко планиране приступне саобраћајнице која ће се изградити на новоформираној парцели бр. II. са обавезом уписа права службености пролаза, док се нестекну услови за изградњу/формирање новопланиране улице Нова-1 предвиђене Планом детаљне регулације. Након изградње новопланиране улице Нова-1 која ће омогућити директан приступ до Апарт хотела, наведена приступна саобраћајница више неће обезбеђивати приступ Апарт хотелу већ ће служити као интерна саобраћајница за приступ планираним туристичким објектима у оквиру „Ризорта“ који је предвиђен за изградњу у II фази пројекта. Кружна једносмерна саобраћајница ће уједно служити и обезбеђивати противпожарни пут око планираног „Ризорта“.

## 4.2. Намена и технички опис планираног објекта

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015) објекат планиран за изградњу на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић, класификован је као:

- **ХОТЕЛИ И МОТЕЛИ**  
**121112** - Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, са рестораном или без њега - преко 400м<sup>2</sup> или П+2 категорија V, са учешћем у укупној површини од 100%

### Архитектонско обликовно решење и функција објекта

На предметним парцелама к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић је планирана изградња пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк (приземље+два спрата+поткровље). Објекат је планиран да се гради на новоформираној парцели након парцелације и препарцелације. Укупна површина планиране новоформиране парцеле је 18а 36м<sup>2</sup>. Укупна бруто развијена површина апарт хотела је 2017,67м<sup>2</sup>. Укупна нето површина је 1772,47м<sup>2</sup>. Објекат је лоциран на удаљености 194,3м од регулационе линије улице Новосадски пут. Са северне стране објекат је удаљен 4,0м од међне линије, а са јужне стране је удаљен 19,19м. Габарит предметног објекта на нивоу приземља је са мах димензијама 18,00м x 34,00м (са надстрешницом), односно 14,00м x 34,00м (без надстрешнице). Објекат је правилног правоугаоног облика. Кота терена је за 45цм нижа у односу на завршну облогу пода приземља. Испред главног улаза који је пројектован са јужне стране је предвиђено три степеника и прилазна рампа за особе са отежаним кретањем или за лица са инвалидитетом. Кота готовог пода одговара апсолутној коти 105,75мнв. Објекат је висине 18,57м у односу на коту околног терена и тротоара око објекта. У приземљу се из улазног дела улази у пространи лоби, који је уједно и чекаоница. У централном делу тог простора смештена је рецепција, а иза рецепције санитарни чвор за мушкарце и жене, као и wc за особље. Такође иза рецепције се налази део превиђен за вертикалну комуникацију (трокрако степениште и лифт окно). Са леве стране од главног улаза је пројектована сала за доручак, предвиђена за 48 особа, што би било више него довољно за потребе хотела. Са десне стране је предвиђен простор за рекреацију, теретана, свлачионице са тушевима, базен и машинска просторија за базенску технику, до које би се долазило са задње северне стране објекта. На првом спрату предвиђено је седам апартмана и једна канцеларија. Сваки апартман има дневну собу, са издвојеном спаваћом собом, купатило и терасу. Кухиња је у склопу дневне собе. Све апартмане повезује дугачак и комотан ходник ширине 150цм. На другом спрату је све пројектовано као и на првом спрату, стим да има осам апартмана, а разлика је у томе што на другом спрату нема канцеларије. У поткровљу су предвиђене две конгресне сале (једна већа и једна мања), које су повезане ходником и са вертикалном комуникацијом, степеништем и лифтом. Између конгресних сала пројектовани су санитарни чворови за мушкарце и жене. Спратна висина приземља је 408цм, а светла висина приземља је 335цм. Између међуспратне плоче и спушеног плафона је простор висине цца 40цм предвиђен за смештај инсталација. Спратна висина по спратовима је 353цм, док је светла висина 285цм. Између међуспратне плоче и спушеног плафона је простор висине цца 36цм предвиђен за смештај инсталација. Светла висина поткровља је 300цм, а висина надзидка је 180цм. Паркирање возила је обезбеђено са 10 паркинг места лоцираних на јужном делу парцеле. Паркинзи су поплочани растер коцкама. Димензије паркинг места су 2,5 x 5,0м. Предвиђено је да се паркинзима приступа преко прилазне интерне саобраћајнице, која ће имати приступ са новопланиране улице Нова-1, након њене изградње предвиђене Планом детаљне регулације. До формирања наведене улице, приступ интерној саобраћајници и планираном апарт хотелу на новоформираној предметној парцели ће привремено бити обезбеђен са прилазног противпожарног пута, који ће имати



приступ са улице Новосадски пут. Планирани противпожарни пут је ширине 3,5м, са саобраћајем у једном смеру.

### **Конструкција и материјализација**

Објекат је фундиран на темељној контра плочи дебљине 40цм, са дубином фундарања  $D_f=1,0\text{м}$ . Испод плоче је предвиђена хидроизолација од SIKAPROOF A+12 водонепропусне мембране, заштићене са тампон бетоном од 5цм. Иста мембрана је предвиђена и са бочних страна армиранобетонских зидова, где се мембрана штити опеком на кант и чепастом мембраном. Испод пода предвиђен је слој набијеног песка, завршног слоја шљунка и пливајућа подна плоча. На њој је предвиђена термоизолација и цементна кошуљица са подним грејањем. Преко цементне кошуљице је завршна подна облога од гранитне керамике. Објекат је скелетног система градње са пуним плочама дебљине 20цм, где стубови преузимају сво оптерећење са плоче. Зидови по етажама од 25цм и 12цм су преградни и немају улогу носивих елемената. Зидови по спратовима између апартмана и ходника предвиђени су од пуне опеке 25цм, са 5цм термо и звучне изолације од камене вуне. Између апартмана су предвиђени зидови од пуне опеке 25цм, док су сви преградни зидови унутар апартмана предвиђени од пуне опеке  $d=12\text{цм}$ . Сви фасадни зидови предвиђени су да се раде од термо блока  $d=25\text{цм}$  са 10цм камене вуне, због енергетске ефикасности и противпожарних карактеристика.

Конструкција крова: На стубове у поткровљу се уграђују челичне анкер плоче преко којих се уграђују челични рамови који прате косину крова. Челични рамови се повезују са челичним риглама који су од истог попречног пресека као и рамови од кутијастих ХОП 200/120/5мм профила. Тако формиран рамови повезани са риглама чине једну просторну конструкцију. Преко челичних ригли постављене су дрвене рожњаче које имају намену да прихвате дрвене рогове и оптерећење пренесу на рамове, а потом рамови преносе оптерећење на аб стубове. Комплетна челична и дрвена констукција је заштићена са двоструким слојем ватроотпорних гипс плоча и минералном незапаљивом вуном. Преко дрвених рогова предвиђено је задашчење од ОСБ-плоча 15мм, преко тога паропропусна-водонепропусна фолија, летве и контра летве и као завршни кровни покривач фалцовани цреп.

#### Столарија

За фасадну столарију предвиђени су шестокоморни ПВЦ профили боје златни храст, застакљени са двоструким нискоемисионим стаклом 4+15+4мм пуњеним аргоном. Улазна врата у апартмане предвиђена су као сигурносна врата од пласт. алу браварије са вишеструким закључавањем, на електронску картицу. Унутрашња врата између просторија у стану су пројектована као дрвена. Врата од техничке просторије су типска ватроотпорна врата. Улазна врата у хотел су портали од алу столарије застакљени са двоструким нискоемисионим стаклом 4+15+4мм пуњеним аргоном.

### **4.3. Регулационо и нивелационо решење**

#### **Хоризонтална регулација**

Регулациона линија улице Новосадски пут и планирана регулациона линија новопланиране улице Нова-1 утврђене су у складу са ПДР-ом, како је то приказано на графичком прилогу бр. 3. (Урбанистичко решење са елементима регулације и нивелације).

Грађевинске линије планираног пословног објекта - апарт хотела на предметној парцели утврђене су у односу на регулационе линије.

Грађевинска линија планираног апарт хотела је удаљена за 194,3м од регулационе линије улице Новосадски пут. Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије новопланиране улице Нова-1 је 5,0м. Планирани објекат је удаљен за 4,0м у односу на северну међну линију суседне парцеле к.п. бр. 1732/12 К.О. Палић, односно за 19,2м од јужне међне линије суседне парцеле к.п. бр. 1741/2 К.О. Палић. Растојање планираног објекта од источне међе суседне новоформиране парцеле намењене за изградњу ризорта је 10,3м.

Хоризонтални габарит планираног објекта приказан је на графичком прилогу бр. 3.

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

### **Вертикална регулација**

Вертикална регулација одређена је спратношћу објекта, и као таква се уклапа у максималну дозвољену спратност планираног објекта која је у плану дефинисана на П+2+Пс/Пк (приземље+2 спрата+повучени спрат/поткровље).

У складу са поменутом дефинисаном максималном спратношћу, спратност планираног пословног објекта - апарт хотела је П+2+Пк (приземље+2 спрата+поткровље).

Кота приземља планираног објекта је према ИДР-у на +0,45м, а висина слемена крова завршава се на коти +18,57м у односу на коту заштитног тротоара око објекта и околног терена.

### **Нивелација**

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

Висинске коте терена на предметним парцелама у обухвату урбанистичког пројекта се крећу од 102.78 до 106.10м надморске висине.

Нивелационо решење противпожарног пута преко којег је привремено обезбеђен колски прилаз до планираног апарт хотела ће бити условљено висинским котама терена на предметним парцелама и висинским котама на постојећој улици Новосадски пут. Нивелационо решење интерне саобраћајнице за приступ паркинг местима и планираном апарт хотелу на новоформираној предметној парцели биће условљено висинским котама терена на тој парцели.

Корекција и одступање од задатог нивелационог плана је могуће у циљу побољшања техничког решења.

Нивелационо решење приказано је на графичком прилогу бр. 3.

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

## 4.4. Приступ локацији

### Пешачки приступ

Главни пешачки приступ комплексу је омогућен са некатегорисаног пута на к.п. бр. 1756/1 К.О. Палић (улица Новосадски пут) и предвиђен је уз планирани колски приступ, јер се до овог комплекса, с обзиром на његову локацију долази углавном колски. Пешачки прилаз планираном апарт хотелу је омогућен преко унутрашњих интерних колских саобраћајница, до изградње новопланиране улице Нова-1, након које ће пешачки прилаз бити обезбеђен са ове улице. Испред главног улаза у апарт хотел који је пројектован са јужне стране парцеле је предвиђено три степеника и прилазна рампа за особе са отежаним кретањем или за лица са инвалидитетом.

### Колски приступ

Колски приступ на предметни комплекс је предвиђен са некатегорисаног пута на к.п. бр. 1756/1 К.О. Палић (улица Новосадски пут), преко саобраћајног прикључка ширине 5,0м који повезује јавну саобраћајницу са планираним кружним једносмерним приступним путем ширине 3,5м. Преко једносмерног приступног пута ће привремено (у фази бр. I) бити обезбеђен колски приступ до планираног апарт хотела, до изградње новопланиране улице Нова-1 предвиђене Планом детаљне регулације. Након формирања наведене улице, стећи ће се услови да колски приступ до планираног апарт хотела буде обезбеђен са нове улице. Једносмерни приступни пут (у фази бр. I) ће се (у фази бр. II) користити као интерна саобраћајница за приступ планираним туристичким објектима у оквиру ризорта, а служиће и за противпожарни пут око објеката који су предвиђени за изградњу у II фази пројекта.

За изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут, за потребе изградње пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу, прибављени су услови од „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица број П-06-344-246/2024 од 22.3.2024. године.

- Саобраћајни прикључак се може планирати из улице Новосадски пут, са к.п. бр. 1756/1 К.О. Палић
- Саобраћајни прикључак из улице Нова I се може планирати тек након привођења намени, односно након формирања наведене улице
- Минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедно кретање возила која ће имати приступ комплексу
- Ни један део саобраћајног прикључка, укључујући и лепезе, не сме да задире у путно земљиште које се налази испред суседних катастарских парцела
- 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.

#### **4.5. Начин решавања паркирања и саобраћајно уређење**

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

У складу са Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл. гласник РС“, бр. 83/2016 и 30/2017), обезбеђен је потребан број паркинг места на парцели планираног апарт хотела у односу на планирани број смештајних јединица.

У оквиру комплекса је за потребе колског саобраћаја оформљена интерна саобраћајница и једносмерни противпожарни пут, преко којег је поред паркирања возила и приступа до планираних објеката обезбеђен приступни пут за кретање ватрогасних возила и извођење интервенција у близини објеката. Преко интерне саобраћајнице ширине 4,0м је омогућен колски приступ паркинг местима у дворишту новоформиране предметне парцеле, на којој је за потребе паркирања путничких возила корисника апарт хотела обезбеђено 10 паркинг места. Просторни положај интерне саобраћајнице и противпожарног пута дефинисан је на графичком прилогу бр. 3.

#### **4.6. Ограђивање парцеле**

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

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 1,6м, с тим да парапет ограде до висине 0,60м (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 оградџи не могу се отворити 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. 0,6м. Ограде се постављају према катастарском плану и операту тако да „живица“, односно стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Обезбедити проходност ограде за ситне дивље врсте субурбаних површина (нпр. водоземци, гмизавци, јеж). Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12цм. Код ограде затворених на доњем делу обезбедити прелазе дивљим врстама, постављањем наведених вертикалних елемената бар на доњем делу ограде (од површине тла минимално до 0,4-0,5м висине) код свих преломних тачака (углова) ограде.

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

Сваки власник парцеле дужан је 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 0,90м од коте тротоара због прегледности раскрснице и постављају се у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије мерено од угла.

#### 4.7. Остали услови

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. Није дозвољено формирање рефлектујућих површина, те кров планираног објекта мора представљати мат површину.

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.

Ради смањења угинића птица услед судара са рефлектујућим површинама, на све недељене стаклене површине веће од 1m<sup>2</sup> које се налазе изнад нивоа приземља обавезно залепити тамну силуету грабљивице.

Третирање дрвене конструкције и елемената вршити материјалима који након сушења не испољавају штетно дејство на живи свет.

Све слободне површине уредити према намени. Изградити саобраћајне површине и оплеменити 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.

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 200м од обале, односно од просторне целине заштићене режимом заштите II степена (Мало појило).
- Изградња објеката за становање, угоститељство и туризам, као и спортских терена (укључујући и оне који служе активностима појединаца или малих група), на растојање веће од 100м од просторне целине заштићене режимом заштите II степена (Мало појило).
- Подизање зграда за становање, угоститељство и туризам на растојање веће од 100 м од обале језера, а изузетно на растојању веће од 50м 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 20м 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 100м, а њихова удаљеност од обале језера не сме бити мања од 10м

#### 4.8. Евакуација отпада

Одлагање комуналног отпада вршити у контејнерима смештеним на локацији у дворишном делу парцеле, уз обезбеђење приступа возила за одвожење на градску депонију, организовано путем надлежног комуналног предузећа.

Потребан број судова за смеће одређује се помоћу норматива: 1 контејнер на 800м<sup>2</sup> корисне површине простора. Приликом утврђивања њихових локација за постављање мора се водити рачуна да они буду смештени у оквиру граница формираних грађевинских парцела, уз објекте којима припадају. За неометано обављање услуге изношења смећа неопходно је обезбедити директан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Контејнере је могуће сместити и у смећарама (или посебно одређеном простору за те потребе) унутар самих објеката, при чему се морају испоштовати напред наведени услови за приступ. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер сливником и решетком на поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. За депоновање отпадака другачијег састава од кућног смећа, а који не припада групи опасног отпада, неопходно је набавити специјалне судове који ће бити постављени у складу са напред наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и склопљеним уговором са ЈКП „Градска чистоћа”.

Уређењем околине објеката и правилним руковањем отпадом спречавати појаву глодара и других штетних организама.

Отпад мора бити прописно обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања. 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, а у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 - др. Закон и 35/23).

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 („Сл. гласник РС“, бр. 98/2010) и сродних законских аката.

Након завршетка радова, смеће и отпадни материјал изнети изван граница заштитне зоне Парка природе „Палић“. За транспорт материјала користити постојеће путеве, а приликом транспорта предузети одговарајуће мере којима се спречава доспевање загађујућих материја на зелене површине и друге еколошки осетљиве делове простора.

## 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

### Биланс површина и урбанистички параметри

#### Биланс површина

##### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

<b>Опис површина</b>	<b>П[m<sup>2</sup>]</b>
Укупна површина новоформиране предметне парцеле намењене за изградњу пословног објекта - апарт хотела (Урбанистички параметри ће се рачунати за површину предметне парцеле од 1836,00м <sup>2</sup> )	1836,00м <sup>2</sup>

##### ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Укупна бруто површина под објектом/заузетост	505,11м <sup>2</sup>
Укупна бруто развијена површина планираног апарт хотела	2017,67м <sup>2</sup>
Укупна нето површина планираног апарт хотела	1772,47м <sup>2</sup>

Саобраћајнице, паркинзи, прилазни плато, тротоар	560,72м <sup>2</sup>
Зелене површине	770,43м <sup>2</sup>

##### Урбанистички параметри

Индекс заузетости под објектом	27,51%
Индекс заузетости свих изграђених површина	30,54%
Процент зелених површина	41,96%

##### Паркирање

Број планираних паркинг места у дворишту парцеле	10 ПМ
Број апартманских смештајних јединица према ИДР-у	15

## 6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине чине 41,96% површине предметне парцеле на којој је планирана изградња пословног објекта - апарт хотела. Планирано је да се слободне и зелене површине уреде према решењу из графичког прилога бр. 3.

Смањити негативне утицаје вештачких површина на еко-климу локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких површина.

Ради побољшања екоклиме простора, за озелењавање користити претежно лишћаре, у спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%; дати предност аутохтоним (домаћим) врстама.

Приликом озелењавања забрањена је садња инвазивних врста биљака, од којих су на простору Војводине најзначајније: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lucium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphyotrichum spp.*), фалоп (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

Предметне парцеле се граниче са обалним појасом језера, због чега се на будућим зеленим површинама овог простора очекује присуство строго заштићених и заштићених

врста, које се налазе на списковима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Сл. гласник РС“ бр. 5/2010, 47/2011 и 32/2016), нпр. водоземци као што је зелена крастача (*Pseudepidalea viridis*), ситни сисари (јеж и ровчице), као и већи број птичјих врста и слепих мишева. Ове врсте користе субурбане површине (паркови, баште, зелене површине око објеката) као хранидбену базу, односно ваздушни коридор предметног простора за миграције у правцу СРП „Лудашко језеро“.

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	1,5м
од канализације	1,5м
од НН вода	2,5м
од ТТ мреже	1,0м
од трасе гасовода	2,0м

Дрвеће садити на удаљености 2,0м од коловоза, а од објекта 4-5м у зависности од врсте саднице и величине корена и крошње. Саднице треба да су I класе и да су минимум 4-5 година старости.

Све зелене површине потребно је редовно одржавати, укључујући кошење траве и резивање шибља и крошњи дрвећа.

## **7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **7.1. Електроенергетска мрежа и објекти**

Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду урбанистичког пројекта, који садрже и услове за пројектовање и прикључење, за израду пословног објекта, класе 121112, Палић, к. п. бр. 1470 и 1741/1 К. О. Палић, издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД**, Нови Београд, Булевар уметности бр. 12, бр. **2541200-Д.07.09.-128780-24** од дана 24.06.2024. године.

Према горепоменутом Условима, прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу се планира након испуњења додатних услова:

- Испорука и уградња монтажано-бетонске трафостанице (МБТС-142 Палић), снаге до 1x1000 kVA, на локацији на издвојеној парцели из к. п. бр. 1740 К. О. Палић на Палићу и опремање исте са 20 kV опремом (две водне ћелије и једна трафо ћелија), 0,4 kV опремом (комплетан Н.Н. блок са потребним бројем извода) и енергетским трансформатором (Е.Т.) снаге 630 kVA, напона 20/0,4 kV,
- Изградња 20 kV кабловског вода од слободне 20 kV водне ћелије у постојећој МБТС-144 „Бобан“ Палић до 20 kV водне ћелије нове МБТС-142 Палић.

Приступ трафостаници ће бити из улице Новосадски пут.



Изградња поменуте МБТС-142 Палић и прикључних 20 kV кабловских водова за МБТС-142 Палић биће предмет посебних Правила грађења и других услова (Локацијских услова).

Што се тиче самог објекта, планира се уградња кабловских прикључних кутија КПК-1, КПК-2 и КПК-3 типа „ЕВ-1П“ на фасади поред улаза у предметни објекат, као и изградња КПК-4 истог типа за ГСХ-уређај, поред КПК-3. Предвиђена је и изградња три НН прикључна кабловска вода од слободних изводних осигурача у новој МБТС-142 Палић до КПК-1, КПК-2 и КПК-3 као и кабловског превеза између КПК-3 и КПК-4.

Поред тога, планира се уградња потребног броја металних ормана мерног места (МОММ) у припремљени простор за потребан број бројила активне електричне енергије за пословне просторе, апартмане, лифт, салу у поткровљу и ГСХ уређај, као и њихово повезивање путем НН кабловских водова са новим кабловским прикључним кутијама.

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 између појединих инсталација.

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

Није дозвољена примена покретних светлосних извора и светлосних снопова усмерених према небу. За изворе ноћног осветљења који се налазе на отвореном, изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од ширења светлости у околни простор, којима се спречава расипање светлости и према небу (према ваздушном коридору миграције).

## **7.2. Телекомуникациона мрежа**

Прикључење објекта на јавну телекомуникациону мрежу није предвиђено. Уколико се појави потреба за телекомуникационим услугама из фиксне приступне мреже, за добијање привода на телекомуникациону мрежу потребно је затражити одговарајуће услове од стране овлаштеног пружаоца ТК услуга.

## **7.3. Топлификација објекта**

Топлификација објекта је планирана коришћењем електричне енергије, односно путем топлотних пумпи и у виду подног грејања.

## **7.4. Водоводна мрежа**

Испред предметне локације јавни водовод није изграђен, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-32/2024 од дана 25.03.2024. године.

Водоснабдевање планираног објекта решава се индивидуално - прикључењем на сопствени бушени бунар, до изградње јавне водоводне мреже.

Јавни водовод планира се искључиво на јавним површинама улице - између регулационих линија и у надлежности је ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице. Локални водовод је мрежа иза регулационе линије.

Примарна улога јавне водоводне мреже је снабдевање становништва водом за пиће. Секундарна улога јавне водоводне мреже је да је хидрантска мрежа насеља. Хидрантска мрежа насеља је снабдевена хидрантима за посредно гашење пожара – користе се са ватрогасном пумпом и опремом. Хидрантска мрежа објекта је на парцели објекта и у надлежности је власника или корисника објекта. Прикључује се на локални водовод.

У случају када јавни водовод испред објекта не испуњава услове за хидрантску мрежу насеља Инвеститор објекта обезбеђује противпожарну заштиту објекта градећи одговарајући систем, то може бити снабдевање из сопственог извора - бунара са обавезним резервоаром за противпожарну потребу.

Планирати мере којима се обезбеђује рецикулација воде у максимално могућем обиму, у складу са чланом 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон), чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим се смањује потрошња ресурса. Обезбеђивање рецикулације се преваходно односи на воду која би се користила за снабдевање базена, уз примену неопходног степена пречишћавања.

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

Испред предметне локације јавна канализација за одвођење отпадних вода није изграђена, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-32/2024 од дана 25.03.2024. године.

На предметној локацији потребно је пројектовати сепаратну локалну канализацију. Локална канализација је канализација на парцели објекта и у власништву је Инвеститора објекта. Пројектовање сепаратне локалне канализације подразумева пројектовање овојених цевовода за отпадну и атмосферску воду објекта.

Одводњавање отпадних вода решава се прикључењем на сопствену водонепропусну септичку јаму, која је смештена недалеко од објекта на сопственој парцели тако да возила предвиђена за пражњење могу приступити. Коришћењем непропусних дренажних цеви/канала усмеравати отицање зауљене воде у канализациони систем. По изградњи јавне канализације отпадних вода у предметном уличном профилу, обавеза је Инвеститора објекта прикључење на јавну канализацију отпадних вода.

Код предметне локације јавна канализација за одвођење атмосферских вода није изграђена. Атмосферске воде спровести и разлити у зелени појас парцеле објекта. По изградњи јавне канализације атмосферских вода у предметном уличном профилу стичу се услови за прикључење локалне канализације атмосферских вода.

Није дозвољено мешање отпадних и атмосферских вода. Основне последице мешања вода су: нарушавање квалитета воде ако се упуштају отпадне воде у атмосферску канализацију и преоптерећење мреже са могућим изливањем воде на површину и плављење објекта ако се атмосферске воде упуштају у канализацију отпадних вода.

## **8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

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 475 година, VII 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.

Предметну локацију у топографском погледу карактерише равничарски терен, са врло малим висинским разликама.

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

Детаљни инжењерско геолошки услови и геолошке карте ће бити саставни део Геомеханичког елабората који ће се изградити у даљем процесу израде пројекта.

Ако се радови ископавања одвијају у периоду између 10. фебруара и 15. октобра, вршити редовно посматрање свих ископа који су отворени дуже од једног дана. У случају да се констатује појава ситних животиња (жабе, гуштери, јежеви, ровчице и сл.) у ископу, неопходно је обезбедити рампе (даске или летве храпаве површине постављене под углом мањим од 45°) за излаз из ископа. Пре затварања ископа, односно постављања грађевинских елемената у њима, безбедно дислоцирати јединке заштићених врста.

Приликом ископа издвојити хумус и исти користити за санацију терена након завршетка радова.

Мазиво и гориво потребно за снабдевање механизације неопходно је транспортовати, депоновати (чувати) и њима руковати поштујући при том мере заштите прописане законском регулативом која се односи на опасне материје.

У случају акцидентног изливања загађујућих материја у заштитној зони, загађени слој земљишта се хитно мора отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији, изван природног добра. На место акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта. Условне за ревитализацију простора тражити од Покрајинског завода за заштиту природе.

Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015).

## **9. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА**

Изградња предметног комплекса је планирана у три фазе. У I фази је планирана изградња пословног објекта - апарт хотела на новоформираној предметној парцели I површине 18а 36м<sup>2</sup>. У овој фази је планирана изградња једносмерног противпожарног пута, преко којег ће привремено бити обезбеђен колски прилаз планираном апарт хотелу, до изградње новопланиране улице Нова-1 предвиђене Планом детаљне регулације. На предметном комплексу је у истој фази предвиђена изградња трафостанице са приступним путем, која ће бити лоцирана са стране улице Новосадски пут. У II фази је у источном делу комплекса, поред апарт хотела, на суседној новоформираној парцели II површине 68а 32м<sup>2</sup> планирана изградња ризорта. У III фази је у западном делу комплекса предвиђена изградња

гольф терена на новоформираној парцели III површине 51a 56m<sup>2</sup>. Све три фазе реализације предметног комплекса приказане су на графичком прилогу бр. 3, док су новоформиране парцеле приказане на графичком прилогу бр. 5.

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

- Намена и функционална шема морају остати неизмењени. Могућа су само мања одступања од утврђене просторне организације и то само техничке природе.
- 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.

## 10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

### 10.1. 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.

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 („Сл. гласник РС“, бр. 75/2010), 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.

У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), 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“.

Обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) 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 до доласка овлашћеног лица.

Особе задужене за израду пројектне документације, као и 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.

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 отпади морају се одлагати у складу са санитарно хигијенским захтевима.

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

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

## 10.2. Заштита природе

Инвеститор је прибавио решење о условима заштите природе од стране Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад, Радничка бр. 20а, број 03 бр. 020-936/4, од дана 09.04.2024. године.

Катастарске парцеле бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић обухваћене предметним Урбанистичким пројектом, који се израђује за потребе изградње пословног објекта - апарт хотела налазе 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 и члан 42. Закона), на подручју насеља Палић, 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) и припадају обједињеном Подручју од међународног значаја за заштиту птица под називом „Суботичка језера и пустаре“ (RS002IBA).

Планирање пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк реализује се на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић у складу са Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу („Сл. лист Града Суботица“, број 18/2019), као и у складу са мерама заштите утврђеним Студијом заштите (<https://www.ekologija.gov.rs/obavestenja/zastita-prirode/obavestenje-o-postupku-revizije-zastite-parka-prirode-palic>);

Планирање садржаја и организацију радова на изградњи усагласити са потребама очувања природних вредности и еколошког интегритета Парка природе, при чему на подручју ПП „Палић“ и у обухвату заштитне зоне

зобрањено је:

- отварање позајмишта, одлагање опасних материја и трајно одлагање отпадног материјала;
- извођење радова који нарушавају еколошки или визуелни интегритет подручја;
- извођење радова који негативно утичу на хидролошки режим заштићеног подручја или на квалитет воде језера (неопходно је прикључивање на јавну канализацију када се за то стекну услови, забрањено је отварање фреатског окна; украсна језерца морају бити хидролошки изолована од подземне воде);
- обављање радова и активности којима се врши загађивање ваздуха, земљишта, седимента, подземне и површинске воде;

ограничава се:

- уношење и гајење алохтоних врста, на врсте које нису инвазивне у Панонском региону;
- подизање зграда за становање, угоститељство и туризам, на растојање веће од 100 м од обале језера, а изузетно на растојање веће од 50 м од обале, под условом да се објекти прикључују на јавну канализацију или је обезбеђено одвођење и пречишћавање отпадних вода у складу са прописима којима се регулише пречишћавање отпадних вода;

- изградња спортских терена који служе активностима појединаца или малих група, на растојање веће од 20м од обале језера, под условом да су визуелно одвојени од обалног појаса вишеспратним зеленилом.

### 10.3. 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, 87/2018, 87/2018-др. закони)
- **Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката** („Сл. гласник РС“ 73/2019)
- **Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима** („Сл. лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90)
- **Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења** („Сл. лист СРЈ“ 11/96)
- **Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже 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.

### 10.4. Заштита непокретних културних добара

Унутар предметног обухвата нема објеката који су вредновани као културна добра. Уколико би се приликом извођења грађевинских радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете обавеза извођача радова је да одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме 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“ бр. 71/94, 52-2011-др.закони, 99-2011-др.закон, 6/2020- др.закон и 35/2021-др. закон, 129/2021-др. закон).

### 10.5. 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 13/2016) и Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

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 следеће, 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.

## **10.6. Заштита од земљотреса**

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објекта, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 7-ог степена Меркалијеве скале.

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

Приликом планиране изградње пословног објекта - апарт хотела предвиђене овим Урбанистичким пројектом, потребно је испоштовати све услове градње у односу на постојеће објекте који се налазе на суседним парцелама и у односу на инфраструктурне објекте у обухвату УП-а, а истовремено обезбедити услове за изградњу свих потребних новопланираних инфраструктурних објеката.

Инфраструктурне објекте и водове који би могли бити оштећени планираном изградњом потребно је о трошку Инвеститора и у договору са власником инфраструктурног објекта изместити или заштити.

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 катастар подземних инсталација не располаже подацима о њима.

Приликом израде пројекта за грађевинску дозволу потребно је придржавати се свих техничких услова и података за прикључење објекта на инфраструктуру и других услова прописаних законом и исте уградити у пројекат.

## **11. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

У обухвату урбанистичког пројекта се налазе к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић, на којима је планирана изградња пословног објекта - апарт хотела, као и део к.п. бр. 1756/1 К.О. Палић (улица Новосадски пут), са које је обезбеђен саобраћајни прикључак и прикључци на комуналну инфраструктуру.

Према важећем ПДР-у је потребно издвојити површину за планирану регулацију улице Нова-1, преко које ће се омогућити приступ планираном апарт хотелу. Ова планирана парцела која је у Плану парцелације и препарцелације означена као парцела IV површине 06а 70м<sup>2</sup> чиниће парцелу јавне приступне саобраћајнице.

Након парцелације и препарцелације предметних парцела формира се пет парцела: новоформирана парцела I - површине 18а 36м<sup>2</sup>, новоформирана парцела II - површине 68а 32м<sup>2</sup>, новоформирана парцела III - површине 51а 56м<sup>2</sup>, новоформирана парцела IV - површине 06а 70м<sup>2</sup> и новоформирана парцела V - површине 00а 25м<sup>2</sup>.

Новоформирана парцела I је намењена предметној изградњи пословног објекта - апарт хотела, новоформирана парцела II је намењена за будућу изградњу ризорта, новоформирана парцела III је намењена за будућу изградњу голф терена, новоформирана парцела IV је намењена за формирање површине јавне намене, односно регулације новопланиране улице Нова-1 која је предвиђена Планом детаљне регулације, док је на новоформираној парцели V планирана изградња трафостанице.

Облик и величина постојећих парцела које су планиране за парцелацију и препарцелацију је приказан на графичком прилогу бр. 2, док је План парцелације и препарцелације приказан на графичком прилогу бр. 5 датом у склопу овог елабората.

Спровођење парцелације и препарцелације предметних парцела као и формирање грађевинских парцела према плану парцелације и препарцелације извршити у свему у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи. Обавеза инвеститора је да спроведе парцелацију и препарцелацију предметних парцела к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић формирањем једне грађевинске парцеле намењене за изградњу пословног објекта - апарт хотела, једне грађевинске парцеле намењене за изградњу ризорта, једне грађевинске парцеле намењене за изградњу голф терена, једне парцеле за јавну намену, односно регулацију улице која је предвиђена ПДР-ом и једне парцеле намењене за изградњу трафостанице, а најкасније до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи, члан 65. („Службени гласник РС”, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

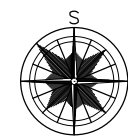
## **12. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу, за које је приложено Идејно решење израђено од стране фирме „ПЛАН КАПИТАЛ“, Хенрика Сијенкијевића 6, Суботица.















## **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**




УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде  
локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности  
П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу

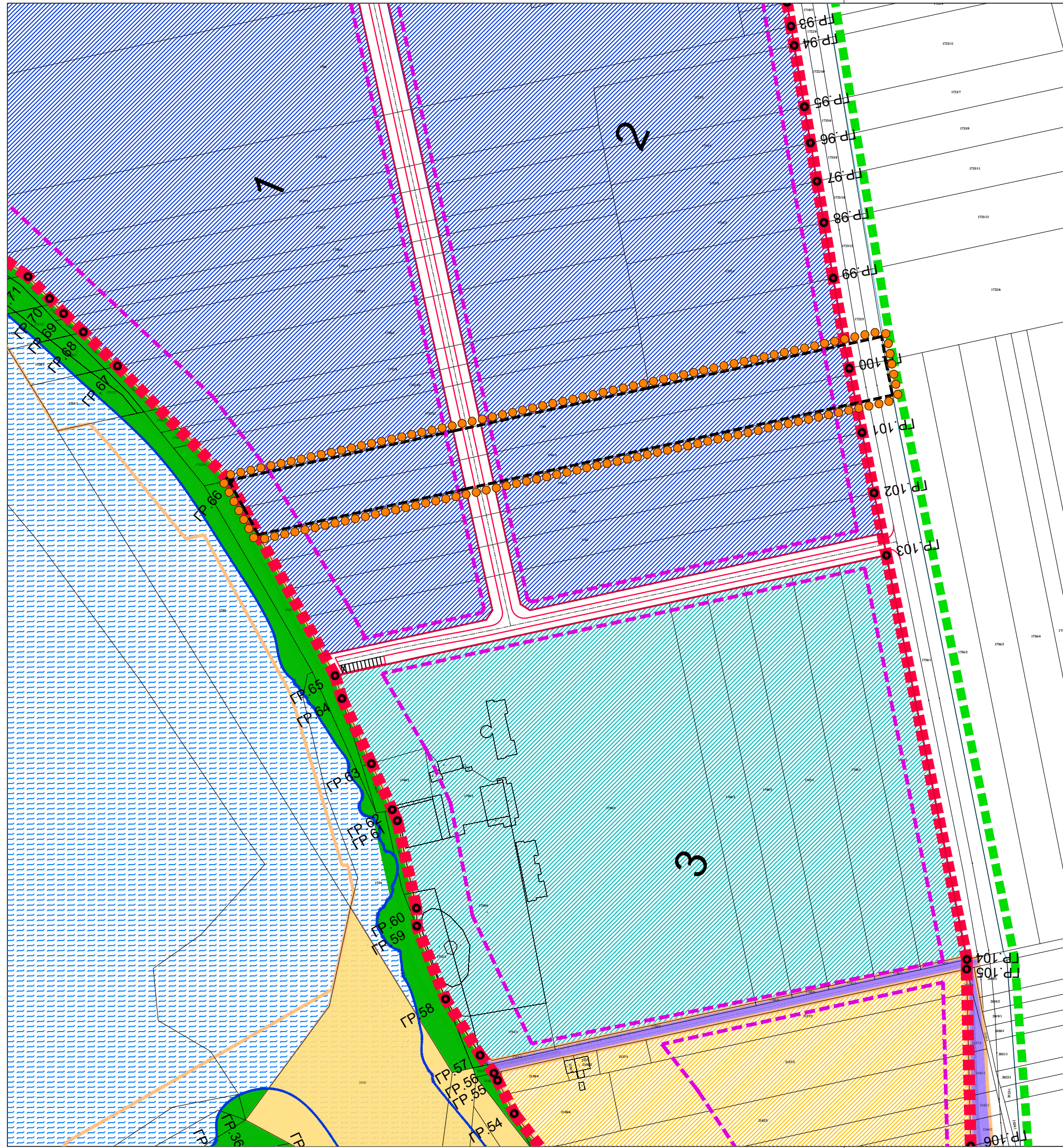



ЛЕГЕНДА

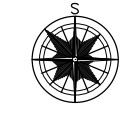
-  Граница обухвата урбанистичког пројекта
-  Граница плана
- ГР.2  Преломне тачке границе Плана
-  Граница природног добра Парк природе Палић
-  Водена површина
-  Простор унутар ПДР-а за део обалног појаса Палићког језера (источна обала) на Палићу
-  Обални појас дефинисан ПДР-ом за део обалног појаса Палићког језера (источна обала) на Палићу
-  Заслањено станиште "Мало појило" - режим II степена заштите
-  Саобраћајнице дефинисане ПДР-ом за део обалног појаса Палићког језера (источна обала) на Палићу
-  Постојеће регулационе линије
-  Планиране регулационе линије
-  Грађевинске линије

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

-  Зона бањског туризма
-  Зона еко и етно туризма
-  Зона резиденцијалног становања

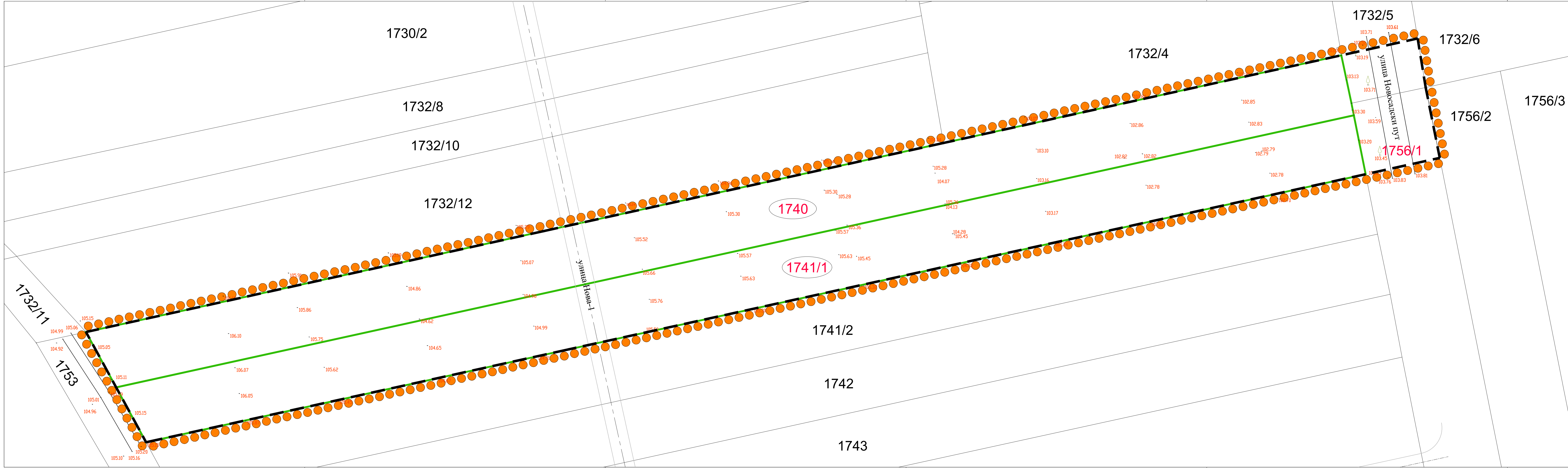


 Ј.П.ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА		Број фасцикле: <b>304-2/24</b>	
Предмет: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу	Цртеж: ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА „БАЊЕ ПАЛИЋУ“ ИЗМЕЂУ ПАЛИЋКОГ ЈЕЗЕРА И НОВОСАДСКОГ ПУТА НА ПАЛИЋУ	Одговорни урбаниста: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.  Планер: МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маст. инж. арх.  Сарадник планера: РЕЉА КОВАЧ, маст. инж. арх.	Параф:     Датум: VIII/2024  Размера: 1:2500  Бр. листа: 1.
Наручилац: „KAISEN Properties“ доо Суботица Димитрија Туцовића 5, Суботица			



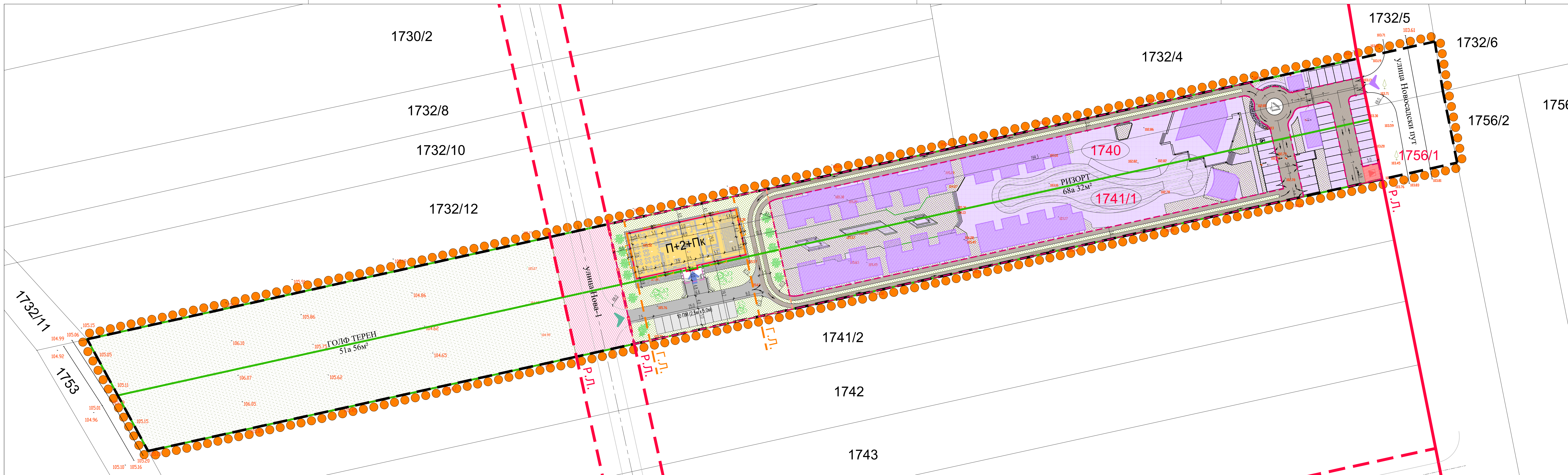
ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- Предметне парцеле
- Парцела јавне намене чији је део у обухвату урбанистичког пројекта
- Међне линије постојећих предметних парцела
- Међне линије суседних парцела
- Висинске коте терена



Ј.П.ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОЦИЈА		Број уговорног начрта:	
		299-4/24	
Предмет:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу	Цртеж:	СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
Наручилац:	„КАМЕН Пропертејс“ доо Суботица Димитрија Турковића 5, Суботица	Одговорни урбаниста:	КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.
		Планирач:	МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, магст. инж. арх.
		Сарадник планирача:	РЕЉКА КОВАЧ, магст. инж. арх.
		Параграф:	
		Датум:	VIII/2024
		Размера:	1:500
		Бр. листа:	2.



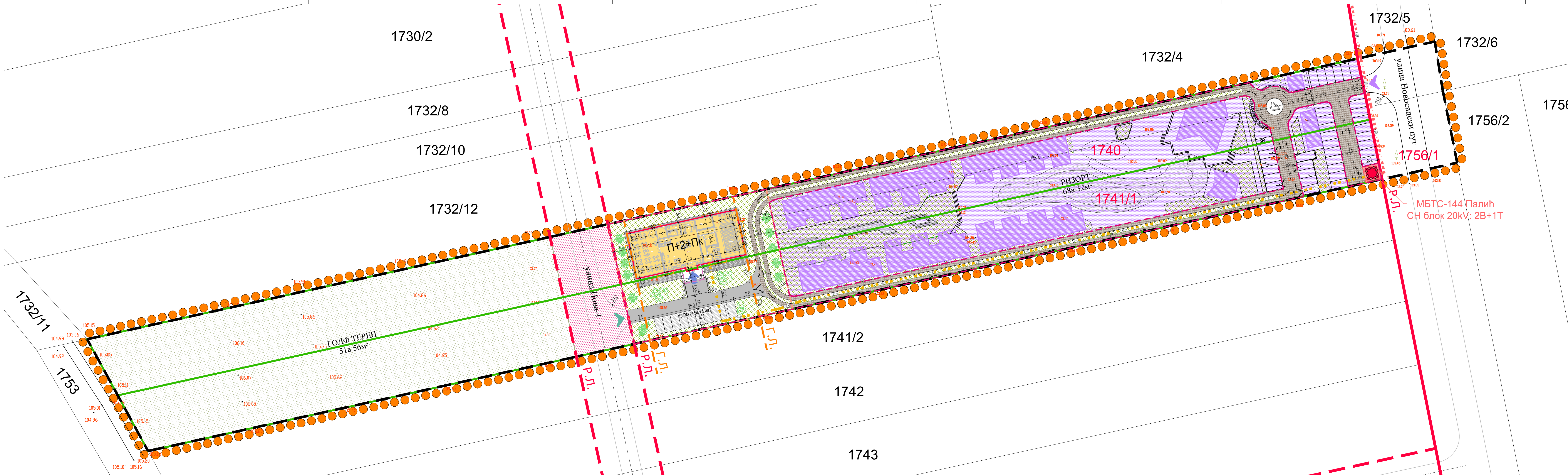


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу

- ЛЕГЕНДА
- Граница обухвата урбанистичког пројекта
  - 1740 Предметне парцеле
  - 1756/1 Парцела јавне намене чији је део у обухвату урбанистичког пројекта
  - Међне линије постојећих предметних парцела
  - Међне линије суседних парцела
  - 105.76 Висинске коте терена
  - Р.Л. Постојеће регулационе линије према ПДР-у
  - Планиране регулационе линије према ПДР-у
  - Грађевинске линије
  - Део предметних парцела који је према Плану детаљне регулације планиран за формирање јавне површине (новопланиране улице Нова-1)
  - Граница обухвата I фазе пројекта
  - Новоформирана предметна парцела намењена за изградњу пословног објекта - апарт хотела у I фази пројекта
  - Габарит планираног пословног објекта - апарт хотела
  - Габарит спратних етажа апарт хотела
  - Габарит надстрешнице изнад улаза у апарт хотел
  - Граница обухвата II фазе пројекта која ће бити предмет разраде новог/другог урбанистичког пројекта
  - Габарити туристичких објеката у оквиру „Ризорта“ који су предвиђени за изградњу у II фази пројекта
  - Граница обухвата III фазе пројекта која ће бити предмет разраде новог/другог урбанистичког пројекта
  - Интерна саобраћајница у оквиру комплекса Апарт хотела - I фаза
  - Приступни пут до Апарт хотела у I фази пројекта / противпожарни пут у II фази пројекта за изградњу „Ризорта“
  - Паркинг места за кориснике апарт хотела
  - Заштитни тротоар
  - Зелене површине у партеру
  - Зеленило на предметној парцели
  - ▲ Колски и пешачки приступ на предметни комплекс са улице Новосадски пут
  - ▲ Колски и пешачки приступ на предметни комплекс са новопланиране улице Нова-1
  - ▲ Улаз у апарт хотел
  - Простор за изградњу планиране трафостанице у I фази пројекта

Ј.П.ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОЦИЈА		Број уговора-чарубе:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу		299-4/24
Предмет: УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	Одговорни урбаниста: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх. Планир: МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маг. инж. арх. Сарадник планирача: РЕЂА КОВАЧ, маг. инж. арх.	Парграф: VIII/2024 Датум: 1:500 Бр. листа: 3.





**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу

**ЛЕГЕНДА**

- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- Предметне парцеле
- 1756/1 Парцела јавне намене чији је део у обухвату урбанистичког пројекта
- Међне линије постојећих предметних парцела
- Међне линије суседних парцела
- Висинске коте терена
- Постојеће регулационе линије према ПДР-у
- Планиране регулационе линије према ПДР-у
- Грађевинске линије
- Део предметних парцела који је према Плану детаљне регулације планиран за формирање јавне површине (новопланиране улице Нова-1)
- Граница обухвата I фазе пројекта
- Новоформирана предметна парцела намењена за изградњу пословног објекта - апарт хотела у I фази пројекта
- Габарит планираног пословног објекта - апарт хотела
- Габарит спратних етажа апарт хотела
- Габарит надстрешнице изнад улаза у апарт хотел
- Граница обухвата II фазе пројекта која ће бити предмет разраде новог/другог урбанистичког пројекта
- Габарити туристичких објеката у оквиру „Ризорта“ који су предвиђени за изградњу у II фази пројекта
- Граница обухвата III фазе пројекта која ће бити предмет разраде новог/другог урбанистичког пројекта
- Интерна саобраћајница у оквиру комплекса Апарт хотела - I фаза
- Пристапни пут до Апарт хотела у I фази пројекта / противпожарни пут у II фази пројекта за изградњу „Ризорта“
- Паркинг места за кориснике апарт хотела
- Заштитни тротоар
- Зелене површине у партеру
- Зеленило на предметној парцели
- Колски и пешачки пристап на предметни комплекс са улице Новосадски пут
- Колски и пешачки пристап на предметни комплекс са новопланиране улице Нова-1
- Улаз у апарт хотел
- Простор за изградњу планиране трафостанице 20/0,4 kV
- Постојећа трафостаница 20/0,4 kV
- Прибл. траса пост. 20 kV кабловских водова
- Предлог траса план. СН (20 kV) кабловских водова
- Предлог траса план. НН (0,4 kV) кабловских водова

Број уговор-чарубе: **299-4/24**

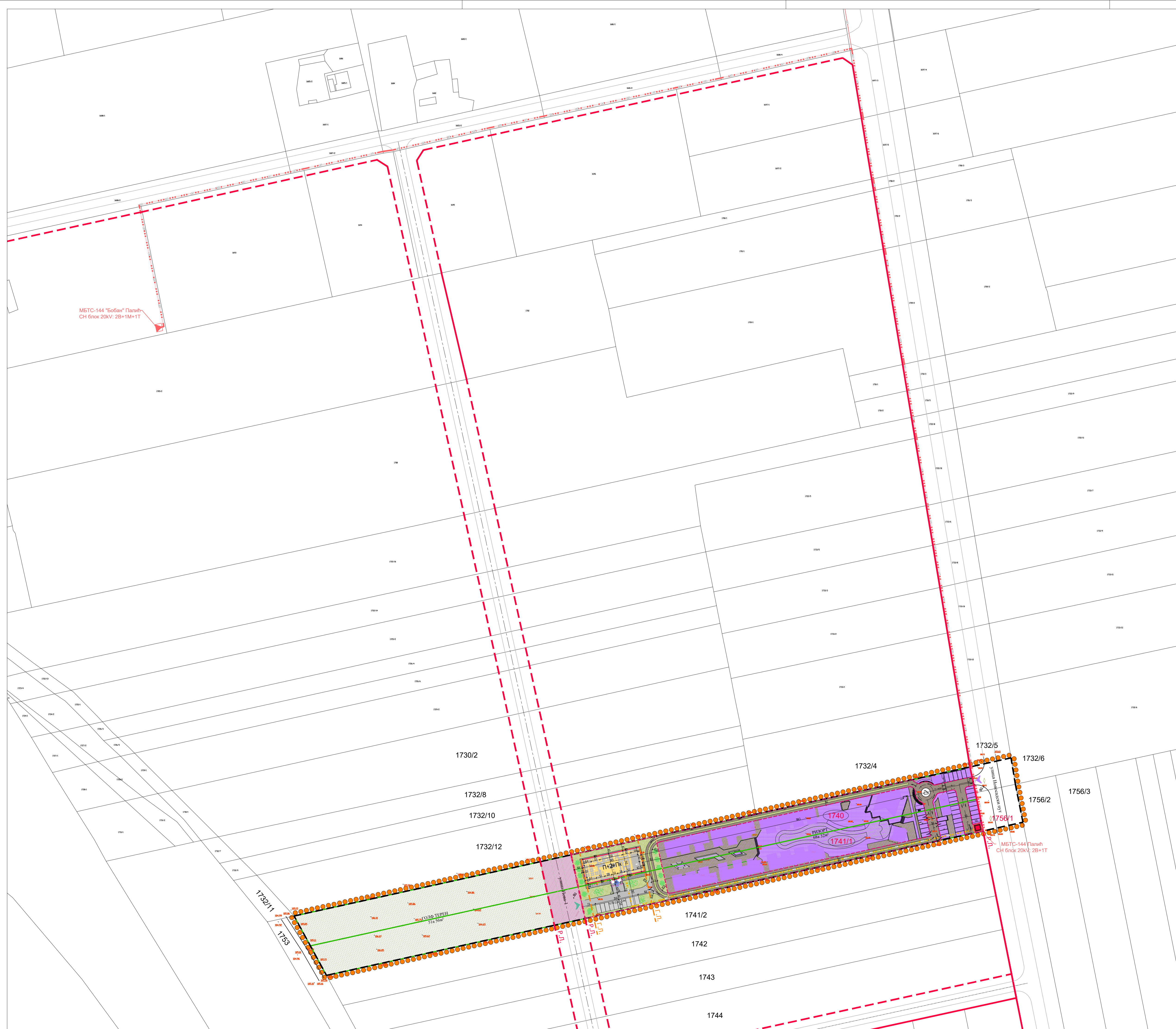
Датум: **VIII/2024**

Размера: **1:500**

Бр. листа: **4.1**

Предмет: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу	Извршилац: „КАМЕН Пропертед“ доо Суботица Димитрија Турковића 5, Суботица	Одговорни урбаниста: КАРОЉ ТЕРЂЕВИЋ, дипл. инж. арх.	Париф: VIII/2024
РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	Сарадник планера: АНТЕ СТАНИЋИЋ, еп. инж.	Планер: МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маг. инж. арх.	Размера: 1:500



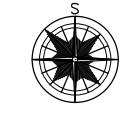


МБТС-144 "Бобан" Палић  
СН блок 20кV: 2В+1М+1Т

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** урбанистичко - архитектонске разраде локације  
за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк  
на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу

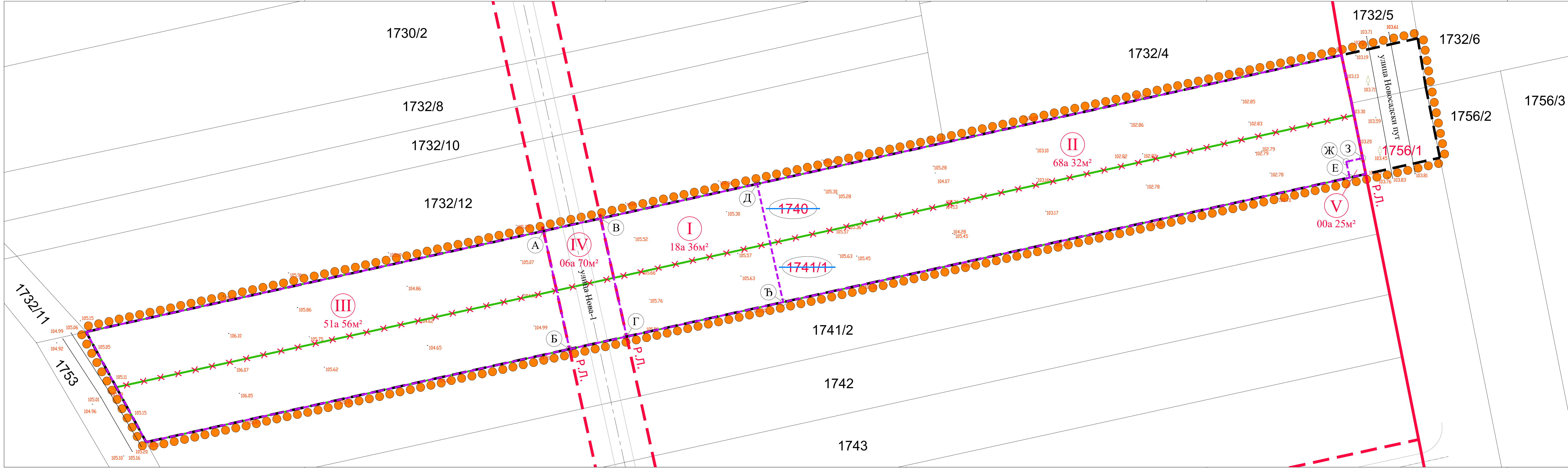
- ЛЕГЕНДА**
- Граница обухвата урбанистичког пројекта
  - Предметне парцеле
  - Парцела јавне намене чији је део у обухвату урбанистичког пројекта
  - Међне линије постојећих предметних парцела
  - Међне линије суседних парцела
  - Висинске коте терена
  - П.Л. Постојеће регулационе линије према ПДР-у
  - П.Л. Планиране регулационе линије према ПДР-у
  - Грађевинске линије
  - Део предметних парцела који је према Плану детаљне регулације планиран за формирање јавне површине (новопланиране улице Нова-1)
  - Граница обухвата I фазе пројекта
  - Новоформирана предметна парцела намењена за изградњу пословног објекта - апарт хотела у I фази пројекта
  - Габарит планираног пословног објекта - апарт хотела
  - Габарит спратних етажа апарт хотела
  - Габарит надстрешнице изнад улаза у апарт хотел
  - Граница обухвата II фазе пројекта која ће бити предмет разраде новог/другог урбанистичког пројекта
  - Габарити туристичких објеката у оквиру „Ризорта“ који су предвиђени за изградњу у II фази пројекта
  - Граница обухвата III фазе пројекта која ће бити предмет разраде новог/другог урбанистичког пројекта
  - Интерна саобраћајница у оквиру комплекса Апарт хотела - I фаза
  - Приступни пут до Апарт хотела у I фази пројекта / противпожарни пут у II фази пројекта за изградњу „Ризорта“
  - Паркинг места за кориснике апарт хотела
  - Заштитни тротоар
  - Зелене површине у партеру
  - + Зеленило на предметној парцели
  - + Колски и пешачки приступ на предметни комплекс са улице Новосадски пут
  - + Колски и пешачки приступ на предметни комплекс са новопланиране улице Нова-1
  - + Улаз у апарт хотел
  - + Простор за изградњу планиране трафостанице 20/0,4 kV
  - + Постојећа трафостаница 20/0,4 kV
  - + Прибл. траса пост. 20 kV кабловских водова
  - + Предлог трасе план. СН (20 kV) кабловских водова
  - + Предлог трасе план. НН (0,4 kV) кабловских водова





ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- Предметне парцеле које се укидају
- Парцела јавне намене чији је део у обухвату урбанистичког пројекта
- Постојеће међне линије предметних парцела
- Међне линије суседних парцела
- Висинске коте терена
- Постојеће регулационе линије према ПДР-у
- Планиране регулационе линије према ПДР-у
- Планиране међне линије новоформираних парцела
- Постојеће међне линије које се укидају
- Новоформирана парцела I намењена за предметну изградњу пословног објекта - апарт хотела
- Новоформирана парцела II намењена за будућу изградњу „Ризорта“ у II фази пројекта
- Новоформирана парцела III намењена за будућу изградњу голф терена у III фази пројекта
- Новоформирана парцела IV намењена за формирање површине јавне намене, односно регулације новопланиране улице Нова-1 која је предвиђена Планом детаљне регулације
- Новоформирана парцела V намењена за изградњу трафостанице у I фази пројекта
- Површине новоформираних грађевинских парцела
- Планиране преломне тачке новоформираних међних линија



Ј.П. ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА		Број уговорно-чарубе: 299-4/24	
Предмет: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Гк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу	Извршилац: „КАМЕН Проектинг“ доо Суботица Димитрија Турковића 5, Суботица	Одговорни урбаниста: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.	Датум: VIII/2024
План: ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Планирач: МИТИЦА АЛЕКСИЋ, маг. инж. арх.	Параф: Сврхени планери: РЕЉА КОВАЧ, маг. инж. арх.	Размера: 1:500
		Бр. листа: 5.	

## **ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**

“0” ГЛАВНА СВЕСКА


“1” ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ





Дигитално потписано  
МАМУŽИЋ СРЂАН  
издавалац сертификата:  
Министарство унутрашњих послова Републике Србије  
08.08.2024. 15:42:56

Проектовање, инжињеринг и  
стручни надзор

<b>0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE</b>	
<b>0 – GLAVNA SVESKA</b>	
Investitor:	<b><i>KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica</i></b>
Objekat:	<b><i>POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL Pr+2+Pk, parc. br. 1740 i 1741/1, K.O. PALIĆ, Novosadski put</i></b>
Vrsta tehničke dokumentacije:	<b><i>IDR – IDEJNO REŠENJE</i></b>
Vrsta radova:	<b><i>NOVA GRADNJA</i></b>
Glavni projektant:	<b><i>Srdan Mamužić dipl. građ. inž.</i></b>
Broj licence:	<b><i>310 L172 12</i></b>
Potpis:	
Broj dela projekta:	<b><i>E-01/2024</i></b>
Mesto i datum:	<b><i>SUBOTICA, Avgust 2024.</i></b>

## **0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE**

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta
0.10.	Grafički prilozi

### 0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13– odluka US, 50/2013– odluka US, 98/2013– odluka US, 132/14 I, 145/14 i 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/2021, 62/23 i 96/2023 др) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

#### GLAVNI PROJEKTANT

za izradu *idejnog rešenja* za novu gradnju **POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL, Pr+2+Pk, parc. br. 1740 i 1741/1, K.O. Palić, Novosadski put** određuje se:

**Srdan Mamužić dipl. građ. inž.**.....**310L17212**

Investitor: **KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica**  
Odgovorno lice / zastupnik:

Potpis:



Mesto i datum: **Subotica, Avgust 2024. godina**

#### 0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA projekta za građevinsku dozvolu

Glavni projektant *idejnog rešenja za novu gradnju POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL, Pr+2+Pk, parc. br. 1740 i 1741/1, K.O. Palić, Novosadski put*

*Srdan Mamužić dipl. građ. inž.*

#### IZJAVLJUJEM

da su delovi projekta *idejnog rešenja* međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta i da su projektu priloženi odgovarajući elaborati i studije, kao i da je projekat u svemu u skladu sa uslovima imalaca javnih ovlašćenja

0.	GLAVNA SVESKA	br. <i>E-02/2024</i>
1.	PROJEKTAT ARHITEKTURE	br. <i>E-02/2024</i>

Glavni projektant projekta *IDR –idejnog rešenja*: *Srdan Mamužić dipl. građ. inž.*

Broj licence:

*310L17212*

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

*E-01/2024*

Mesto i datum:

*Subotica, Avgust 2024. godina*

## 0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	br. <i>E-01/2024</i>
1.	PROJEKTAT ARHITEKTURE	br. <i>E-01/2024</i>

## **0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA**

### **0. GLAVNA SVESKA:**

Glavni projektant :

*Srdan Mamužić dipl. građ. inž.*

Broj licence:

*310L17212*

Potpis:



### **1. PROJEKAT ARHITEKTURE:**

Projektant:

*PLAN KAPITAL Henrika Sjenkijevića br.6, Subotica*

Odgovorni projektant :

*Srdan Mamužić dipl. građ. inž.*

Broj licence:

*310L17212*

Potpis:



**0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**  
**OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**

tip objekta:	<i>UGOSTITELJSKI OBJEKAT - HOTEL, Pr+2+Pk</i>	
Vrsta radova:	<i>NOVA GRADNJA</i>	
kategorija objekta:	<i>V</i>	
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikaciona oznaka:
	<i>100 %</i>	<i>121112– hoteli preko 400m2 i P+2</i> <i>Hotel</i>
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ između Palićkog jezera i Novosadskog puta na Paliću („Službeni list Grada Subotice“, broj 18/2019) Parcele se nalaze u bloku 1 i 2 i namenjene su za banjski turizam.	
Mesto, opština:	<i>Subotica , k.o.Palić</i>	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	<i>k.p. 1740 i 1741/1 K.O. Palić</i>	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	<i>k.p. 1732/5 i 1756/1 K.O. Palić</i>	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	<i>k.p. 1732/5 i 1756/1 K.O. Palić</i>	
<b>PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:</b>		
<i>Priključak na elektroenergetsku mrežu</i>	Napajne objekta iz buduće MBTS 20/0,4kV za maksimalnu snagu 1x630kVA izgrađene na katastarskoj parceli Investitora	

POTROŠAČ	Maximalna snaga kW	Nazivna struja osigurača, merenje
Prizemlje: ulaz, recepcija, sala, sanitarni čvorovi, bazen sa bazenskom tehnikom, i sl.	107,92	3x200A nn merna grupa
Lift	22,08	3x32A

GSH uređaj	17,25	3x25A
I sprat: Apartmani	7x11,04=77,28	Za svaki apartman 3x16A trofazno dvotarifno brojilo
II sprat: Apartmani	8x11,04=88,32	Za svaki apartman 3x16A trofazno dvotarifno brojilo
Potkrovlje sala	80	3x100A nn merna grupa
<b>Ukupna maksimalna instalisana snaga (kW)</b>	<b>392,85</b>	
<b>Faktor jednovremenosti</b>	<b>0,6</b>	
<b>Ukupna jednovremena maksimalna snaga objekta (kW)</b>	<b>235,71</b>	

Napajne objekta iz buduće MBTS 20/0,4kV za maksimalnu snagu 1x630kVA izgrađene na katastarskoj parceli Investitora

#### URBANISTIČKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:	<b>Grad Subotica GRADSKA UPRAVA SEKRETERIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO</b>	Br.
	<b>INTERNI BROJ</b>	
	<b>Dana:</b>	

#### OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	<i>Parcela ..... 1836m<sup>2</sup></i>
	ukupna BRGP nadzemno:	<i>Ukupnibruto: 2017,67m<sup>2</sup></i>
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	<i>Predmetni objekat: 2017,67m<sup>2</sup></i>
	ukupna NETO površina:	<i>Predmetni objekat: 1772,47m<sup>2</sup></i>
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	<i>Zauzetost: 505,11m<sup>2</sup> horizontalne projekcije</i>
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	<i>Pr+2+Pk</i>
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	<i>Visina objekta: 18,57m od trotoara i okolnog terena Visina slemena: 18,57m</i>
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	<i>Visina objekta: 123,87m<sup>nnv</sup> Visina slemena 123,87m<sup>nnv</sup> Kota ±0,00 = 105,75m<sup>nnv</sup> Kota trotoara -0.45m=105.30m<sup>nnv</sup></i>
	spratna visina:	<i>Prizemlje spratna visina 4,08m a svetla</i>



		<i>visina prizemlja je 3,35m. Spratna visina po spratovima je 3,53m a svetla visina sprata je 2,85m. Spratna visina potkrovlja 3,51 a svetla visina potkrovlja je 3,0m</i>
	broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:	<i>15 apartmana</i>
	Broj poslovnih prostora:	-
	broj parking mesta:	<i>10 paring mesta u dvorišnom delu</i>
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	<i>Demit fasada</i>
	orijentacija slemena:	<i>Zapad- istok</i>
	nagib krova:	<i>Nad objektom:35° nad badžama 50 ° i 40 °</i>
	materijalizacija krova:	<i>Nad objektom: falcovani crep</i>
procenat zelenih površina:		<i>41,96% (zelene površine zauzimaju 770,43m2)</i>
indeks zauzetosti:		<i>27,51%</i>
indeks izgrađenosti:		<i>1.098</i>
način grejanja	Objekat se greje na toplotne pumpe voda-vazduh (podno grejanje)	
druge karakteristike objekta:		
predračunska vrednost objekta:	<i>200.000.000,00 RSD bez PDV-a 240.000.000,00 RSD sa PDV-om</i>	

## **0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS ARHITEKTURA, KONSTRUKCIJA, INSTALACIJE**

Na zahtev investitora KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica, Dimitrija Tucovića br.5 urađeno je idejno rešenje za ugostiteljski poslovni objekat APART HOTEL Pr+2+Pk, na parceli 1470 i 1741/1 k.o. Palić.

Ugostiteljski objekat- Hotel je ukupne bruto površine 2017, 67m<sup>2</sup> i ukupne neto površine 1772,47m<sup>2</sup>. Spada u V kategoriju.

Objekat je lociran na 5m udaljenosti od regulacione linje budućeg planiranog puta koji porečno prolazi preko parcela 1740 i 1741/1 k.o. Palić. Sa severne strane udaljen je 4m od međe a sa južne strane udaljen je 19,19m.

Prilazni put Hotelu predviđen je preko planiranog protivpožarnog puta gde bi se saobraćaj odvijao u jednom smeru. Protivpožarni put bi imao pristup javnoj saobraćajnici Novodsaskog puta. Nakon preparcelacije bilo bi obezbeđeno pravo službenosti kolskog i pešačkog prolaza za pešake, putničkim i drugim vozilima.

### **Funkcionalnost objekta:**

Gabariti predmetnog objekta Hotela u prizemlju je sa max dimenzijama 18,00mx34,00m. (sa nadstrešnicom). Bez nadstrešnice je 14,0mx34,0m.

Objekat je pravilnog pravougaonog oblika. Kota terena u odnosu na završnu oblogu poda prizemlja je za 45cm niža. Stoga je ispred glavnog ulaza koji je projektovan sa južne strane predviđeno tri stepenika i prilazna rampa za osobe sa otežanim kretanjem ili za lica sa invaliditetom.

Kota gotovog poda odgovara apsolutnoj koti 105.75mnv.

Objekat je visine 18,57m od oklnog terena i trotoara oko objekta.

Projektovane prostorije u prizemlju.

Iz ulaznog dela ulazi se u prostrani deo pod nazivom lobby, koja je ujedno i čekaonica. U centralnom delu tog prostora smeštena je recepcija, a iza recepcije sanitarni čvor za muškarce i žene, kao i wc za osoblje. Takođe iza recepcije se nalazi deo predviđen za vertikalnu komunikaciju, trokrako stepenište i lift okno. Sa leve strane od glavnog ulza je projektovan sala za doručak, predviđen aza 48 osoba što bi bilo više nego dovoljno za potrebe hotela. Sa desne strane je predviđen prostor za rekreaciju, tretana, svlačionice sa tuševima , bazen i mašinska prostorija za bazensku tehniku do koje bi se dolazilo sa zadnje severne strane objekta.

Projektoavnje prostorija na I i II spratu.

Na I spratu predviđeno je sedam apartmana i jedna kancelarija. Svaki apartman ima dnevnu sobu, sa izdvojenom spavaćom sobom, kupatilo i terasu. Kuhinja je u sklopu dneve sobe. Sve apartmane povezuje dugačak i komotan hodnik širine 150cm.

Na II spratu je sve projektovano kao i na I spratu stim da ima osam apartmana, razlika je u tome što na II spratu nema kancelarije. Specifikacija posebnih delova stanova je data tabelarno.

Projektovane prostorije u potkrovlju:

U potkrovlju su predviđene dve kongresne sale, jedna veća i jedna manja, povezane su hodnikom i sa vertikalnom komunikacijom stepenišet i liftom. Između kongrsnih sala projektovani su sanitarni čvorovi za muškarce i žene.

Spratna visina prizemlja je 4,08cm svetla visina prizmelja je 335cm. Između međuspratne ploče i spuštenog plafona je prostor visine cca 40cm predviđen za smeštaj instalacija. Spratna visina po spratovima je 353cm, dok je svetla visina 285cm. Između međuspratne ploče i spuštenog plafona je prostor visine cca 36cm predviđen za smeštaj instalacija. Svetla visina potkrovlja je 300cm, visina nadzidka je 180cm.

#### **Konstrukcija objekta:**

Objekat je fundiran na temeljnoj kontra ploči debljine 40cm, sa dubinom fundiranja  $D_f=1,0m$ . Ispod ploče predviđena hidroizolacija od SIKAPROOF A+12 vodonepropusne membrane, zaštićene sa tampon betonom od 5cm. Ista membrana je predviđena i sa bočnih strana armiranobetonskih zidova, gde se membrana štiti opekrom na kant i čepastom membranom. Ipod poda predviđen je sloj nabijenog peska, zavronog sloja šljunka i plivajuća podna ploča. Na njoj predviđena termoizolacija i cementna košuljica sa podnim greajnjem. Preko cemente košuljice je završni podna obloga od granitne keramike. Objekat je skeletnog sistema gradnje pune ploče debljine 20cm gde stubovi preuzimaju svo opterećenje sa ploče. Zidovi po etažama od 25cm i 12cm su pregradni i nemaj ulogu nosivih elemenata. Zidovi po spratovima između apartmana i hodnika predviđeni su pune opeke 25cm sa 5cm kako termo tako i zvučne izolacije od kamene vune. Takođe između apartmana predviđeni zidovi od pune opeke 25cm, dok su svi pregradni zidovi unutra aptama predviđeni od zida pune opeke  $d=12cm$ . Svi fasadni zidovi predviđeni su da se reade od termo bloka  $d=25cm$  sa 10cm kamen vune što zbog energetske efikasnosti i što zbog protivpožarnih karekteristika.

Konstrukcija krova. Na stubove u potkrovlju se ugrađuju čelične anker ploče preko kojih se ugrađuju čelilni ramovi koji prate kosinu krova. Čelilni ramovi se povezuju za čelilnim riglama koji su od istog poprečnog preseka kao i ramovi od kutijastih HOP 200/120/5mm profila. I tako formirani ramovi povezani sa riglama čine jednu prostornu konstrukciju. Preko čeličnih rigli postavljene su drvene rožnjače koje imaju namenu da prihvate drvene rogove i opterećenje prenesu na ramove, a potom ramvi prenose optrećenje na ab stubove. Sve je prikazano u grafičkoj dokumentaciji. Kompletna čelična i drvena konstukcija je zaštićena sa dvostrukim slojem vatropornim gips pločama i meneralnom nezapaljivom vunom.

Preko drvenih rogova predviđeno je zadašćenje od OSB-ploča 15mm, preko toga paropropusna-vodonepropusna folija, letve i kontra letve i kao završni krovni porivač falcovani crep.

Stolarija: za fasadnu stolariju predviđena je šestokomorni PVC profili boje zlatni hrast zastakljeni sa dvostrukim niskoemisionim staklom 4+15+4mm punjeno argonom. Ulazna vrata u apartmane predviđena su kao sigurnosna vrata od plast. alu bravarije sa višestrukim zaključavanjem, na elektronsku karticu. Unutrašnja vrata između prostorija u stanu su projektovana kao drvena. Vrata od tehničke prostorije su tipska vatroporna vrata. Ulazna vrata u hotel su portali su od alu stolarije zastakljeni sa dvostrukim niskoemisionim staklom 4+15+4mm punjeno argonom.

### Parkiranje vozila i interne saobraćajnice.

Obezbeđeno je 10 parking mesta lociranih na južnom delu parcele. Osavljena tj. data je mogućnost da se parkinzima pristupi sa planiranog budućeg puta koji bi poprečno prolazio pored parcele. A za ovaj predmet projektovan je prilazni protivpožarni put sa javnog Novosadskog puta. Protivpožarni put je širine 3,5m i saobraćaj je u jednom smeru. Data je prilazna interna saobraćanica do parkinga predviđenih za hotel. Bilo bi obezbeđeno pravo službenosti kolskog i pešačkog prolaza za pešake, putničkim i drugim vozilima. Parkinzi su popločani raster kockama. Dimenzije parkin mesta 2,5x5m.

### Infrastruktura i priključci:

Elektro energetske instalacije: ostaje postojeći priključak koji zadovoljava potrebe rasvete dogradnje i rekonstrukcije objekta br.5.

Priključenje objekta na elektroenergetsku mrežu predviđa se preko dovlačenje kabela tj. priključka na elektrodistributivnu mrežu na trafostanicu, koja bi bila locirana od strane Novosadskog puta.

Elektroenergetske potrebe svih planiranih potrošača bi bio priključak na trafo stanicu. Napajne objekta iz buduće MBTS 20/0,4kV za maksimalnu snagu 1x630kVA izgrađene na katastarskoj parceli Investitora. Putem preparcelacije bi se odvoji deo parcele za trafostanicu.

### Vodovod i kanalizacija :

Vodosnabdevanje predmetnog objekta se rešava preko sopstvenog priključka na bušeni bunar.

Odvodnjavanje otpadnih voda iz predmetnog objekta se rešava individualno, priključenjem na sopstvenu vodonepropusnu septičku jamu koja je smeštena nedaleko od objekta na sopstvenoj parceli tako da vozila predviđena za pražnjenje mogu pristupiti.

Grejanje: Toplifikacija objekta je planirana putem toplotnih pumpi, podne grejanje.

### **Glavni projektant:**

Srđan Mamužić, dipl.ing.građ.



Subotica, Avgust 2024. godina.

## 0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

### SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

Poslovni objekat - HOTEL je spratnosti Pr+2+Pk i sledeće je strukture:

#### PRIZEMLJE :

PRIZEMLJE			
Br.	NAMENA	Zavr. obrada poda.	POVRŠINA(m2)
	<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>		
1	ULAZ	KERAM. PL.	6,89
2	LOBBY	KERAM. PL.	109,61
3	RECEPCIJA	KERAM. PL..	4,78
4	WC ZA OSOBLJE	KERAM. PL.	4,89
5	ŽENSKI WC	KERAM. PL.	4,92
6	MUŠKI WC	KERAM. PL.	7,83
7	SALA	KERAM. PL.	110,09
8	MAGACIN	KERAM. PL.	9,82
9	HODNIK	KERAM. PL.	7,72
10	SVLAČIONICE I TUŠEVI	KERAM. PL.	12,45
11	HODNIK	KERAM. PL.	9,16
12	SANITARNI ČVOR	KERAM. PL.	5,5
13	TERETANA	KERAM. PL.	14,43
14	BAZEN	KERAM. PL.	95,09
15	MAŠINSKA PROSTORIJA	KERAM. PL.	16,48
L	LIFT	KERAM. PL.	3,06
S	STEPENIŠTE	KERAM. PL.	10,31
U	ULAZNI DEO SA SPOLJ. STEPENIŠTEM	KERAM. PL.	20,54
<b>NETO POVRŠINA PRIZEMLJA :</b>			<b>453,54</b>
<b>BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA :</b>			<b>503,48</b>

**I SPRAT :**

<b>I SPRAT</b>			
<b>Br.</b>	<b>NAMENA</b>	<b>Zavr. obrada poda.</b>	<b>POVRŠINA(m2)</b>
<b>APARTMAN 1.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	25,72
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,01
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,9
UKUPNO			<b>47,17</b>
<b>APARTMAN 2.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	30,51
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	11,88
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,90
4	MALI BALKON	KERAM. PL.	1,6
5	BALKON	KERAM. PL.	3,7
UKUPNO			<b>52,69</b>
<b>APARTMAN 3.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	28,68
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,51
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
UKUPNO			<b>50,10</b>
<b>APARTMAN 4.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	24,07
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
UKUPNO			<b>45,52</b>
<b>APARTMAN 5.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	24,07
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
UKUPNO			<b>45,52</b>

nastavak na sledećoj stranici.

<b>I SPRAT</b>			
<b>Br.</b>	<b>NAMENA</b>	<b>Zavr. obrada poda.</b>	<b>POVRŠINA(m2)</b>
<b>APARTMAN 6.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	25,89
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
		UKUPNO	<b>47,34</b>
<b>APARTMAN 7.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	18,94
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	11,65
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,07
4	BALKON	KERAM. PL.	3,54
		UKUPNO	<b>38,20</b>
<b>OFFICE</b>			
1	KANCELARIJA 1.	PARKET/KER.P.	22,91
2	KANCELARIJA 2.	PARKET	11,79
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	3,64
		UKUPNO	<b>42,88</b>
<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>			
L	LIFT	KERAM. PL.	3,06
S	STEPENIŠTE	KERAM. PL.	9,56
H	HODNIK	KERAM. PL.	48,96
		UKUPNO	<b>61,58</b>
<b>NETO POVRŠINA APARTMANA I SPRATA</b>			<b>326,54</b>

<b>NETO POVRŠINA I SPRATA</b>	<b>431,00</b>
<b>BRUTO POVRŠINA I SPRATA</b>	<b>504,73</b>

## II SPRAT :

II SPRAT			
Br.	NAMENA	Zavr. obrada poda.	POVRŠINA(m2)
<b>APARTMAN 8.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	25,72
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,01
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,9
UKUPNO			<b>47,17</b>
<b>APARTMAN 9.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	30,51
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	11,88
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,90
4	MALI BALKON	KERAM. PL.	1,6
5	BALKON	KERAM. PL.	3,7
UKUPNO			<b>52,69</b>
<b>APARTMAN 10.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	28,68
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,51
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
UKUPNO			<b>50,10</b>
<b>APARTMAN 11.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	24,07
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
UKUPNO			<b>45,52</b>
<b>APARTMAN 12.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	24,07
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
UKUPNO			<b>45,52</b>

nastavak na sledećoj stranici.

<b>II SPRAT</b>				
<b>Br.</b>	<b>NAMENA</b>	<b>Zavr. obrada poda.</b>		<b>POVRŠINA(m2)</b>
<b>APARTMAN 13.</b>				
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.		25,89
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET		12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.		4,54
4	BALKON	KERAM. PL.		4,76
			UKUPNO	<b>47,34</b>
<b>APARTMAN 14.</b>				
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.		18,94
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET		11,65
3	KUPATILO	KERAM. PL.		4,07
4	BALKON	KERAM. PL.		3,54
			UKUPNO	<b>38,20</b>
<b>APARTMAN 15.</b>				
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.		22,91
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET		11,79
3	KUPATILO	KERAM. PL.		4,54
4	BALKON	KERAM. PL.		3,64
			UKUPNO	<b>42,88</b>
<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>				
L	LIFT	KERAM. PL.		3,06
S	STEPENIŠTE	KERAM. PL.		9,56
H	HODNIK	KERAM. PL.		48,96
			UKUPNO	<b>61,58</b>
<b>NETO POVRŠINA APARTMANA II SPRATA</b>				<b>369,42</b>

<b>NETO POVRŠINA II SPRATA</b>	<b>431,00</b>
<b>BRUTO POVRŠINA II SPRATA</b>	<b>504,73</b>

### **POTKROVLJE :**

<b>POTKROVLJE</b>				
<b>Br.</b>	<b>NAMENA</b>	<b>Zavr. obrada poda.</b>		<b>POVRŠINA(m2)</b>
<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>				
1	LIFT	KERAM. PL.		3,06
2	STEPENIŠTE	KERAM. PL.		9,56
3	HODNIK	KERAM. PL.		27,28
4	MUŠKI WC	KERAM. PL.		10,28
5	ŽENSKI WC	KERAM. PL.		10,45



		UKUPNO		<b>60,63</b>
	<b>KONGRESNA SALA 1.</b>			
1	KONGRESNA SALA	PARKET		191,65
2	BALKON	KERAM. PL.		4,76
3	BALKON	KERAM. PL.		4,76
4	BALKON	KERAM. PL.		1,60
5	BALKON	KERAM. PL.		3,70
6	BALKON	KERAM. PL.		4,90
		UKUPNO		<b>211,37</b>
	<b>KONGRESNA SALA 2.</b>			
1	KONGRESNA SALA	KERAM. PL.		168,22
2	BALKON	KERAM. PL.		4,76
3	BALKON	KERAM. PL.		4,76
4	BALKON	KERAM. PL.		3,55
5	BALKON	KERAM. PL.		3,64
		UKUPNO		<b>184,93</b>
<b>NETO POVRŠINA POTKROVLJA :</b>				<b>456,93</b>
<b>BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA :</b>				<b>504,73</b>

### NETO POVRŠINA:

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	<b>453,54</b>
NETO POVRŠINA I SPRATA	<b>431,00</b>
NETO POVRŠINA II SPRATA	<b>431,00</b>
NETO POVRŠINA POTKROVLJA	<b>456,93</b>

UKUPNA NETO POVRŠINA: **1772,47m<sup>2</sup>**

### BRUTO POVRŠINA:

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	<b>503,48</b>
BRUTO POVRŠINA I SPRATA	<b>504,73</b>
BRUTO POVRŠINA II SPRATA	<b>504,73</b>
BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA	<b>504,73</b>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA: **2017,67m<sup>2</sup>**

UKUPNA NETO POVRŠINA	<b>1772,47</b>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	<b>2017,67</b>

Sastavio:  
 Srđan Mamužić dipl. ing.građ.  
 Subotica, Avgust 2024. godina.



## **0.9. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**

### **0.9.1. PRIKAZ POVRŠINA**

#### **Prikaz površina po stavkama**

- Bruto površina objekta u prizemlju: 505,11m<sup>2</sup>
- Saobraćajnice, prilazni plato,trotoar, manipulativni prostor: 560,72m<sup>2</sup>
- Parkingzi u dvorišnom delu popločani raster kockama: 125,0m<sup>2</sup>
- Zelene površine: 770,43m<sup>2</sup>
- Ukupna planirana površina izdvojene parcele za hotel planirana je : **1836m<sup>2</sup>**

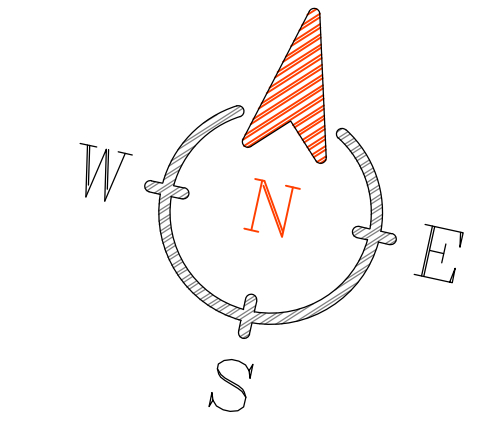
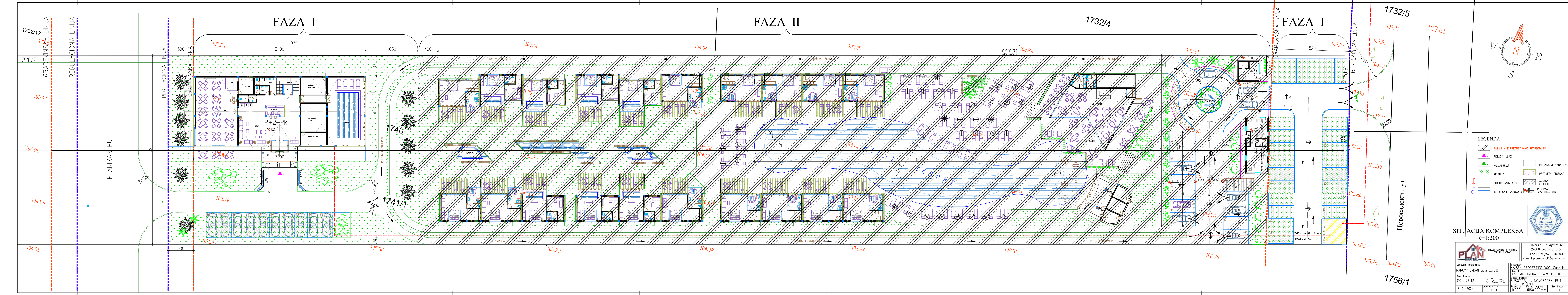
## **0.10. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



# FAZA I

# FAZA II

# FAZA I

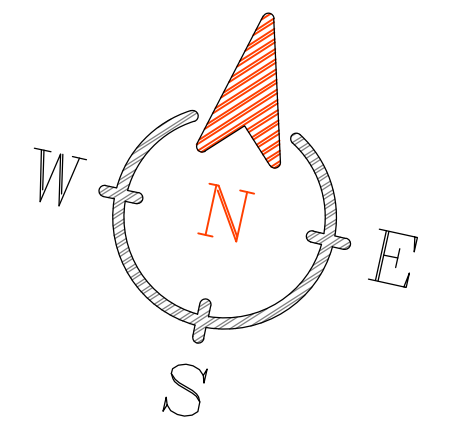
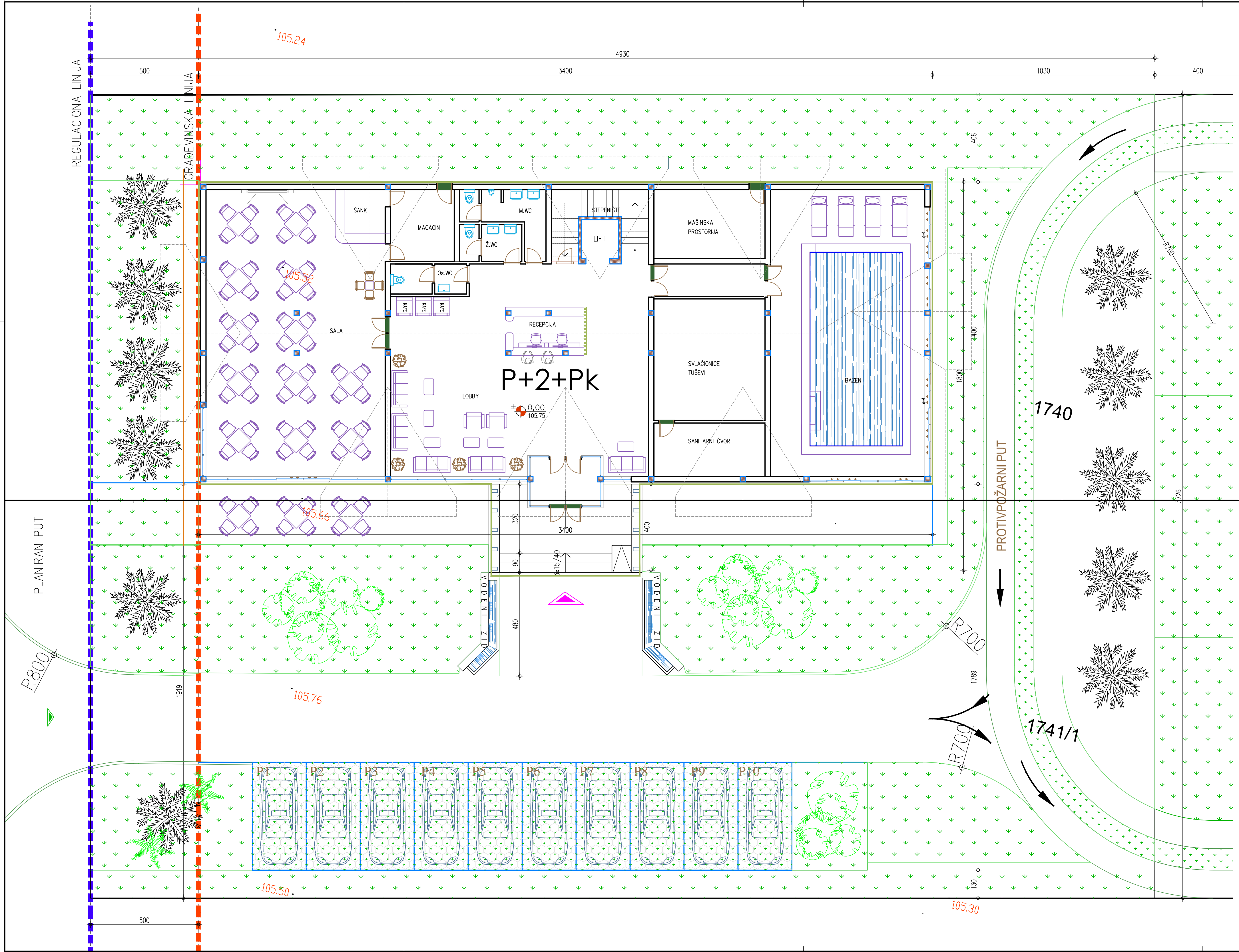


- LEGENDA :**
- FAZA II NIJE PREDMET OVOG PROJEKTA !!!
  - PEŠAČKI ULAZ
  - KOLSKI ULAZ
  - ZELENILO
  - ELKTRO INSTALACIJE
  - INSTALACIJE VODOVODA
  - INSTALACIJE KANALIZACIJE
  - PREDMETNI OBJEKAT
  - SUSEDNI OBJEKTI
  - RELATIVNA I APSOLUTNA KOTA

**SITUACIJA KOMPLEKSA**  
R=1:200

	PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I STRUJNI NADZOR	Henrika Sjenkovića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com
	Odgovorni projektant: MAMUZI SRBAN dipl.ing.grad.	Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica
Broj licence: 310 L172 12	Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT UDELO REŠENJE	Mesto objekta: POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL
Datum: 08.2024.	Datum: 08.2024.	Broj lista: 01.





**LEGENDA :**

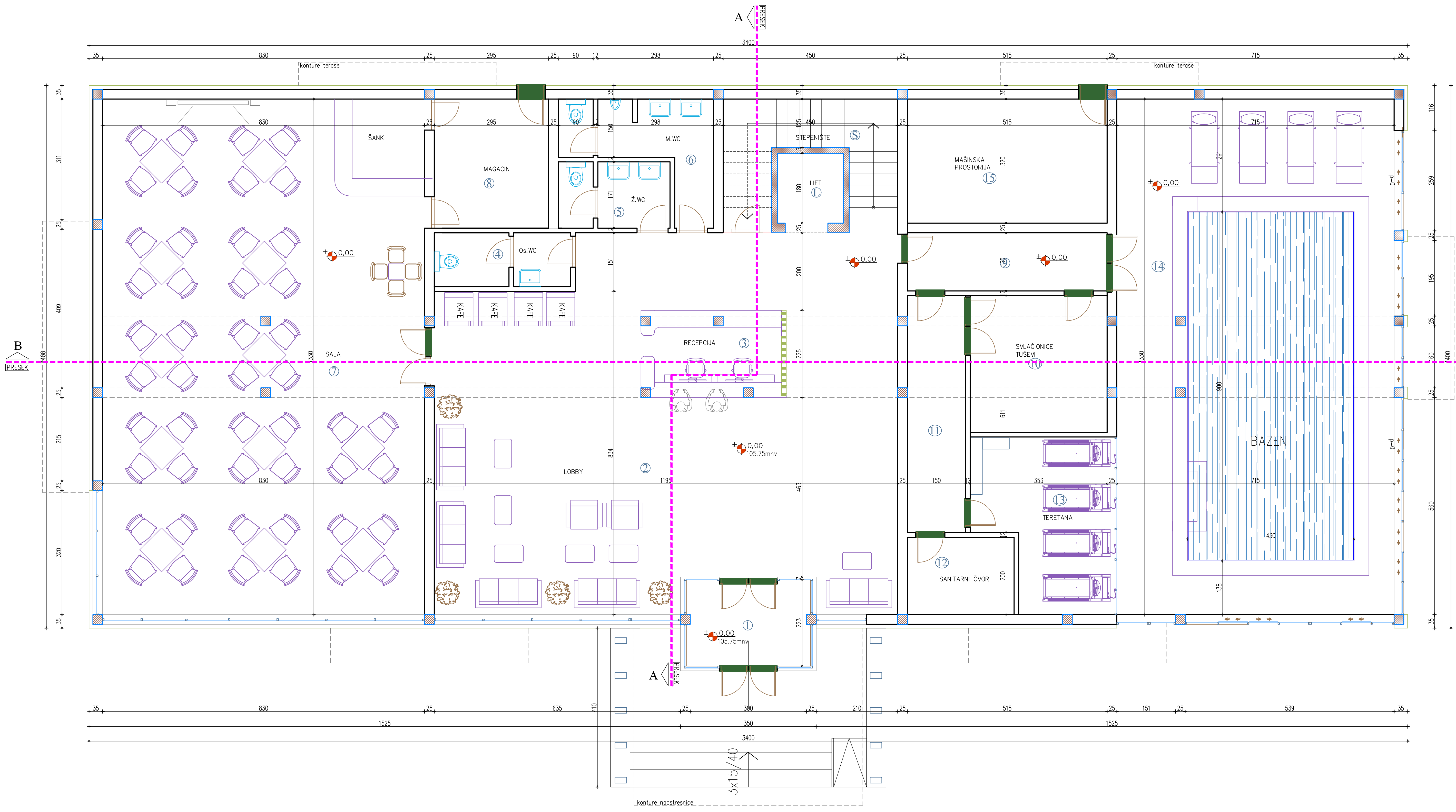
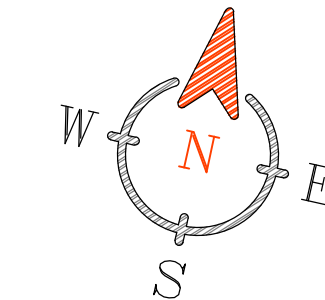
- PEZAČKI ULAZ
- KOLSKI ULAZ
- ZELENILO
- ELKTRO INSTALACIJE
- INSTALACIJE VODOVODA
- INSTALACIJE KANALIZACIJE
- PREDMETNI OBJEKAT
- SUSEDNI OBJEKTI
- RELATIVNA I APSOLUTNA KOTA

**SITUACIJA R=1:100**

		Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com	
Projektovanje, inženjering i stručni nadzor			
Odgovorni projektant: <b>MAMUŽIĆ SRĐAN</b> dipl.ing.grad.		Investitor: <b>KAISEN PROPERTIES</b> DOO, Subotica	
Broj licence: 310 L172 12		Objekt: <b>POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL</b>	
Datum: 08.2024.		Mesto gradnje: <b>SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT</b>	
Datum: 08.2024.		Idejno rešenje	
Datum: 08.2024.		Razmera: 1:100 Format papira: 765x450mm Broj lista: 02.	







- LEGENDA :**
- TERMO BLOK, OPEKA
  - ARMIRANI BETON
  - TERMOIZOLACIJA

RB	PROST.	POD	P <sub>m2</sub>
1	ULAZ	KERAMIČKE PL.	6.89
2	LOBBY	KERAMIČKE PL.	109.61
3	RECEPCIJA	KERAMIČKE PL.	4.78
4	WC ZA OSOBLJE	KERAMIČKE PL.	4.89
5	ŽENSKI WC	KERAMIČKE PL.	4.92
6	MUŠKI WC	KERAMIČKE PL.	7.83
7	SALA	KERAMIČKE PL.	110.09
8	MAGACIN	KERAMIČKE PL.	9.82
9	HODNIK	KERAMIČKE PL.	7.72
10	SVLAČIONICE I TUŠEVI	KERAMIČKE PL.	12.45
11	HODNIK	KERAMIČKE PL.	9.16
12	SANITARNI ČVOR	KERAMIČKE PL.	5.5
13	TERETANA	KERAMIČKE PL.	14.43
14	BAZEN	KERAMIČKE PL.	95.09
15	MAŠINSKA PROSTORIJA	KERAMIČKE PL.	16.48
L	LIFT	KERAMIČKE PL.	3.06
S	STEPENIŠTE	KERAMIČKE PL.	10.31
U	ULAZNI DEO SA STEPEN.	KERAMIČKE PL.	20.54
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>453,54 m<sup>2</sup></b>

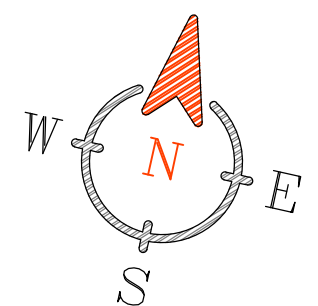
NETO POVRŠINA ..... 453,54m<sup>2</sup>  
 BRUTO POVRŠINA ..... 505,11 m<sup>2</sup>

OSNOVA PRIZEMLJA R=1:50

	PROJEKTOVANJE, INŽINERING I STRUJNI NADZOR	Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com
	Odgovorni projektant: MAMU? SRBAN dipl.ing.grad.	Investitor: PROPERTIES DOO, Subotica
Broj licence: 310 L172 12	Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT	ID: NO REŠENJE
E-01/2024	Datum: 08.2024.	Format papira: 950x450mm
		Broj lista: 03.







RB	PROST.	POD	P <sub>m2</sub>
A-1	① DNEVNA SOBA	PARKET	25.72
	② SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.01
	③ KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	④ BALKON	KERAMIČKE PL.	4.9
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>47,17m<sup>2</sup></b>
A-2	① DNEVNA SOBA	PARKET	30.51
	② SPAVAĆA SOBA	PARKET	11.88
	③ KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.90
	④ MALI BALKON	KERAMIČKE PL.	1.6
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>52,69m<sup>2</sup></b>
A-3	① DNEVNA SOBA	PARKET	28.68
	② SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	③ KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.51
	④ BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>50,1m<sup>2</sup></b>
A-4	① DNEVNA SOBA	PARKET	24.07
	② SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	③ KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	④ BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>45,52m<sup>2</sup></b>
A-5	① DNEVNA SOBA	PARKET	24.07
	② SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	③ KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	④ BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>45,52m<sup>2</sup></b>
A-6	① DNEVNA SOBA	PARKET	25.89
	② SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	③ KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	④ BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>47,34m<sup>2</sup></b>
A-7	① DNEVNA SOBA	PARKET	18.94
	② SPAVAĆA SOBA	PARKET	11.65
	③ KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.07
	④ BALKON	KERAMIČKE PL.	3.54
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>38,2m<sup>2</sup></b>
OFFICE	① KANCELARIJA 1.	PARKET	22.91
	② KANCELARIJA 2.	PARKET	11.79
	③ KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	④ BALKON	KERAMIČKE PL.	3.64
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>42,88m<sup>2</sup></b>
ZAJ. PR.	① LIFT	KERAMIČKE PL.	3.06
	② STEPENIŠTE	KERAMIČKE PL.	9.56
	③ HODNIK	KERAMIČKE PL.	48.96
	UKUPNA NETO POVRŠINA:		

NETO POVRŠINA ..... 431,00 m<sup>2</sup>  
BRUTO POVRŠINA ..... 504,73 m<sup>2</sup>

OSNOVA I SPRATA R=1:50

**PROJEKTOVANJE, INTERIJER I STRUKOVNI NADZOR**

Henrika Sjenkijevića br.6  
24000 Subotica, Srbija  
+381(0)60/522-46-00  
e-mail: plankapital@gmail.com

Odgovorni projektant:  
KAIŠEN  
MAMUŠIĆ SRĐAN dipl.ing.grad.

Broj licence:  
510 L172 12

Datum:  
08.2024.

Investitor:  
KAIŠEN PROPERTIES DOO, Subotica

Mesto gradnje:  
SUBOTICA, UL. NOVOSADSKI PUT

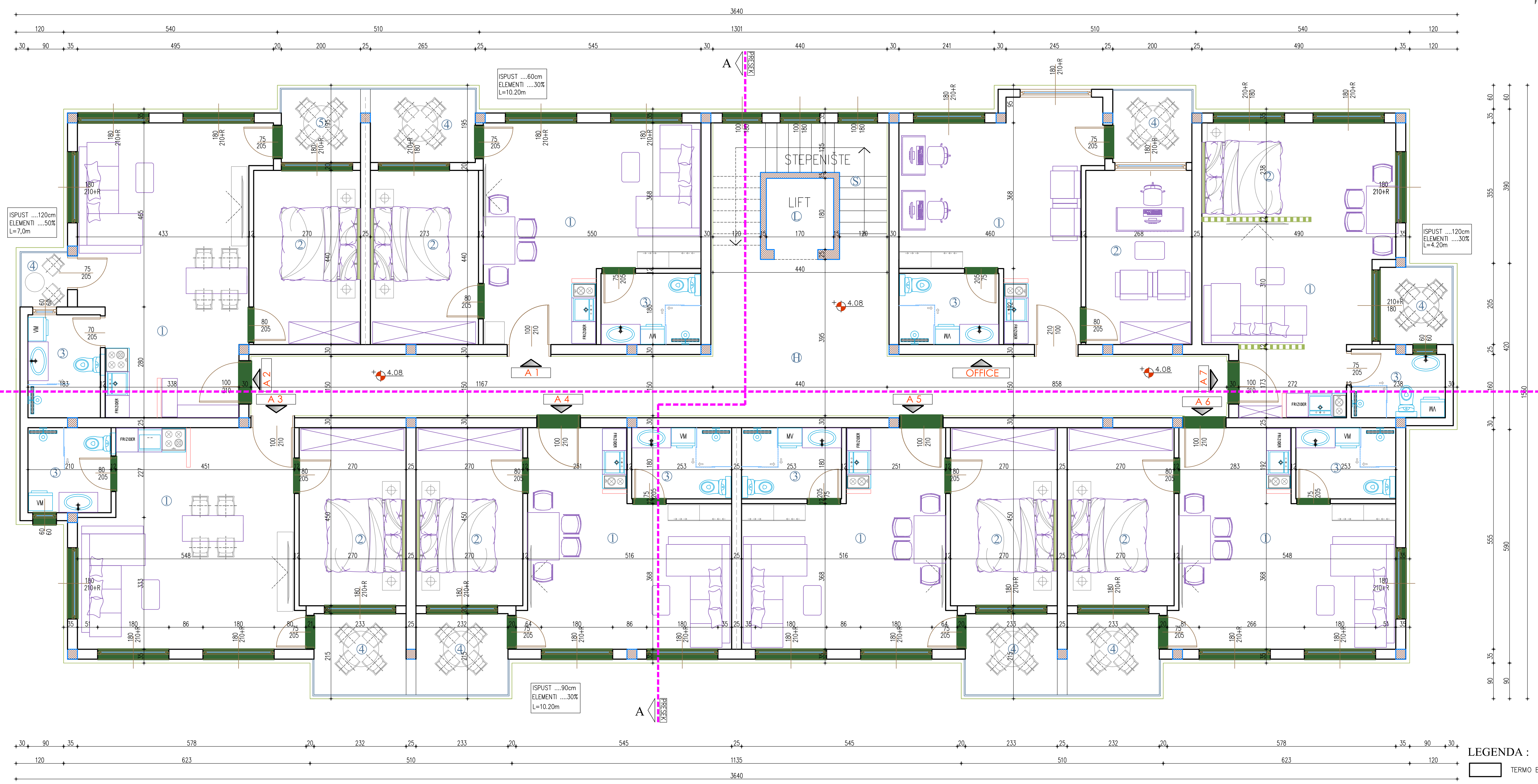
POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL

Broj lista: 04

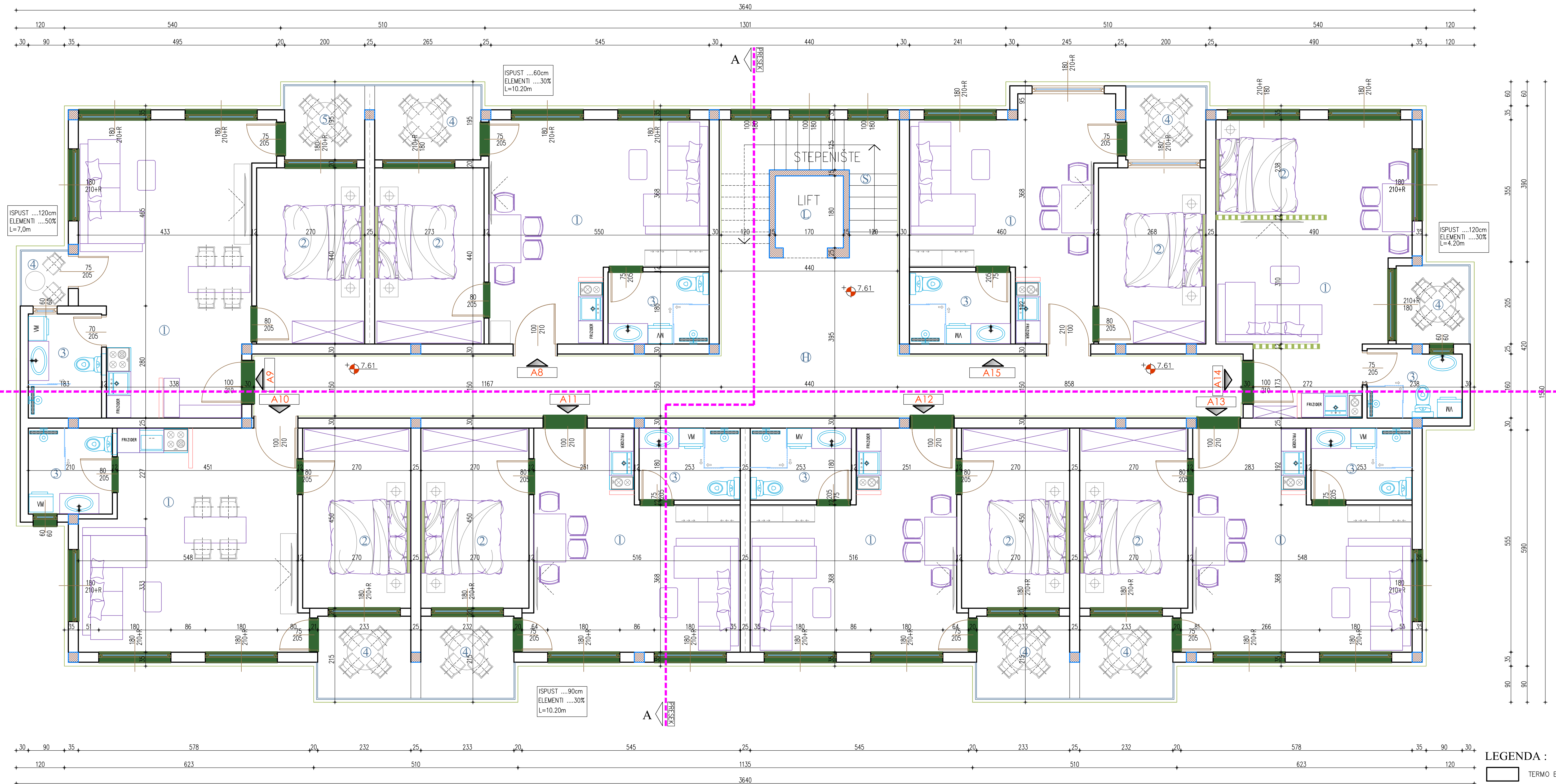
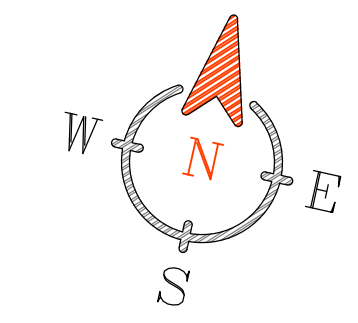
Format papira: 1050x450mm

LEGENDA :

- TERMO BLOK, OPEKA
- ARMIRANI BETON
- TERMOIZOLACIJA







RB	PROST.	POD	P <sub>m2</sub>
A-8	1 DNEVNA SOBA	PARKET	25.72
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.01
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALCON	KERAMIČKE PL.	4.9
UKUPNA NETO POVRŠINA:			47,17m <sup>2</sup>
A-9	1 DNEVNA SOBA	PARKET	30.51
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	11.88
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.90
	4 MALI BALCON	KERAMIČKE PL.	1.6
UKUPNA NETO POVRŠINA:			52,69m <sup>2</sup>
A-10	1 DNEVNA SOBA	PARKET	28.68
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.51
	4 BALCON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			50,1m <sup>2</sup>
A-11	1 DNEVNA SOBA	PARKET	24.07
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALCON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			45,52m <sup>2</sup>
A-12	1 DNEVNA SOBA	PARKET	24.07
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALCON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			45,52m <sup>2</sup>
A-13	1 DNEVNA SOBA	PARKET	25.89
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALCON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			47,34m <sup>2</sup>
A-14	1 DNEVNA SOBA	PARKET	18.94
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	11.65
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.07
	4 BALCON	KERAMIČKE PL.	3.54
UKUPNA NETO POVRŠINA:			38,2m <sup>2</sup>
A-15	1 DNEVNA SOBA	PARKET	22.91
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	11.79
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALCON	KERAMIČKE PL.	3.64
UKUPNA NETO POVRŠINA:			42,88m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA:			431,00 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:			504,73 m <sup>2</sup>
RB	PROST.	POD	P <sub>m2</sub>
ZAJ. PR	1 LIFT	KERAMIČKE PL.	3.06
	2 STEPENIŠTE	KERAMIČKE PL.	9.56
	3 HODNIK	KERAMIČKE PL.	48.96
UKUPNA NETO POVRŠINA:			61,58 m <sup>2</sup>

NETO POVRŠINA ..... 431,00 m<sup>2</sup>  
BRUTO POVRŠINA ..... 504,73 m<sup>2</sup>

OSNOVA II SPRATA R=1:50

LEGENDA :

- TERMO BLOK, OPEKA
- ARMIRANI BETON
- TERMOIZOLACIJA



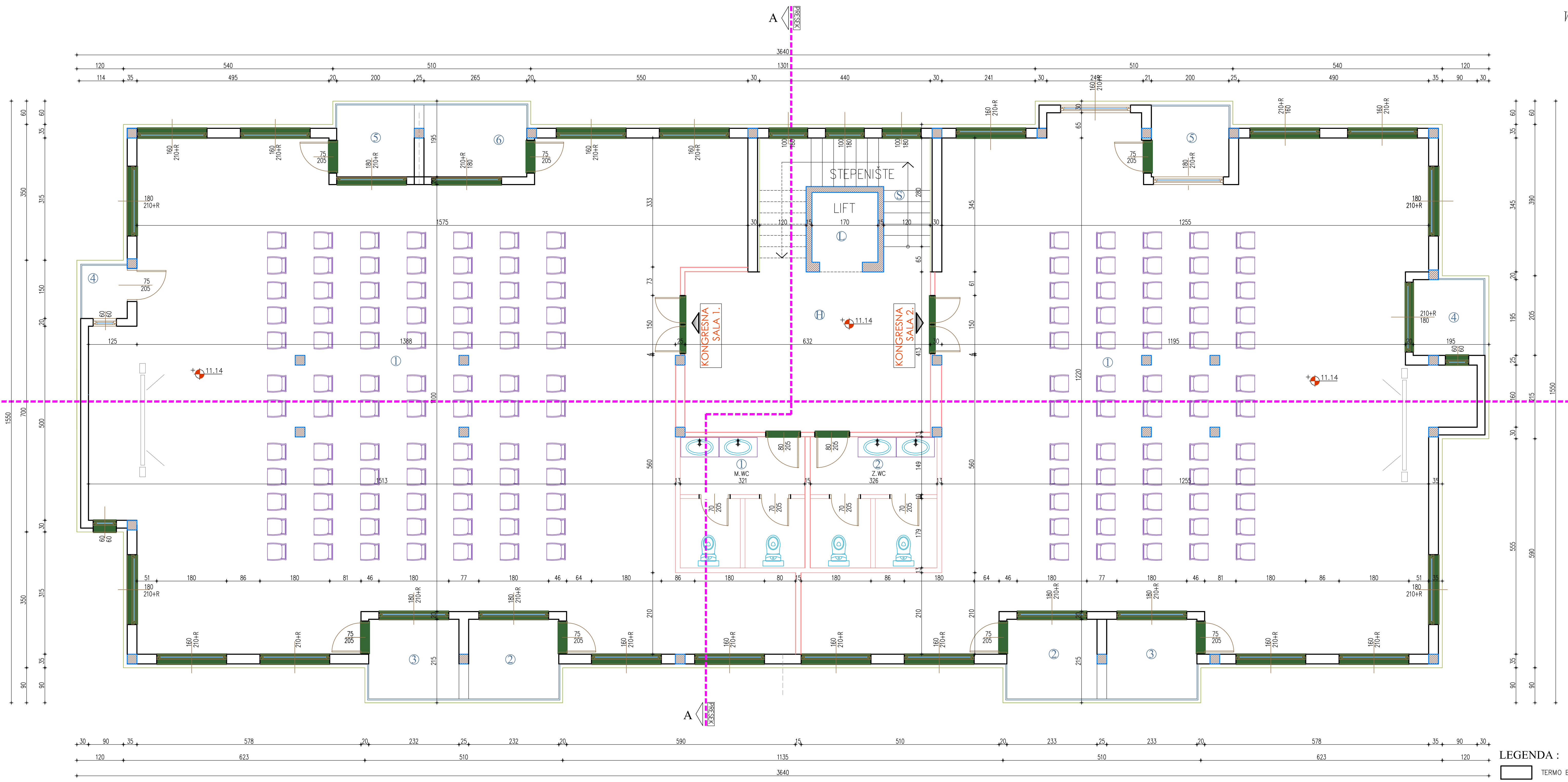
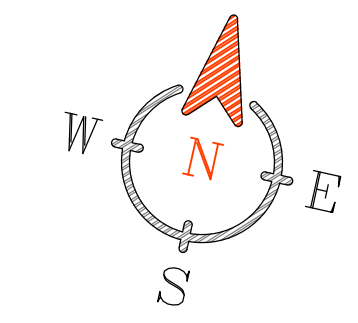
**PLAN KAPITAL** PROJEKTOVANJE, INTERIJER I STRUKOVNI NADZOR

Henrika Sjenkijevića br.6  
24000 Subotica, Srbija  
+381(0)60/522-46-00  
e-mail: plankapital@gmail.com

Odgovorni projektant: KAIŠEN SRBAN dipl.ing.grad.  
Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT  
ID: NO. REŠENJE  
Broj licence: 510 L172 12  
E-01/2024

Investitor: HENRIKA Sjenkijevića br.6  
POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL  
Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT  
ID: NO. REŠENJE  
Broj lista: 05.





RB	PROST.	POD	P <sub>m2</sub>
①	LIFT	KERAMIČKE PL.	3.06
②	STEPENIŠTE	KERAMIČKE PL.	9.56
③	HODNIK	KERAMIČKE PL.	27.28
④	MUŠKI WC	KERAMIČKE PL.	10.28
⑤	ŽENSKI WC	KERAMIČKE PL.	10.45
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>60.63 m<sup>2</sup></b>
①	KONGRESNA SALA	PARKET	191.65
②	BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
③	BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
④	BALKON	KERAMIČKE PL.	1.60
⑤	BALKON	KERAMIČKE PL.	3.70
⑥	BALKON	KERAMIČKE PL.	4.90
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>211.37 m<sup>2</sup></b>
①	KONGRESNA SALA	PARKET	168.22
②	BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
③	BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
④	BALKON	KERAMIČKE PL.	3.55
⑤	BALKON	KERAMIČKE PL.	3.64
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>184.93 m<sup>2</sup></b>

NETO POVRŠINA ..... 456,93 m<sup>2</sup>  
 BRUTO POVRŠINA ..... 504,73 m<sup>2</sup>

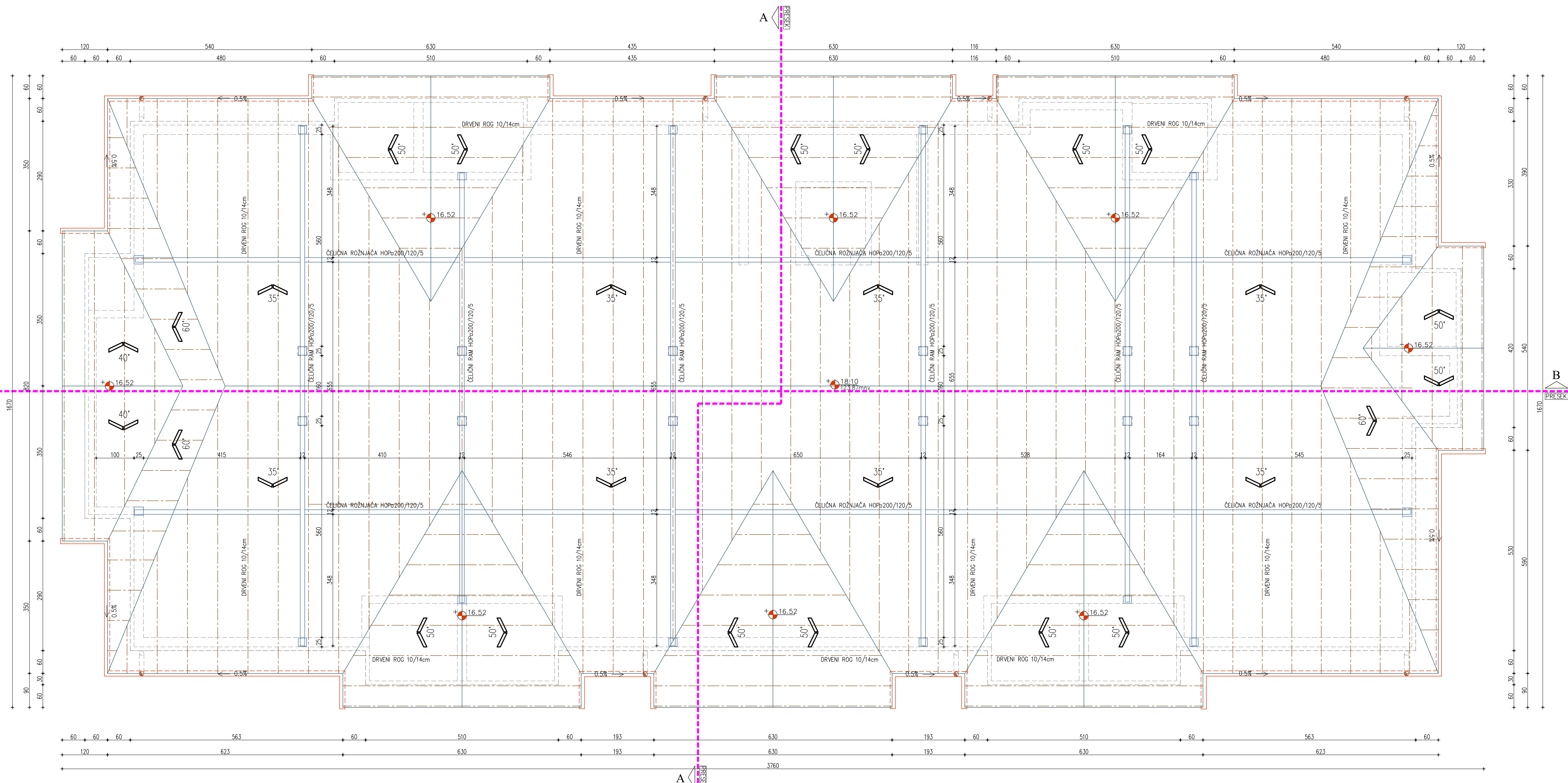
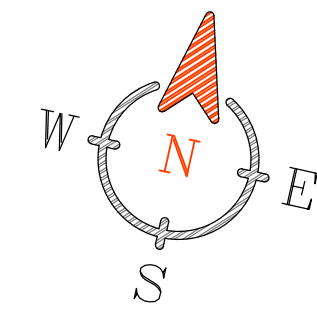
**OSNOVA POTKROVLJA**  
 R=1:50

**LEGENDA :**

- TERMO BLOK, OPEKA
- ARMIRANI BETON
- TERMOIZOLACIJA



		Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com	
Odgovorni projektant: <b>MAMU?I? SRBAN</b> dipl.ing.grad.		Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica	
Broj licence: 510 L172 12		Mesto gradnje: POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL	
Datum: 08.2024.		ID broj rešenja: ul. NOVOSADSKI PUT	
E-01/2024		Broj lista: 06.	

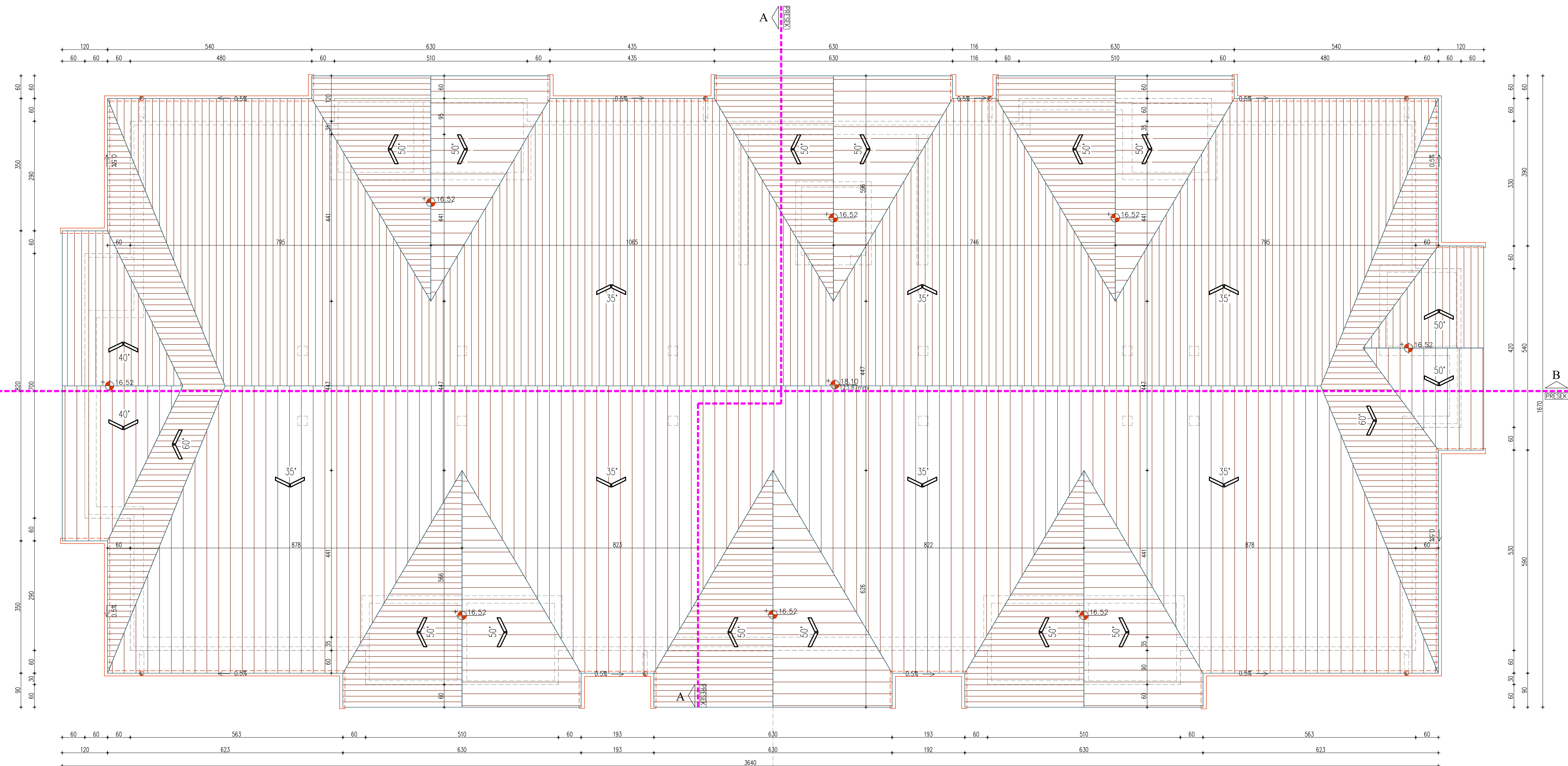
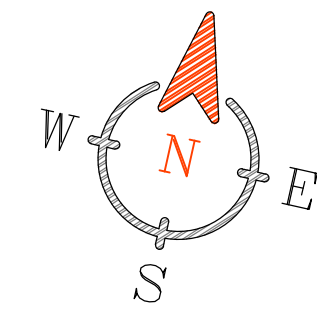


**OSNOVA KROVA R=1:50**

	PROJEKTOVANJE, INTERIJER I STRUJNI NADZOR	Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com
	Odgovorni projektant: MAMUŠI? SRBAN dipl.ing.grad.	Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica
Broj licence: 510 L172 12	Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT	Naziv objekta: POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL
Datum: 08.2024.	Mesto izdatja: SUBOTICA	Broj lista: 07.
Datum projekta: E-01/2024	Mesto izdatja: SUBOTICA	Broj lista: 07.







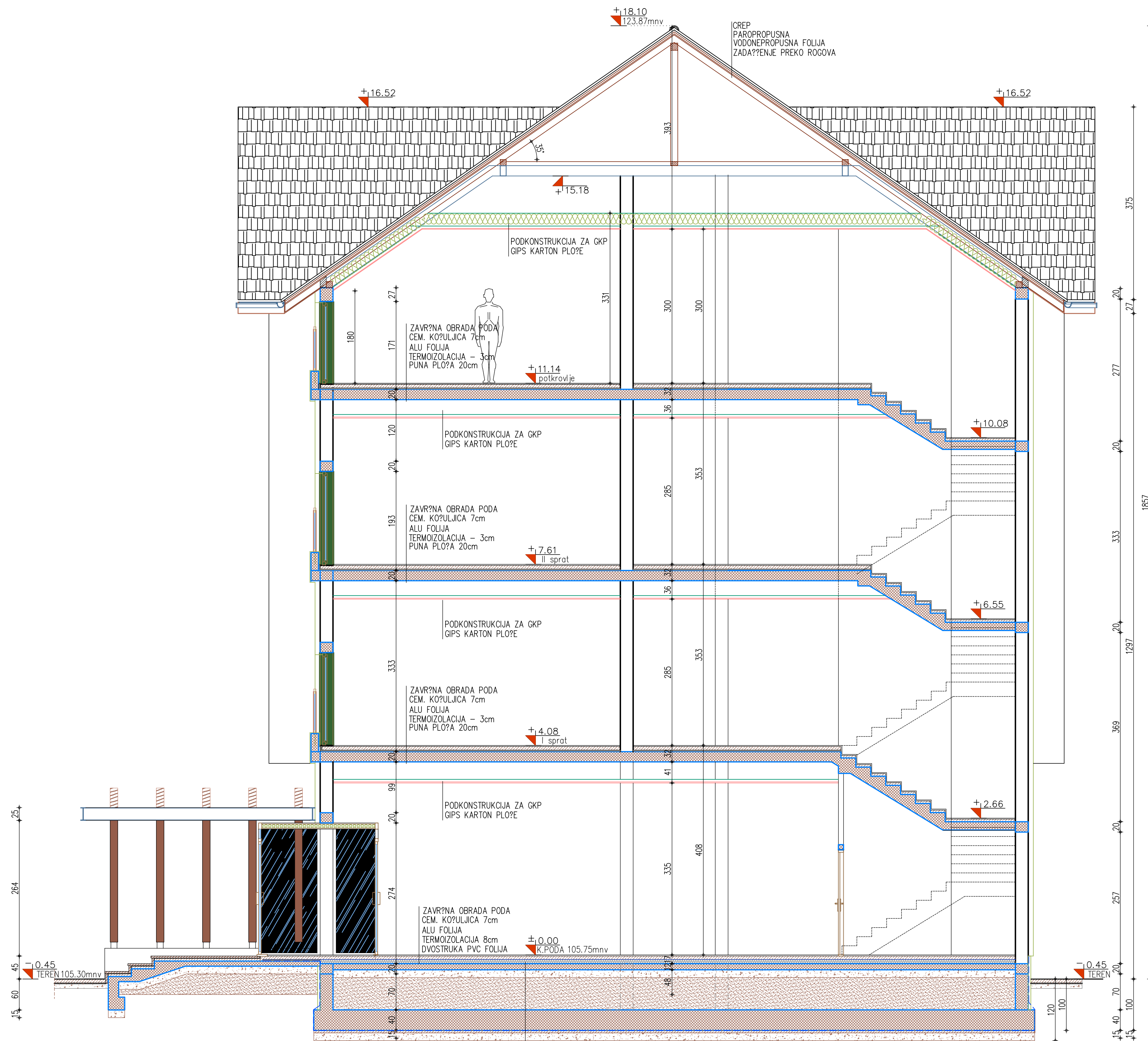
LEGENDA :  
[Symbol: Hatched box] FALCOVANI  
[Symbol: Plain box] CREP







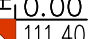
POGLED NA KROV R=1:50

		Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com	
Odgovorni projektant: MAMU?I? SRBAN dipl.ing.grad.		Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica	
Broj licence: 510 L172 12		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL	
E-01/2024		Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT	
Datum: 08.2024.		ID broj: RESENJE	
Skala: 1:50		Format papira: 1050x450mm	
		Broj lista: 08.	



PRESEK A-A



- LEGENDA :**
-  NABIJENI BETON
  -  ARMIRANI BETON
  -  TERMOIZOLACIJA
  -  TUCANIK
  -  PESAK
  -  ±0.00 RELATIVNA I
  -  111.40 APSOLUTNA KOTA

PRESEK A-A R=1:50



		PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I STRUJNI NADZOR		Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital1@gmail.com	
Odgovorni projektant: MAMUŽIĆ SRĐAN dipl. inž. grad.		Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica		Objekt: POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL	
Broj licence: 310 L172 12		Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT		IDEJNO REŠENJE	
E-01/2024		Datum: 08.2024.		Razmera: 1:50 Format papira: 700x500mm Broj lista: 09.	



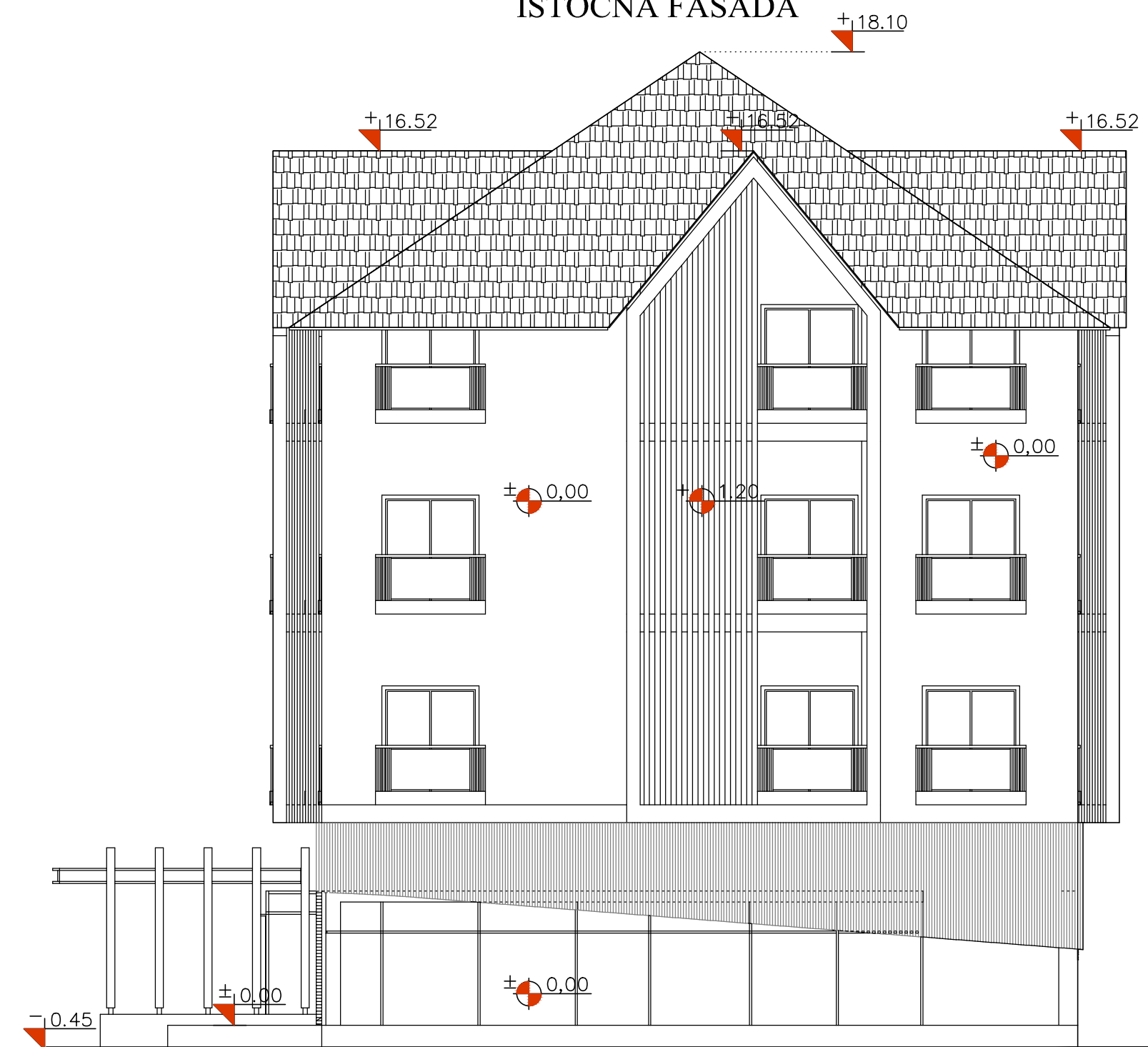




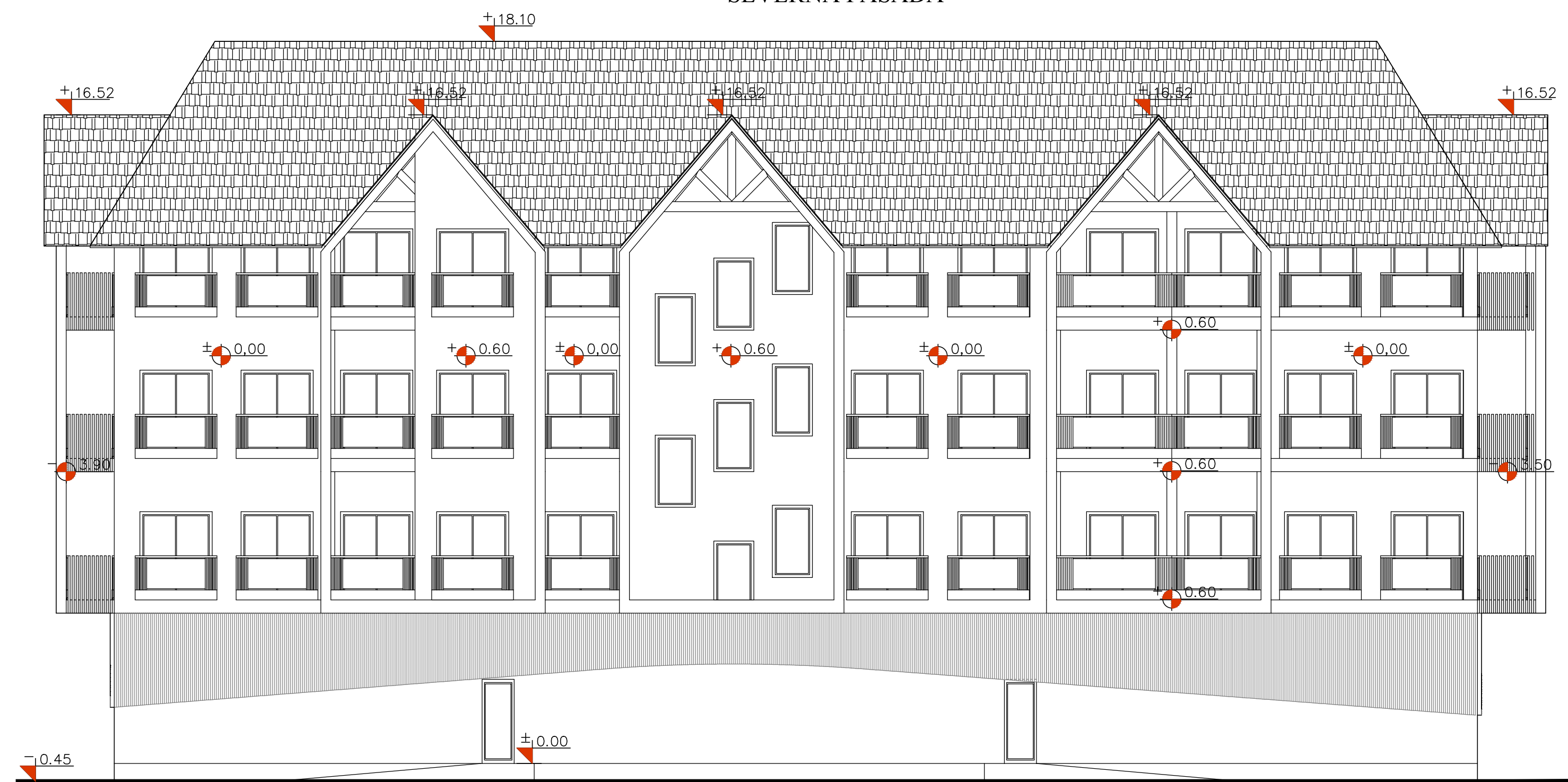
JUŽNA FASADA



ISTOČNA FASADA



SEVERNA FASADA



ZAPADNA FASADA



IZGLEDI R=1:100

	PROJEKTOVANJE, INŽINERING I STRUJNI NADZOR	Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com
	Odgovorni projektant: MAMUZIĆ SRDAN dipl.ing.grad.	Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica Objekat: POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT IDEJNO REŠENJE
Broj licence: 310 L172 12	Razmera: 1:100	Format papira: 850x450mm Broj lista: 11.







Дигитално потписано  
МАМУŽИЋ СРЂАН  
издавалац сертификата:  
Министарство унутрашњих послова Републике Србије

07.08.2024. 11:43:32  
Projektovanje  
stručni nadzor

## 1.1. NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE

### 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:	<b><i>KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica</i></b>
Objekat:	<b><i>POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL Pr+2+Pk, parc. br. 1740 i 1741/1, K.O. PALIĆ, Novosadski put</i></b>
Vrsta tehničke dokumentacije:	<b><i>IDR – IDEJNO REŠENJE</i></b>
Oznaka i naziv dela projekta:	<b><i>1 – PROJEKAT ARHITEKTURE</i></b>
Vrste radova:	<b><i>NOVA GRADNJA</i></b>
Projektant:	<b><i>PLAN KAPITAL, HENRIKA SJENKIJEVIČA br. 6, SUBOTICA</i></b>
Odgovorno lice projektanta:	<b><i>Srđan Mamužić dipl. građ. inž.</i></b>
Potpis:	
Odgovorni projektant:	<b><i>Srđan Mamužić dipl. građ. inž.</i></b>
Broj licence	<b><i>310 L172 12</i></b>
Potpis	
Broj dela projekta:	<b><i>E-01/2024</i></b>
Mesto i datum:	<b><i>SUBOTICA, Avgust 2024.</i></b>

## 1.2. SADRŽAJ *PROJEKTA ARHITEKTURE*

1.1.	Naslovna strana <i>projekta arhitekture</i>
1.2.	Sadržaj <i>projekta arhitekture</i>
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta <i>projekta arhitekture</i>
1.4.	Izjava odgovornog projektanta <i>projekta arhitekture</i>
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija



### **1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA**

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-  
ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13– odluka US, 50/2013– odluka US, 98/2013–  
odluka US, 132/14 I, 145/14 i 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/2021, 62/2023 i 96/2023 i dr) i  
odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke  
dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

#### **ODGOVORNI PROJEKTANT**

Za izradu ***1- Projekta arhitekture*** koji je deo projekta IDR-idejnog rešenja za novu  
gradnju ***POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL, Pr+2+Pk, parc. br. 1740 i 1741/1,***  
***K.O. Palić, Novosadski put*** određuje se:

***Srdan Mamužić dipl. građ. inž.....310L17212***

Projektant: ***PLAN KAPITAL Henrika Sjenkijevića 6,***  
***Subotica.***  
Odgovorno lice / zastupnik: ***Srdan Mamužić dipl. građ. inž.***

Potpis:



Broj dela projekta: ***E-01/2024***  
Mesto i datum: ***Subotica, Avgust 2024. godina***

**1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA  
1 – PROJEKTA ARHITEKTURE**

Odgovorni projektant *Projekta arhitekture* koji je deo *IDR-idejnog rešenja* za novu gradnju *POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL, Pr+2+Pk, parc. br. 1740 i 1741/1, K.O. Palić, Novosadski put:*

*Srdan Mamužić dipl. građ. inž.....310L17212*

**I Z J A V L J U J E M**

1. da je projekat u skladu sa uslovima imalaca javnih ovlašćenja
2. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke
3. da je projekat u svemu u skladu sa načinom obezbeđenja ispunjenja osnovnih zahteva za objekat predviđenih elaboratima i studijima

Odgovorni projektant: *Srdan Mamužić dipl. građ. inž.*

Broj licence: *310 L172 12*

Potpis:



Broj dela projekat: *E-01/2024*

Mesto i datum: *Subotica, Avgust 2024. godina*

## 1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Na zahtev investitora KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica, Dimitrija Tucovića br.5 urađeno je idejno rešenje za ugostiteljski poslovni objekat APART HOTEL Pr+2+Pk, na parceli 1470 i 1741/1 k.o. Palić.

Ugostiteljski objekat- Hotel je ukupne bruto površine 2017, 67m<sup>2</sup> i ukupne neto površine 1772,47m<sup>2</sup>. Spada u V kategoriju.

Objekat je lociran na 5m udaljenosti od regulacione linje budućeg planiranog puta koji porečno prolazi preko parcela 1740 i 1741/1 k.o. Palić. Sa severne strane udaljen je 4m od međe a sa južne strane udaljen je 19,19m.

Prilazni put Hotelu predviđen je preko planiranog protivpožarnog puta gde bi se saobraćaj odvijao u jednom smeru. Protivpožarni put bi imao pristup javnoj saobraćajnici Novosaskog puta. Nakon preparcelacije bilo bi obezbeđeno pravo službenosti kolskog i pešačkog prolaza za pešake, putničkim i drugim vozilima.

### **Funkcionalnost objekta:**

Gabariti predmetnog objekta Hotela u prizemlju je sa max dimenzijama 18,00mx34,00m. (sa nadstrešnicom). Bez nadstrešnice je 14,0mx34,0m.

Objekat je pravilnog pravougaonog oblika. Kota terena u odnosu na završnu oblogu poda prizemlja je za 45cm niža. Stoga je ispred glavnog ulaza koji je projektovan sa južne strane predviđeno tri stepenika i prilazna rampa za osobe sa otežanim kretanjem ili za lica sa invaliditetom.

Kota gotovog poda odgovara apsolutnoj koti 105.75m<sup>nnv</sup>.

Objekat je visine 18,57m od oklnog terena i trotoara oko objekta.

Projektovane prostorije u prizemlju.

Iz ulaznog dela ulazi se u prostrani deo pod nazivom lobby, koja je ujedno i čekaonica. U centralnom delu tog prostora smeštena je recepcija, a iza recepcije sanitarni čvor za muškarce i žene, kao i wc za osoblje. Takođe iza recepcije se nalazi deo predviđen za vertikalnu komunikaciju, trokrako stepenište i lift okno. Sa leve strane od glavnog ulaza je projektovan sala za doručak, predviđen za 48 osoba što bi bilo više nego dovoljno za potrebe hotela. Sa desne strane je predviđen prostor za rekreaciju, tretana, svlačionice sa tuševima, bazen i mašinska prostorija za bazensku tehniku do koje bi se dolazilo sa zadnje severne strane objekta.

Projektoavne prostorija na I i II spratu.

Na I spratu predviđeno je sedam apartmana i jedna kancelarija. Svaki apartman ima dnevnu sobu, sa izdvojenom spavaćom sobom, kupatilo i terasu. Kuhinja je u sklopu dneve sobe. Sve apartmane povezuje dugačak i komotan hodnik širine 150cm.

Na II spratu je sve projektovano kao i na I spratu stina da ima osam apartmana, razlika je u tome što na II spratu nema kancelarije. Specifikacija posebnih delova stanova je data tabelarno.

Projektovane prostorije u potkrovlju:

U potkrovlju su predviđene dve kongresne sale, jedna veća i jedna manja, povezane su hodnikom i sa vertikalnom komunikacijom stepenišet i liftom. Između kongrsnih sala projektovani su sanitarni čvorovi za muškarce i žene.

Spratna visina prizemlja je 4,08cm svetla visina prizemlja je 335cm. Između međuspratne ploče i spuštenog plafona je prostor visine cca 40cm predviđen za smeštaj instalacija. Spratna visina po spratovima je 353cm, dok je svetla visina 285cm. Između međuspratne ploče i spuštenog plafona je prostor visine cca 36cm predviđen za smeštaj instalacija. Svetla visina potkrovlja je 300cm, visina nadzidka je 180cm.

### **Konstrukcija objekta:**

Objekat je fundiran na temeljnoj kontra ploči debljine 40cm, sa dubinom fundiranja Df=1,0m. Ispod ploče predviđena hidroizolacija od SIKAPROOF A+12 vodonepropusne membrane, zaštićene sa tampon betonom od 5cm. Ista membrana je predviđena i sa

bočnih strana armiranobetonskih zidova, gde se membrana štiti opekom na kant i čepastom membranom. Ispod poda predviđen je sloj nabijenog peska, zavrnog sloja šljunka i plivajuća podna ploča. Na njoj predviđena termoizolacija i cementna košuljica sa podnim greajanjem. Preko cimente košuljice je završni podna obloga od granitne keramike. Objekat je skeletnog sistema gradnje pune ploče debljine 20cm gde stubovi preuzimaju svo opterećenje sa ploče. Zidovi po etažama od 25cm i 12cm su pregradni i nemaj ulogu nosivih elemenata. Zidovi po spratovima između apartmana i hodnika predviđeni su pune opeke 25cm sa 5cm kako termo tako i zvučne izolacije od kamene vune. Takođe između apartmana predviđeni zidovi od pune opeke 25cm, dok su svi pregradni zidovi unutra apartmana predviđeni od zida pune opeke  $d=12\text{cm}$ . Svi fasadni zidovi predviđeni su da se reade od termo bloka  $d=25\text{cm}$  sa 10cm kamen vune što zbog energetske efikasnosti i što zbog protivpožarnih karakteristika.

Konstrukcija krova. Na stubove u potkrovlju se ugrađuju čelične anker ploče preko kojih se ugrađuju čelilni ramovi koji prate kosinu krova. Čelilni ramovi se povezuju za čelilnim riglama koji su od istog poprečnog preseka kao i ramovi od kutijastih HOP 200/120/5mm profila. I tako formirani ramovi povezani sa riglama čine jednu prostornu konstrukciju. Preko čeličnih rigli postavljene su drvene rožnjače koje imaju namenu da prihvate drvene rogove i opterećenje prenesu na ramove, a potom ramovi prenose opterećenje na ab stubove. Sve je prikazano u grafičkoj dokumentaciji. Kompletna čelična i drvena konstrukcija je zaštićena sa dvostrukim slojem vatropornim gips pločama i meneralnom nezapaljivom vunom.

Preko drvenih rogova predviđeno je zadašćenje od OSB-ploča 15mm, preko toga paropropusna-vodonepropusna folija, letve i kontra letve i kao završni krovni porivač falcovani crep.

Stolarija: za fasadnu stolariju predviđena je šestokomorni PVC profili boje zlatni hrast zastakljeni sa dvostrukim niskoemisionim staklom 4+15+4mm punjeno argonom. Ulazna vrata u apartmane predviđena su kao sigurnosna vrata od plast. alu bravarije sa višestrukim zaključavanjem, na elektronsku karticu. Unutrašnja vrata između prostorija u stanu su projektovana kao drvena. Vrata od tehničke prostorije su tipska vatroporna vrata. Ulazna vrata u hotel su portali su od alu stolarije zastakljeni sa dvostrukim niskoemisionim staklom 4+15+4mm punjeno argonom.

#### Parkiranje vozila i interne saobraćajnice.

Obezbeđeno je 10 parking mesta lociranih na južnom delu parcele. Osavljena tj. data je mogućnost da se parkinzima pristupi sa planiranog budućeg puta koji bi poprečno prolazio pored parcele. A za ovaj predmet projektovan je prilazni protivpožarni put sa javnog Novosadskog puta. Protivpožarni put je širine 3,5m i saobraćaj je u jednom smeru. Data je prilazna interna saobraćanica do parkinga predviđenih za hotel. Bilo bi obezbeđeno pravo službenosti kolskog i pešačkog prolaza za pešake, putničkim i drugim vozilima. Parkinzi su popločani raster kockama. Dimenzije parkin mesta 2,5x5m.

#### Infrastruktura i priključci:

Elektro energetske instalacije: ostaje postojeći priključak koji zadovoljava potrebe rasvete dogradnje i rekonstrukcije objekta br.5.

Priključenje objekta na elektroenergetsku mrežu predviđa se preko dovlačenje kabela tj. priključka na elektrodistributivnu mrežu na trafostanicu, koja bi bila locirana od strane Novosadskog puta. Elektroenergetske potrebe svih planiranih potrošača bi bio priključak na trafo stanicu. Napajne objekta iz buduće MBTS 20/0,4kV za maksimalnu snagu 1x630kVA izgrađene na katastarskoj parceli Investitora. Putem preparcelacije će se odvoji deo parcele za trafostanicu.

#### Vodovod i kanalizacija :

Vodosnadbevanje predmetnog objekta se rešava preko sopstvenog priključka na bušeni bunar.

Odvodnjavanje otpadnih voda iz predmetnog objekta se rešava individualno, priključenjem na sopstvenu vodonepropusnu septičku jamu koja je smeštena nedaleko

od objekta na sopstvenoj parceli tako da vozila predviđena za pražnjenje mogu pristupiti.

Grejanje: Toplifikacija objekta je planirana putem toplotnih pumpi, podno grejanje.

**Odgovorni projektant:**

Srđan Mamužić, dipl.ing.građ.



Subotica, Avgust 2024. godina.

**SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA**

Predmetni objekat je spratnosti: Prizemlje, I sprat, II sprat i potkrovlje

**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA..... =1772,47m<sup>2</sup>**

**UKUPNA BRUTO POVRŠINA PREDMETNOG OBJEKTA.....=2017,67m<sup>2</sup>**

sastavio:

Srđan Mamužić, dipl.ing.građ.

Subotica, Avgust 2024. godina.



**TEHNIČKI OPIS – ELEKTRO INSTALACIJA**

**4. ELEKTROENERGETSKIH INSTALACIJA I GROMOBRANA**

Priključenje objekta na elektrodistributivnu mrežu isporučioća biće na strani napona 1kV u TS 20/0,4 KV.

Određena je BD1 klasifikacija objekta prema spoljašnjim uticajima, u delu koji se odnosi na mogućnos

evakuacije u slučaju hitnosti, prema SRPS IEC 60364-5-51..

Sva oprema koja je predviđena u stambeno-poslovnom delu objekat mora da bude u stepenu zaštite ne manjem od IP20.

Oprema koja će se ugraditi u objektu biće montirana na i u zid. Priključenje napojnih vodova uređaja izvesti u svemu prema zahtevima nacionalnih standarda. Napajanje uređaja se izvodi u TN-C-S razvodnom sistemu. a zaštita se ostvaruje automatskim isključenjem napajanja ugradnjom zaštitnog uređaja diferencijalne struje.

Opšte osvetljenje rešeno je svetiljkama sa avremenim izvorima LED i fluo u dogovoru sa Investitorom.

U delu objekta gde se okuplja veći broj ljudi, kao i komunikacijama, predviđen je odgovarajući broj protivpaničnih svetiljki..Instalacija osvetljenja predviđena je da se izvode provodnicima PP/R i PP-Y i N2XH-J odgovarajućeg broja žila preseka 1,5mm<sup>2</sup>.

Instalacija monofaznih i trofaznih šuko-priključnica, kao i izvoda za bojlere predviđena je sa provodnicima PP/Y N2XH-J preseka 3x2,5mm<sup>2</sup> odnosno 5x2,5mm<sup>2</sup>. Provodnici se polažu delom u zid pod malter a delom na ostojne obujmice po zid.

Za obezbeđivanje zaštite od električnog udara primenjen je sistem TN-C/S, odnosno dodatna mera zaštite u svakom stanu ZUDS (FID sklopka). Zaštitne sabirnice u razvodnim ormanima spojene su na zaštitnu sbirnicu u GRO.

Za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja predviđena je klasična gromobranska instalacija..

**5. TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE**

Projektom je obrađena kompletna instalacija slabe struje instalaciju telefonske, računarske, TV instalacije

Projektom nije obuhvaćen privod optičkog kabla na mrežu odabranog operatera.. To će biti predmet drugog projekta

Mesto glavne koncentracije unutrašnjeg razvoda optički distributivni orman (ODO). Od ODO do revizionog okna na ulici položena je PVC cev prečnika 40 mm.

### **5A. SIGNALNE INSTALACIJE**

Za zaštitu objekta od požara predviđen je sistem za dojavu požara koji čine:

- **OSNOVNA JEDINIČA – CENTRALA ZA DOJAVU POŽARA**
- **AUTOMATSKI I RUČNI JAVLJAČI POŽARA**
- **ALARMNI UREĐAJI**
- **KABLOVSKA INSTALACIJA**

Adresabilna centrala za dojavu požara je sa jednom adresabilnom petljom.

Automatski optički javljači požara montirani su u svim prostorijama osim sanitarnih čvorova.

U blizini ulaza/izlaza iz objekta i na komunikacijama postavljanjen je ručnijavljača požara.

Upozorenje prisutnih o nastanku požara u određenom objektu vrši se zvučnim signalom preko alarme sirene.

### **TEHNIČKI OPIS – MAŠINSKIH INSTALACIJA**

Grejanje u kompletnom objektu je predvidjeno pomocu VRF sistema i hidrobox-ova koji su povezani sa instalacijom podnog grejanja koje je postavljeno u celom objektu. Sistem ventilacije i odvlazivanja je predvidjen za prostor bazena, dok je sistem ventilacije pomocu rekuperatora predvidjen za kongresne sale, kao i za lobi sa recepcijom.

## 1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

Predmetni objekat je spratnosti: Prizemlje, I sprat, II sprat i potkrovlje

### PRIZEMLJE :

PRIZEMLJE			
Br.	NAMENA	Zavr. obrada poda.	POVRŠINA(m2)
<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>			
1	ULAZ	KERAM. PL.	6,89
2	LOBBY	KERAM. PL.	109,61
3	RECEPCIJA	KERAM. PL..	4,78
4	WC ZA OSOBLJE	KERAM. PL.	4,89
5	ŽENSKI WC	KERAM. PL.	4,92
6	MUŠKI WC	KERAM. PL.	7,83
7	SALA	KERAM. PL.	110,09
8	MAGACIN	KERAM. PL.	9,82
9	HODNIK	KERAM. PL.	7,72
10	SVLAČIONICE I TUŠEVI	KERAM. PL.	12,45
11	HODNIK	KERAM. PL.	9,16
12	SANITARNI ČVOR	KERAM. PL.	5,5
13	TERETANA	KERAM. PL.	14,43
14	BAZEN	KERAM. PL.	95,09
15	MAŠINSKA PROSTORIJA	KERAM. PL.	16,48
L	LIFT	KERAM. PL.	3,06
S	STEPENIŠTE	KERAM. PL.	10,31
U	ULAZNI DEO SA SPOLJ. STEPENIŠTEM	KERAM. PL.	20,54
<b>NETO POVRŠINA PRIZEMLJA :</b>			<b>453,54</b>
<b>BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA :</b>			<b>505,11</b>

**I SPRAT :**

<b>I SPRAT</b>			
<b>Br.</b>	<b>NAMENA</b>	<b>Zavr. obrada poda.</b>	<b>POVRŠINA(m2)</b>
<b>APARTMAN 1.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	25,72
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,01
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,9
		UKUPNO	<b>47,17</b>
<b>APARTMAN 2.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	30,51
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	11,88
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,90
4	MALI BALKON	KERAM. PL.	1,6
5	BALKON	KERAM. PL.	3,7
		UKUPNO	<b>52,69</b>
<b>APARTMAN 3.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	28,68
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,51
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
		UKUPNO	<b>50,10</b>
<b>APARTMAN 4.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	24,07
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
		UKUPNO	<b>45,52</b>
<b>APARTMAN 5.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	24,07
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
		UKUPNO	<b>45,52</b>

nastavak na sledećoj stranici.



<b>I SPRAT</b>				
<b>Br.</b>	<b>NAMENA</b>	<b>Zavr. obrada poda.</b>		<b>POVRŠINA(m2)</b>
<b>APARTMAN 6.</b>				
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.		25,89
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET		12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.		4,54
4	BALKON	KERAM. PL.		4,76
			UKUPNO	<b>47,34</b>
<b>APARTMAN 7.</b>				
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.		18,94
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET		11,65
3	KUPATILO	KERAM. PL.		4,07
4	BALKON	KERAM. PL.		3,54
			UKUPNO	<b>38,20</b>
<b>OFFICE</b>				
1	KANCELARIJA 1.	PARKET/KER.P.		22,91
2	KANCELARIJA 2.	PARKET		11,79
3	KUPATILO	KERAM. PL.		4,54
4	BALKON	KERAM. PL.		3,64
			UKUPNO	<b>42,88</b>
<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>				
L	LIFT	KERAM. PL.		3,06
S	STEPENIŠTE	KERAM. PL.		9,56
H	HODNIK	KERAM. PL.		48,96
			UKUPNO	<b>61,58</b>
<b>NETO POVRŠINA APARTMANA I SPRATA</b>				<b>326,54</b>

<b>NETO POVRŠINA I SPRATA</b>	<b>431,00</b>
<b>BRUTO POVRŠINA I SPRATA</b>	<b>504,73</b>

## II SPRAT :

II SPRAT			
Br.	NAMENA	Zavr. obrada poda.	POVRŠINA(m2)
<b>APARTMAN 8.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	25,72
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,01
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,9
UKUPNO			<b>47,17</b>
<b>APARTMAN 9.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	30,51
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	11,88
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,90
4	MALI BALKON	KERAM. PL.	1,6
5	BALKON	KERAM. PL.	3,7
UKUPNO			<b>52,69</b>
<b>APARTMAN 10.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	28,68
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,51
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
UKUPNO			<b>50,10</b>
<b>APARTMAN 11.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	24,07
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
UKUPNO			<b>45,52</b>
<b>APARTMAN 12.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.	24,07
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET	12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.	4,54
4	BALKON	KERAM. PL.	4,76
UKUPNO			<b>45,52</b>

nastavak na sledećoj stranici.

<b>II SPRAT</b>				
<b>Br.</b>	<b>NAMENA</b>	<b>Zavr. obrada poda.</b>		<b>POVRŠINA(m2)</b>
	<b>APARTMAN 13.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.		25,89
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET		12,15
3	KUPATILO	KERAM. PL.		4,54
4	BALKON	KERAM. PL.		4,76
		UKUPNO		<b>47,34</b>
	<b>APARTMAN 14.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.		18,94
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET		11,65
3	KUPATILO	KERAM. PL.		4,07
4	BALKON	KERAM. PL.		3,54
		UKUPNO		<b>38,20</b>
	<b>APARTMAN 15.</b>			
1	DNEVNA SOBA	PARKET/KER.P.		22,91
2	SPAVAĆA SOBA	PARKET		11,79
3	KUPATILO	KERAM. PL.		4,54
4	BALKON	KERAM. PL.		3,64
		UKUPNO		<b>42,88</b>
	<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>			
L	LIFT	KERAM. PL.		3,06
S	STEPENIŠTE	KERAM. PL.		9,56
H	HODNIK	KERAM. PL.		48,96
		UKUPNO		<b>61,58</b>
<b>NETO POVRŠINA APARTMANA II SPRATA</b>				<b>369,42</b>

<b>NETO POVRŠINA II SPRATA</b>	<b>431,00</b>
<b>BRUTO POVRŠINA II SPRATA</b>	<b>504,73</b>

### **POTKROVLJE :**

<b>POTKROVLJE</b>				
<b>Br.</b>	<b>NAMENA</b>	<b>Zavr. obrada poda.</b>		<b>POVRŠINA(m2)</b>
	<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>			
1	LIFT	KERAM. PL.		3,06
2	STEPENIŠTE	KERAM. PL.		9,56
3	HODNIK	KERAM. PL.		27,28
4	MUŠKI WC	KERAM. PL.		10,28
5	ŽENSKI WC	KERAM. PL.		10,45

		UKUPNO		<b>60,63</b>
	<b>KONGRESNA SALA 1.</b>			
1	KONGRESNA SALA	PARKET		191,65
2	BALKON	KERAM. PL.		4,76
3	BALKON	KERAM. PL.		4,76
4	BALKON	KERAM. PL.		1,60
5	BALKON	KERAM. PL.		3,70
6	BALKON	KERAM. PL.		4,90
		UKUPNO		<b>211,37</b>
	<b>KONGRESNA SALA 2.</b>			
1	KONGRESNA SALA	KERAM. PL.		168,22
2	BALKON	KERAM. PL.		4,76
3	BALKON	KERAM. PL.		4,76
4	BALKON	KERAM. PL.		3,55
5	BALKON	KERAM. PL.		3,64
		UKUPNO		<b>184,93</b>
<b>NETO POVRŠINA POTKROVLJA :</b>				<b>456,93</b>
<b>BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA :</b>				<b>504,73</b>

### NETO POVRŠINA:

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	<b>453,54</b>
NETO POVRŠINA I SPRATA	<b>431,00</b>
NETO POVRŠINA II SPRATA	<b>431,00</b>
NETO POVRŠINA POTKROVLJA	<b>456,93</b>

UKUPNA NETO POVRŠINA: **1772,47m<sup>2</sup>**

### BRUTO POVRŠINA:

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	<b>503,48</b>
BRUTO POVRŠINA I SPRATA	<b>504,73</b>
BRUTO POVRŠINA II SPRATA	<b>504,73</b>
BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA	<b>504,73</b>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA: **2017,67m<sup>2</sup>**

UKUPNA NETO POVRŠINA	<b>1772,47</b>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	<b>2017,67</b>

Sastavio:  
 Srđan Mamužić dipl. ing.građ.  
 Subotica, Avgust 2024. godina.



## 1.6.2. TABELARNI PRIKAZ PROCENE VREDNOSTI RADOVA

GRAĐEVINSKI I ZANATSKI RADOVI:	155 000 000,00 din
VODOVOD I KANALIZACIJA: :	7 000 000,00 din
EKEKTROENERGETSKI RADOVI:	17 000 000,00 din
MAŠINSKI RADOVI:	21 000 000,00 din
UKUPNA PROCENJENA VREDNOST RADOVA bez PDV-a:	200 000 000,00 din

Planirana investiciona vrednost iznosi **200.000.000,00 RSD** bez PDV-a.  
Planirana investiciona vrednost iznosi **240.000.000,00 RSD** sa PDV-om.

sastavio:  
Srđan Mamužić, dipl.ing.građ.  
Subotica, Avgust 2024. godina.



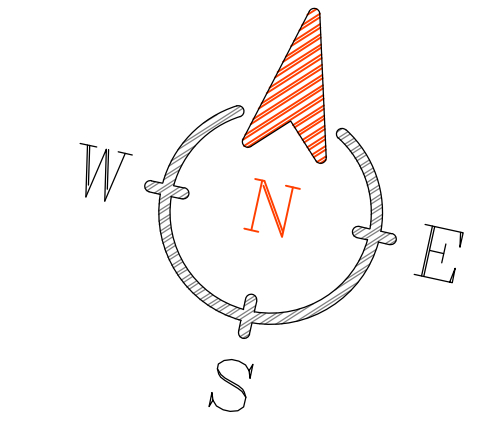
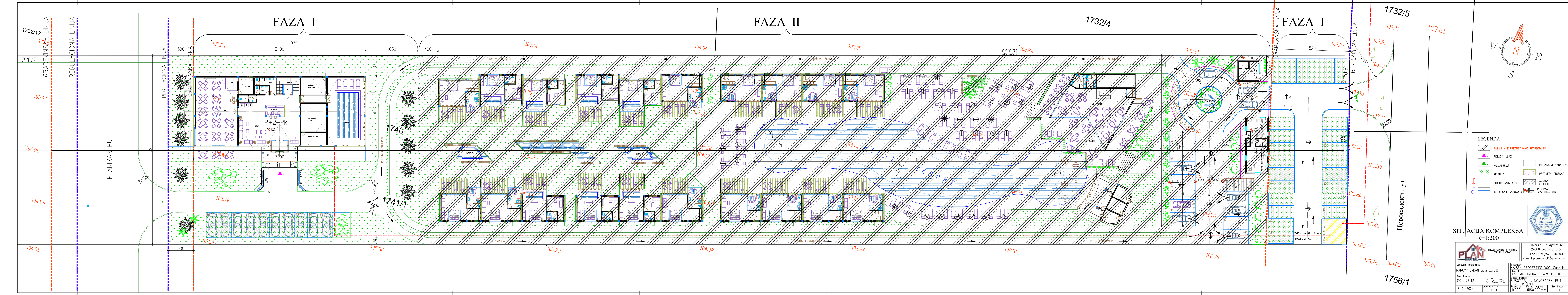
## **1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



# FAZA I

# FAZA II

# FAZA I

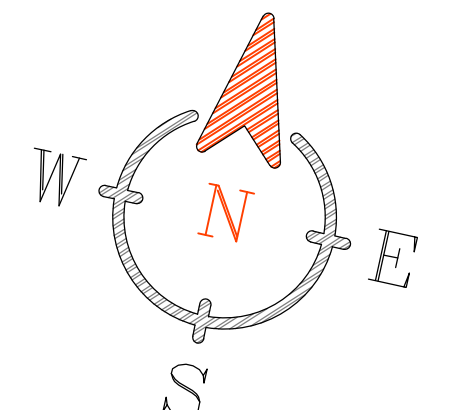
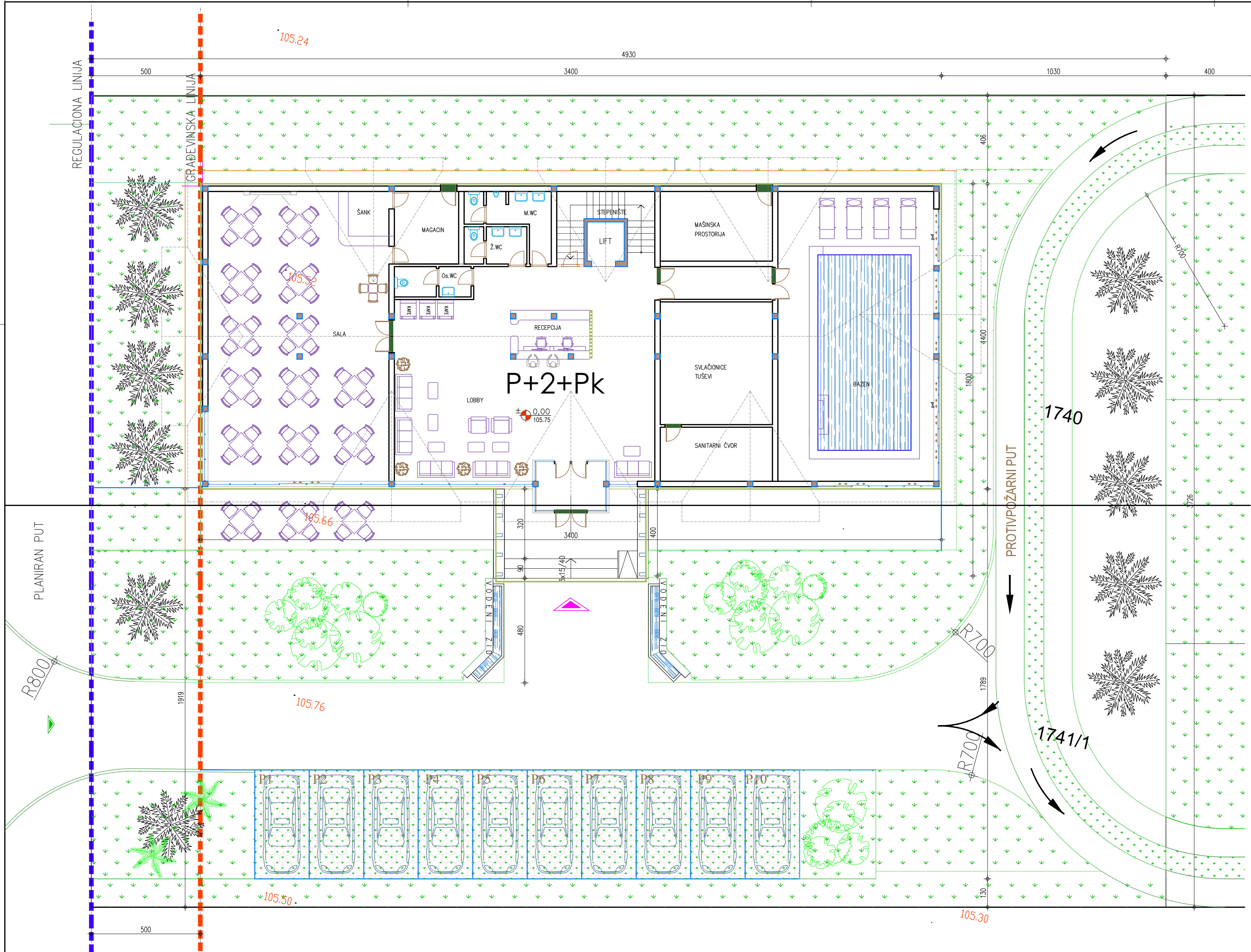


- LEGENDA :**
- FAZA II NIJE PREDMET OVOG PROJEKTA !!!
  - PEŠAČKI ULAZ
  - KOLSKI ULAZ
  - ZELENILO
  - ELKTRO INSTALACIJE
  - INSTALACIJE VODOVODA
  - INSTALACIJE KANALIZACIJE
  - PREDMETNI OBJEKAT
  - SUSIEDNI OBJEKTI
  - RELATIVNA I ABSOLUTNA KOTA

SITUACIJA KOMPLEKSA  
R=1:200

 PROJEKTOVANJE, INŽINERING I STRUJNI NADZOR	Projekat: MAMUJI? SRBAN Broj licence: 310 L172/12 Datum: 08.2024.	Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica Objekt: POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT Naziv: UJE I/O RESENIJE Datum: 08.2024. Format papira: 1580x297mm Broj lista: 01.	Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com
	Odgovorni projektant: MAMUJI? SRBAN Stručni nadzor: [Signature]		






- LEGENDA :**
- PEZA?KII ULAZ
  - KOLSKI ULAZ
  - ZELENILO
  - ELKTRO INSTALACIJE
  - INSTALACIJE VODOVODA
  - INSTALACIJE KANALIZACIJE
  - PREDMETNI OBJEKAT
  - SUSEDNI OBJEKTI
  - RELATIVNA I APSOLUTNA KOTA

Pparcela = 1836m<sup>2</sup>  
 Pbruto objekat = 503,48m<sup>2</sup>  
 zelenilo = 824m<sup>2</sup>

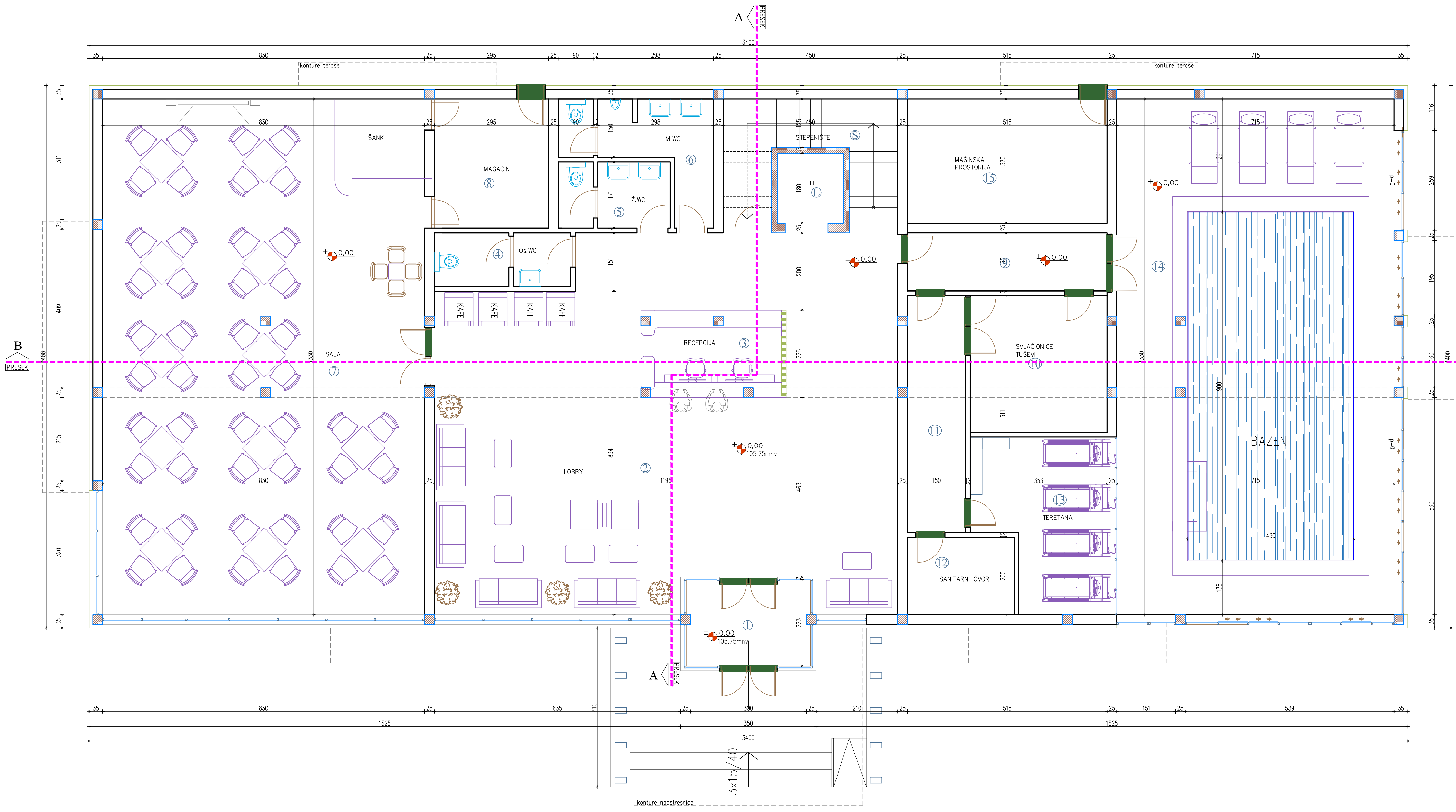
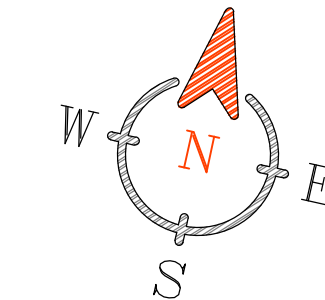
**zauzetost: 29% < max 40%**  
**zelenilo: 45% < min 35%**  
 15 apartmana – 10 parkinga

SITUACIJA R=1:100

		PROJEKTOVANJE, INŽINERING I STRUJNI NADZOR Henrika Sjenkijevi?a br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com	
Odgovorni projektant: MAMU?? SRBAN dipl.ing.grad.		Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica	
Broj licence: 310 L172 12		Objekt: POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL	
E-01/2024		Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT	
Datum: 08.2024.		Idejno rešenje: Razmera: 1:100 Format papira: 765x450mm Broj lista: 02.	







LEGENDA :

- TERMO BLOK, OPEKA
- ARMIRANI BETON
- TERMOIZOLACIJA

RB	PROST.	POD	P <sub>m2</sub>
1	ULAZ	KERAMIČKE PL.	6.89
2	LOBBY	KERAMIČKE PL.	109.61
3	RECEPCIJA	KERAMIČKE PL.	4.78
4	WC ZA OSOBLJE	KERAMIČKE PL.	4.89
5	ŽENSKI WC	KERAMIČKE PL.	4.92
6	MUŠKI WC	KERAMIČKE PL.	7.83
7	SALA	KERAMIČKE PL.	110.09
8	MAGACIN	KERAMIČKE PL.	9.82
9	HODNIK	KERAMIČKE PL.	7.72
10	SVLAČIONICE I TUŠEVI	KERAMIČKE PL.	12.45
11	HODNIK	KERAMIČKE PL.	9.16
12	SANITARNI ČVOR	KERAMIČKE PL.	5.5
13	TERETANA	KERAMIČKE PL.	14.43
14	BAZEN	KERAMIČKE PL.	95.09
15	MAŠINSKA PROSTORIJA	KERAMIČKE PL.	16.48
L	LIFT	KERAMIČKE PL.	3.06
S	STEPENIŠTE	KERAMIČKE PL.	10.31
U	ULAZNI DEO SA STEPEN.	KERAMIČKE PL.	20.54
UKUPNA NETO POVRŠINA:			453,54 m <sup>2</sup>

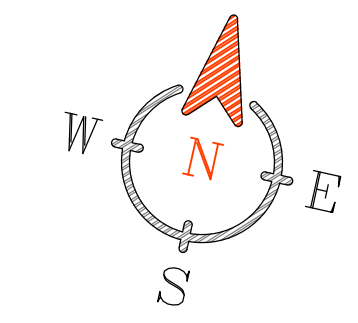
NETO POVRŠINA ..... 453,54m<sup>2</sup>  
BRUTO POVRŠINA ..... 505,11 m<sup>2</sup>

OSNOVA PRIZEMLJA R=1:50

	PROJEKTOVANJE, INŽINERING I STRUJNI NADZOR	Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com
	Odgovorni projektant: MAMU? SRBAN dipl.ing.grad.	Investitor: PROPERTIES DOO, Subotica
Broj licence: 310 L172 12	Objekat: POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL	Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT
E-01/2024	Format papira: 950x450mm	Broj lista: 03.







RB	PROST.	POD	P <sub>m2</sub>
A-1	1 DNEVNA SOBA	PARKET	25.72
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.01
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	4.9
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>47,17m<sup>2</sup></b>
A-2	1 DNEVNA SOBA	PARKET	30.51
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	11.88
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.90
	4 MALI BALKON	KERAMIČKE PL.	1.6
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>52,69m<sup>2</sup></b>
A-3	1 DNEVNA SOBA	PARKET	28.68
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.51
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>50,1m<sup>2</sup></b>
A-4	1 DNEVNA SOBA	PARKET	24.07
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>45,52m<sup>2</sup></b>
A-5	1 DNEVNA SOBA	PARKET	24.07
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>45,52m<sup>2</sup></b>
A-6	1 DNEVNA SOBA	PARKET	25.89
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>47,34m<sup>2</sup></b>
A-7	1 DNEVNA SOBA	PARKET	18.94
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	11.65
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.07
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	3.54
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>38,2m<sup>2</sup></b>
OFFICE	1 KANCELARIJA 1.	PARKET	22.91
	2 KANCELARIJA 2.	PARKET	11.79
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	3.64
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>42,88m<sup>2</sup></b>
ZAJ. PR.	1 LIFT	KERAMIČKE PL.	3.06
	2 STEPENIŠTE	KERAMIČKE PL.	9.56
	3 HODNIK	KERAMIČKE PL.	48.96
	UKUPNA NETO POVRŠINA:		

NETO POVRŠINA ..... 431,00 m<sup>2</sup>  
BRUTO POVRŠINA ..... 504,73 m<sup>2</sup>

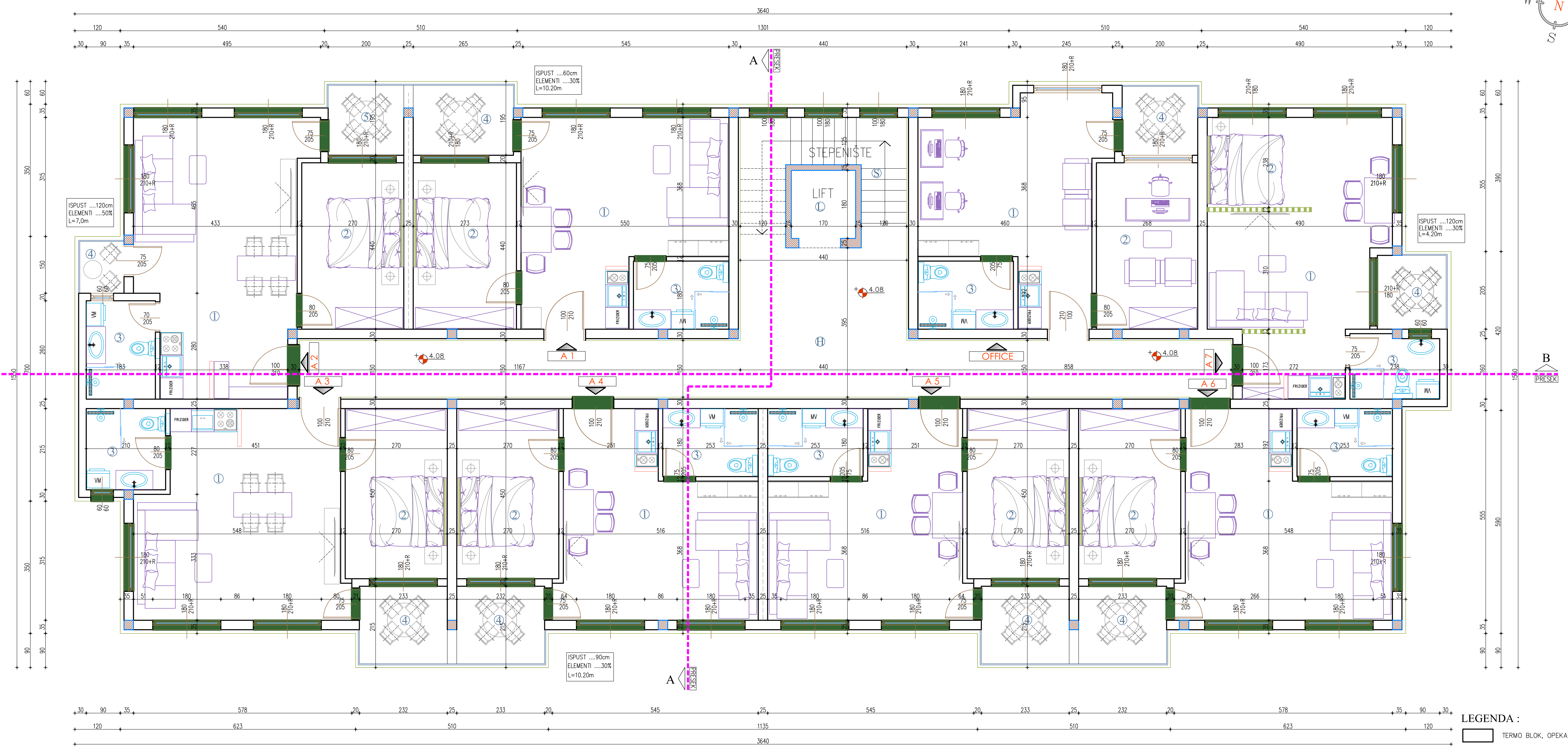
OSNOVA I SPRATA R=1:50

LEGENDA :

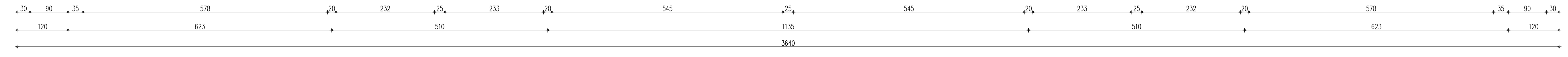
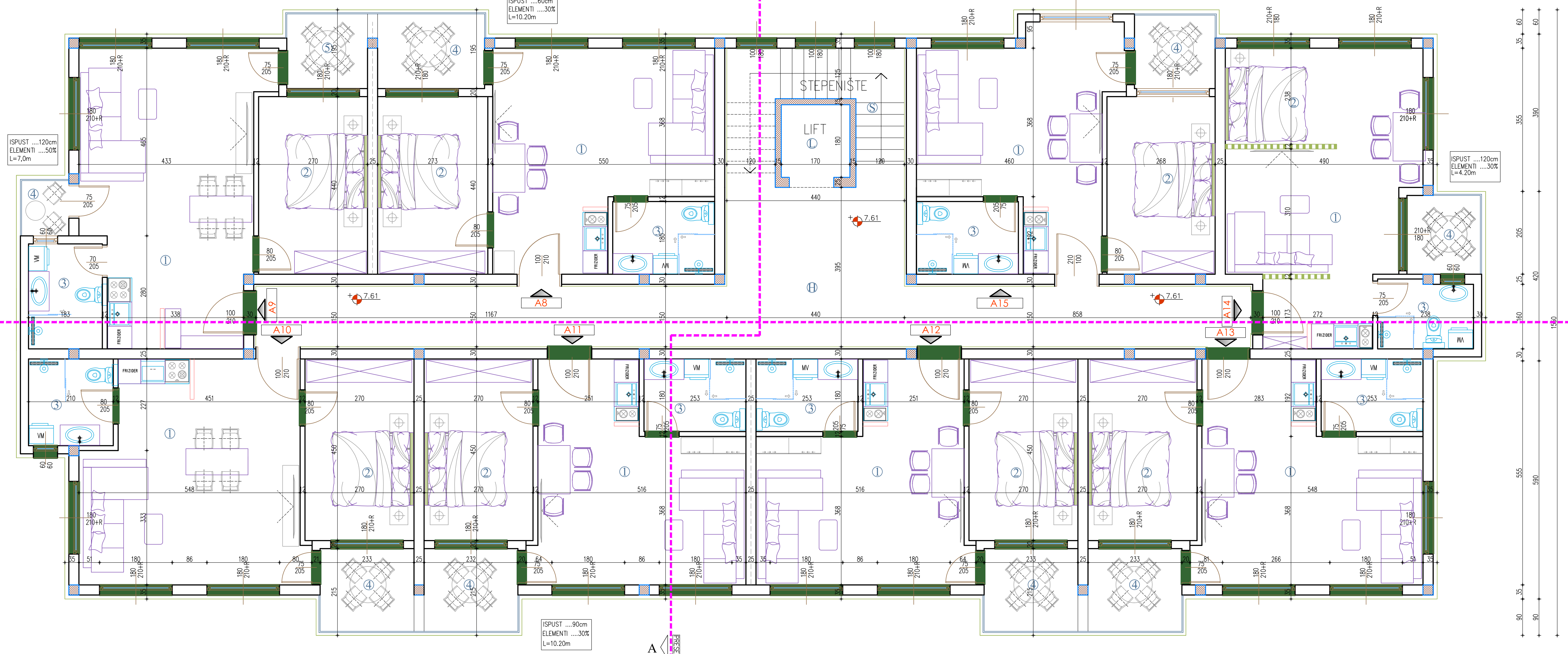
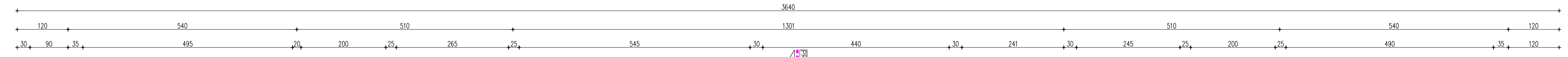
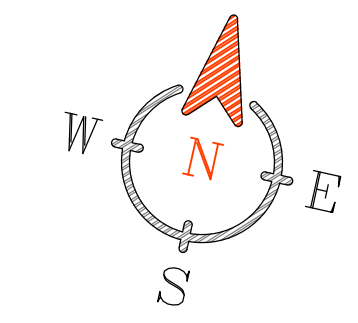
- TERMO BLOK, OPEKA
- ARMIRANI BETON
- TERMOIZOLACIJA



		Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com	
Odgovorni projektant: MAMUŠI? SRBAN dipl.ing.grad.		Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica	
Broj licence: 510 L172 12		Mesto gradnje: POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL SUBOTICA, UL. NOVOSADSKI PUT	
Datum: 08.2024.		Broj lista: 04.	







RB	PROST.	POD	P <sub>m2</sub>
A-8	1 DNEVNA SOBA	PARKET	25.72
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.01
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	4.9
UKUPNA NETO POVRŠINA:			47,17m <sup>2</sup>
A-9	1 DNEVNA SOBA	PARKET	30.51
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	11.88
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.90
	4 MALI BALKON	KERAMIČKE PL.	1.6
UKUPNA NETO POVRŠINA:			52,69m <sup>2</sup>
A-10	1 DNEVNA SOBA	PARKET	28.68
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.51
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			50,1m <sup>2</sup>
A-11	1 DNEVNA SOBA	PARKET	24.07
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			45,52m <sup>2</sup>
A-12	1 DNEVNA SOBA	PARKET	24.07
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			45,52m <sup>2</sup>
A-13	1 DNEVNA SOBA	PARKET	25.89
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	12.15
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
UKUPNA NETO POVRŠINA:			47,34m <sup>2</sup>
A-14	1 DNEVNA SOBA	PARKET	18.94
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	11.65
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.07
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	3.54
UKUPNA NETO POVRŠINA:			38,2m <sup>2</sup>
A-15	1 DNEVNA SOBA	PARKET	22.91
	2 SPAVAĆA SOBA	PARKET	11.79
	3 KUPATILO	KERAMIČKE PL.	4.54
	4 BALKON	KERAMIČKE PL.	3.64
UKUPNA NETO POVRŠINA:			42,88m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA:			431,00 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:			504,73 m <sup>2</sup>
RB	PROST.	POD	P <sub>m2</sub>
ZAJ. PR	LIFT	KERAMIČKE PL.	3.06
	STEPENIŠTE	KERAMIČKE PL.	9.56
	HODNIK	KERAMIČKE PL.	48.96
UKUPNA NETO POVRŠINA:			61,58 m <sup>2</sup>

NETO POVRŠINA ..... 431,00 m<sup>2</sup>  
BRUTO POVRŠINA ..... 504,73 m<sup>2</sup>

OSNOVA II SPRATA R=1:50

LEGENDA :

- TERMO BLOK, OPEKA
- ARMIRANI BETON
- TERMOIZOLACIJA



**PLAN KAPITAL**  
PROJEKTOVANJE, INTERIJER I  
STROJNI NADZOR

Odgovorni projektant:  
MAMUŠI? SRBAN dipl.ing.grad.

Broj licence:  
510 L172 12

Datum:  
08.2024.

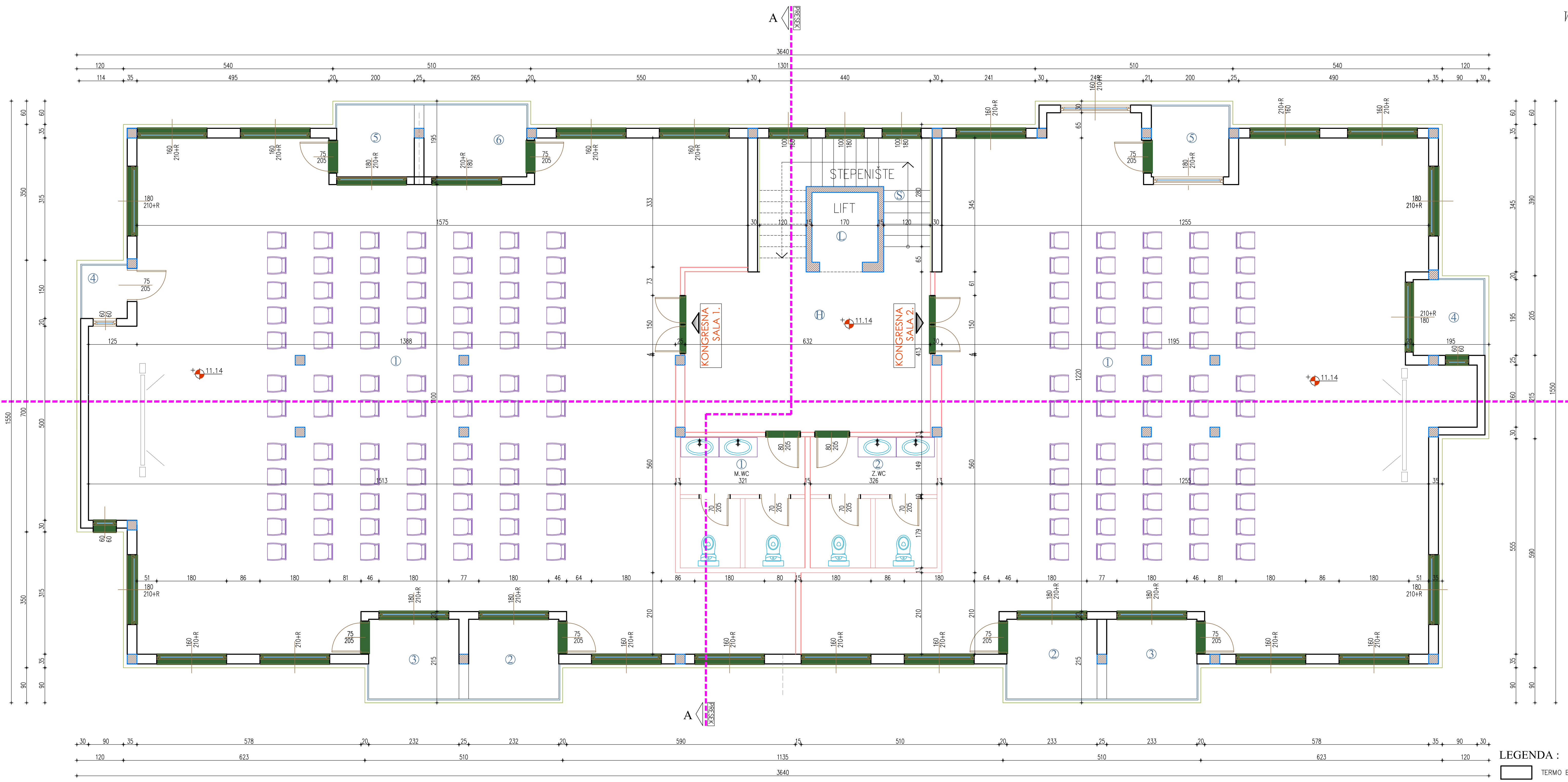
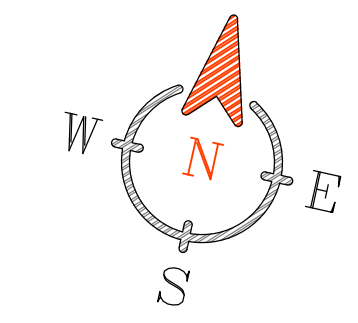
Henrika Sjenkijevića br.6  
24000 Subotica, Srbija  
+381(0)60/522-46-00  
e-mail: plankapital@gmail.com

Investitor:  
KAIŠEN PROPERTIES DOO, Subotica

Mesto gradnje:  
POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL  
SUBOTICA, UL. NOVOSADSKI PUT  
117212

Skala: 1:50  
Forma papira: 1050x450mm  
Broj lista: 05.





RB	PROST.	POD	P <sub>m2</sub>
①	LIFT	KERAMIČKE PL.	3.06
②	STEPENIŠTE	KERAMIČKE PL.	9.56
③	HODNIK	KERAMIČKE PL.	27.28
④	MUŠKI WC	KERAMIČKE PL.	10.28
⑤	ŽENSKI WC	KERAMIČKE PL.	10.45
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>60.63 m<sup>2</sup></b>
①	KONGRESNA SALA	PARKET	191.65
②	BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
③	BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
④	BALKON	KERAMIČKE PL.	1.60
⑤	BALKON	KERAMIČKE PL.	3.70
⑥	BALKON	KERAMIČKE PL.	4.90
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>211.37 m<sup>2</sup></b>
①	KONGRESNA SALA	PARKET	168.22
②	BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
③	BALKON	KERAMIČKE PL.	4.76
④	BALKON	KERAMIČKE PL.	3.55
⑤	BALKON	KERAMIČKE PL.	3.64
UKUPNA NETO POVRŠINA:			<b>184.93 m<sup>2</sup></b>

NETO POVRŠINA ..... 456,93 m<sup>2</sup>  
 BRUTO POVRŠINA ..... 504,73 m<sup>2</sup>

OSNOVA POTKROVLJA  
 R=1:50

LEGENDA :

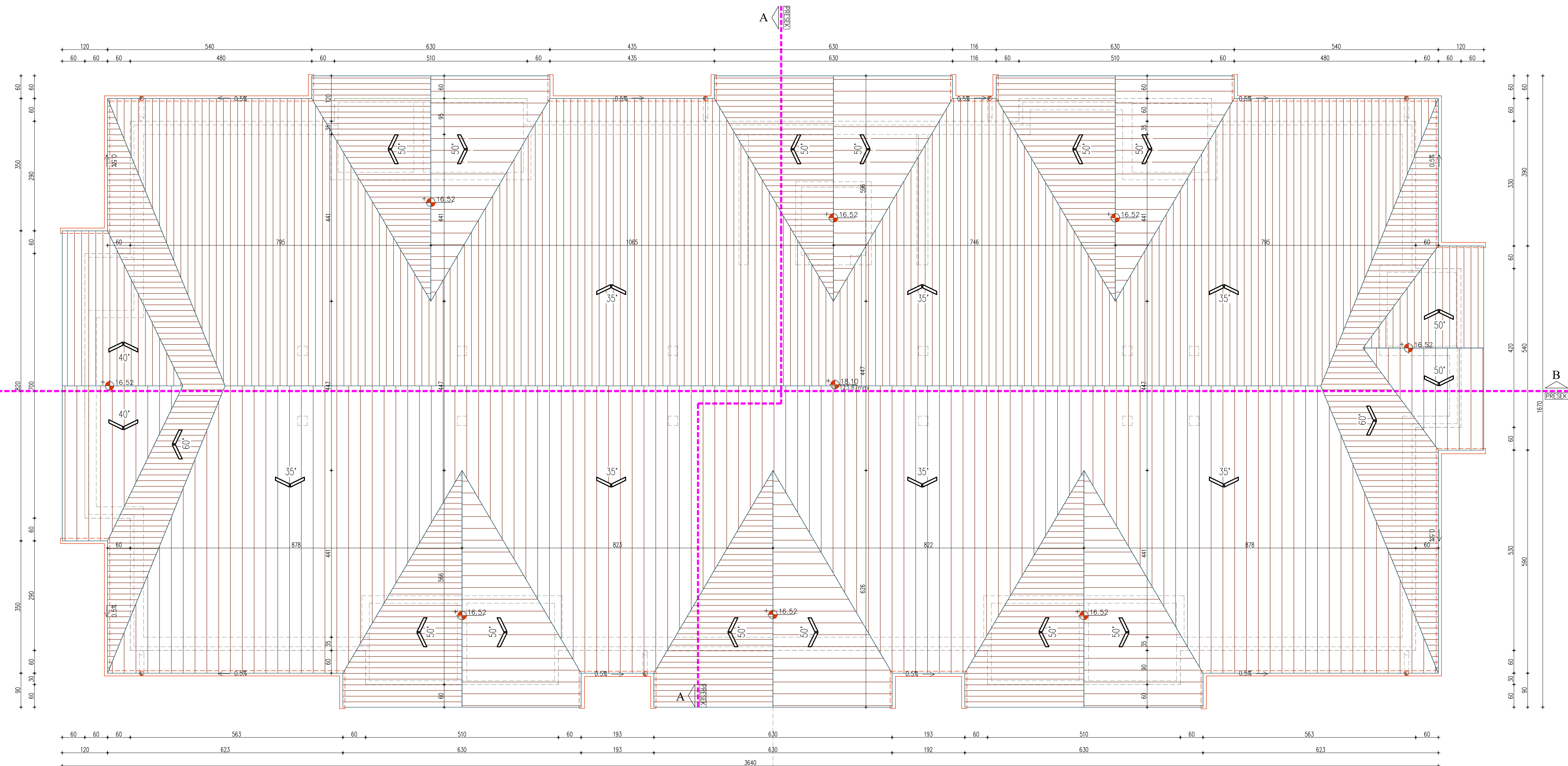
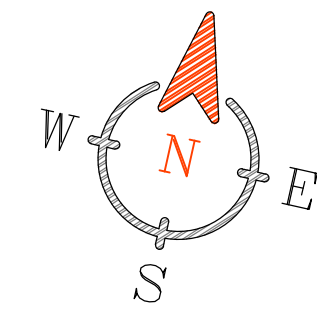
- TERMO BLOK, OPEKA
- ARMIRANI BETON
- TERMOIZOLACIJA



		Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com	
Odgovorni projektant: <b>MAMU?I? SRBAN</b> dipl.ing.grad.		Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica	
Broj licence: 510 L172 12		Mesto gradnje: POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL	
Datum: 08.2024.		ID broj rešenja: ul. NOVOSADSKI PUT	
E-01/2024		Broj lista: 06.	







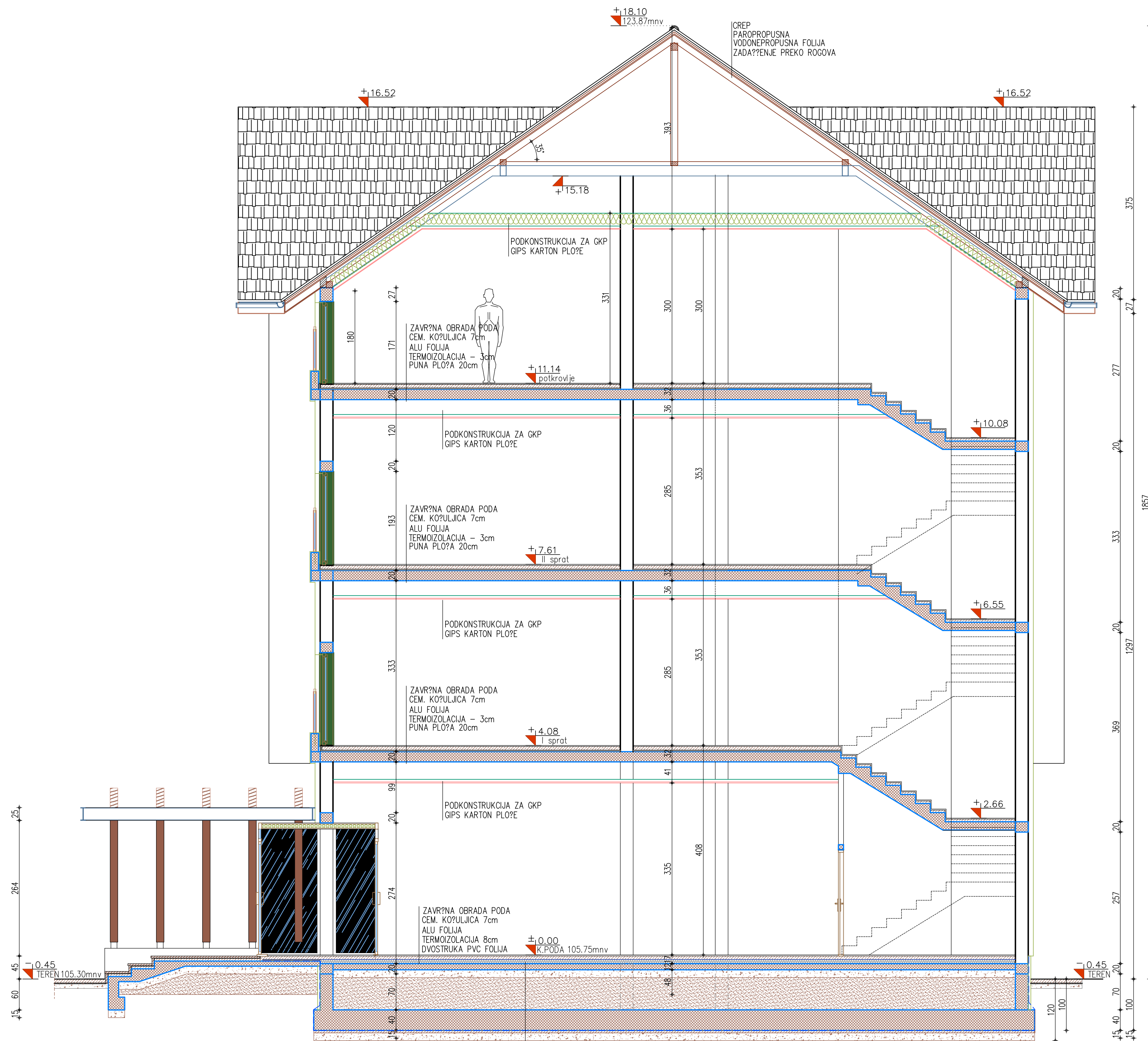
LEGENDA :  
[Symbol: Hatched box] FALCOVANI  
[Symbol: Plain box] CREP

POGLED NA KROV R=1:50



<b>PLAN</b> PROJEKTOVANJE, INTERIJER I STROJNI NADZOR		Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com
Odgovorni projektant: MAMU?I? SRBAN dipl.ing.grad.	Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica	Objekat: POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL
Broj licence: 510 L172 12	Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT	Država: SRBIJA
E-01/2024	Datum: 08.2024.	Skala: 1:50
	Format papira: 1050x450mm	Broj lista: 08.

PRESEK A-A



- LEGENDA :**
- NABIJENI BETON
  - ARMIRANI BETON
  - TERMOIZOLACIJA
  - TUCANIK
  - PESAK
  - ±0.00 RELATIVNA I  
111,40 APSOLUTNA KOTA

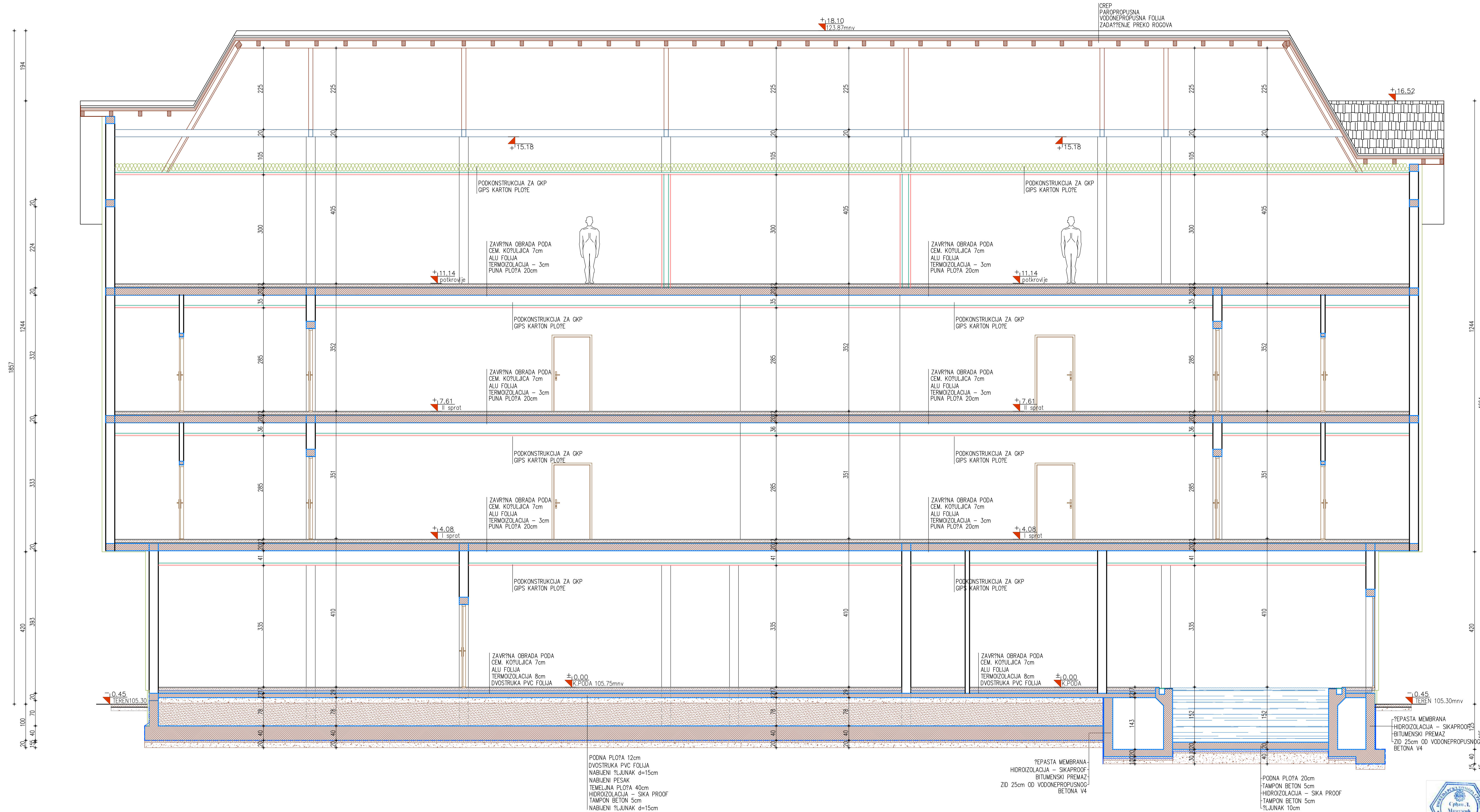
PODNA PLOŠA 12cm  
 DVOSTRUKA PVC FOLIJA  
 NABIJENI ?LJUNAK d=15cm  
 NABIJENI PESAK  
 TEMELJNA PLOŠA 40cm  
 HIDROIZOLACIJA - SIKA PROOF  
 TAMPON BETON 5cm  
 NABIJENI ?LJUNAK d=15cm

PRESEK A-A R=1:50



		PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I STRUČNI NADZOR		Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital1@gmail.com	
Odgovorni projektant: MAMUŽIĆ SRĐAN dipl.ing.grad.		Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica		Objekt: POSLOVNI OBJEKAT - APART HOTEL	
Broj licence: 310 L172 12		Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT		IDEJNO REŠENJE	
E-01/2024		Datum: 08.2024.		Razmera: 1:50 Format papira: 700x500mm Broj lista: 09.	





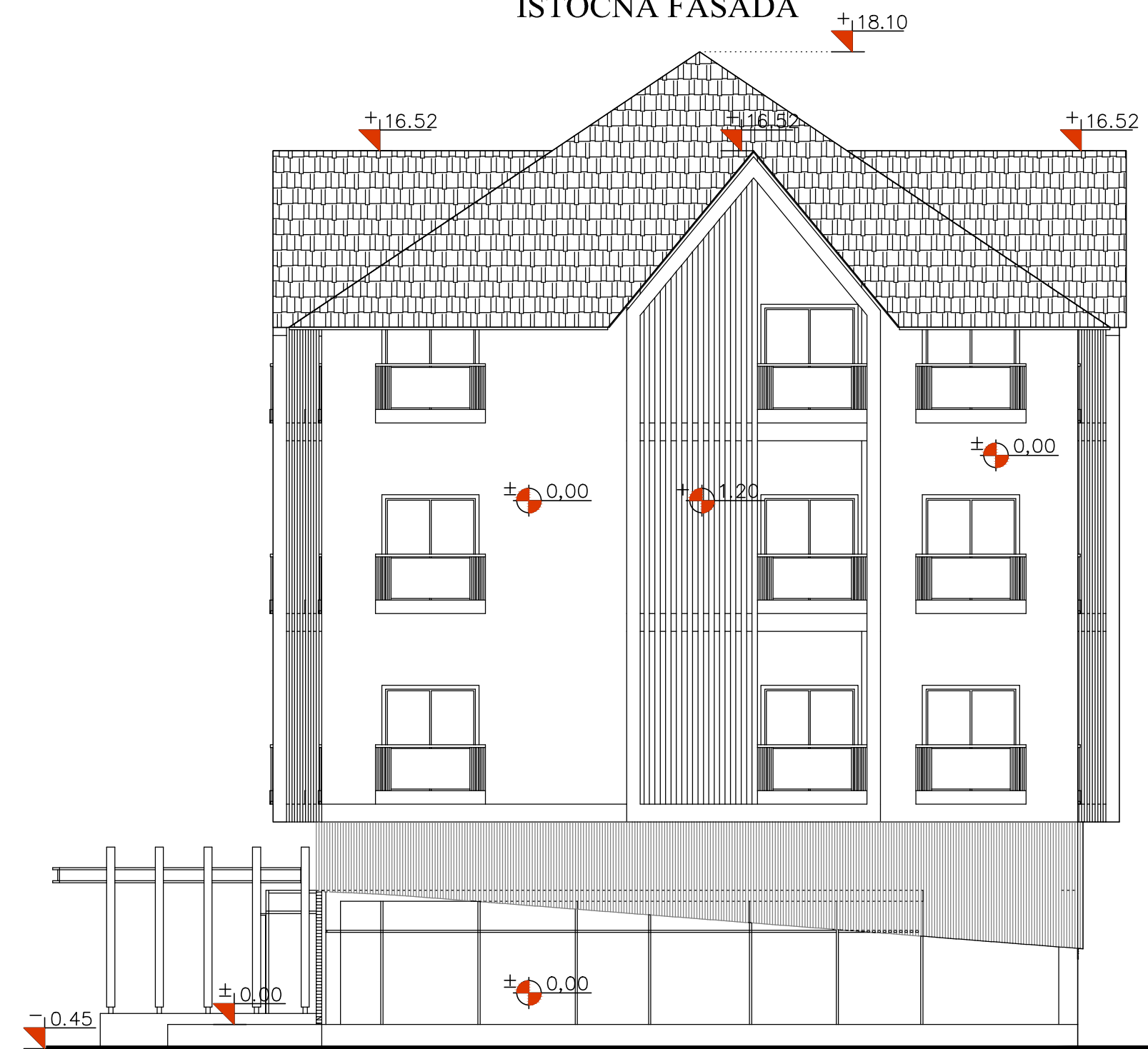
		PROJEKTOVANJE, INŽINERING I STRUČNI NADZOR Henrik Sjenkijević 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com	
Odgovorni projektant: MAMUŠI SRBAN dipl.ing.grad.		Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica	
Broj licence: 510 L172 12		Objekt: POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL	
Datum: 08.2024.		Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT 105.30m	
E-01/2024		Forma papira: 1000x500mm	
		Broj lista: 10.	



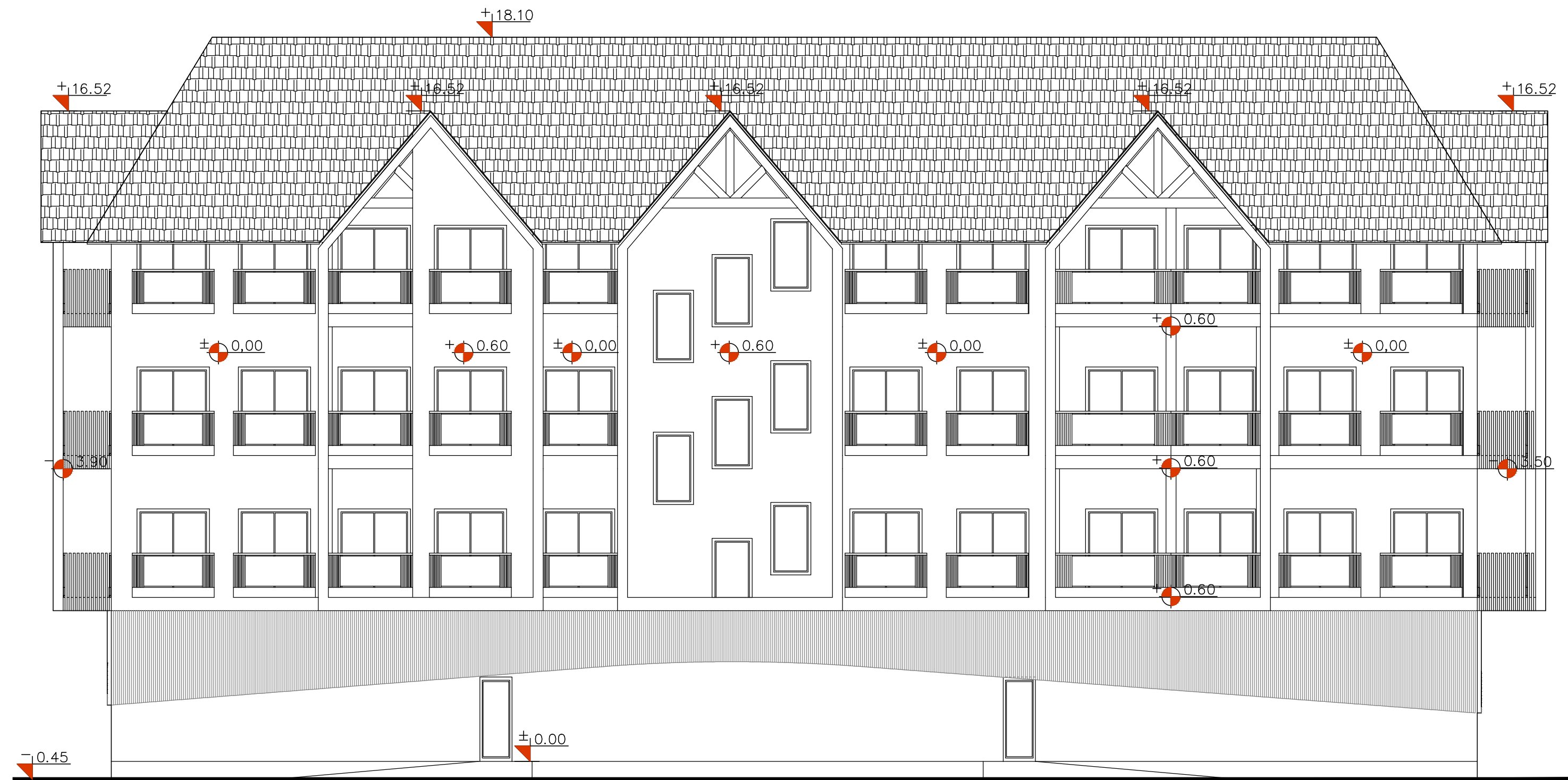
JUŽNA FASADA



ISTOČNA FASADA



SEVERNA FASADA



ZAPADNA FASADA



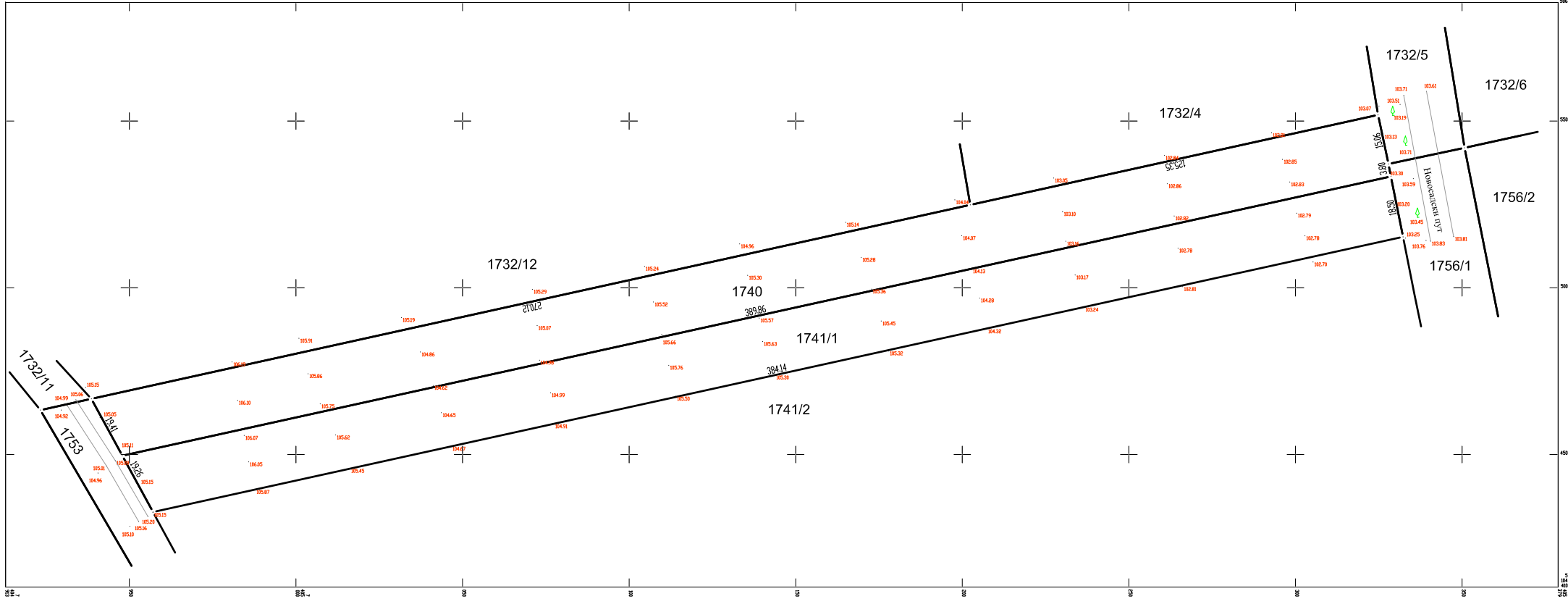
IZGLEDI R=1:100

		PROJEKTOVANJE, INŽINERING I STRUJNI NADZOR Henrika Sjenkijevića br.6 24000 Subotica, Srbija +381(0)60/522-46-00 e-mail: plankapital@gmail.com	
Odgovorni projektant: MAMUZIĆ SRDAN dipl.ing.grad.		Investitor: KAISEN PROPERTIES DOO, Subotica	
Broj licence: 310 L172 12		Objekt: POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL	
E-01/2024		Mesto gradnje: SUBOTICA, ul. NOVOSADSKI PUT	
Datum: 08.2024.		IDEJNO REŠENJE Razmera: Formati papira: Broj lista: 1:100 850x450mm 11.	



## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
ПАРЦЕЛА 1740, 1741/1 К.О. ПАЛИЋ



У Суботици  
Дана: 06.09.2023

РАЗМЕРА 1:1700

ДАЛИЈО ГОСТИМИРОВИЋ  
0705991120037-0705991120037  
0037  
Digitally signed by ДАЛИЈО ГОСТИМИРОВИЋ  
0705991120037-0705991120037  
DN: cn=ДАЛИЈО ГОСТИМИРОВИЋ,  
0705991120037-0705991120037  
Date: 2023.09.06 14:15:39 +02'00'

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





Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд  
Огранак Електродистрибуција Суботица  
Суботица, Сегедински пут 22-24, 24000 Суботица, тел.: 024/619-300, факс: 024/546-380

PR-ENG-01.78/02  
BROJ RAČUNA: 2541200-0.07.09.128780  
DATUM: 28.06.2024  
OD: ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE  
REDNI BROJ: 06 479/2024

ЦЕОП:

Наш број: 2541200-D.07.09.-128780-24

Суботица, 24.06.2024

"KAISEN PROPERTIES" ДОО

ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА бр. 5

24000 СУБОТИЦА

Одлучујући о Вашем захтеву од 07.06.2024. године, на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14, 95/18 – др.закон, 40/21, 35/23-др.закон и 62/23), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), издају се

### УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, КОЈИ САДРЖЕ И УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: пословни објекат, класе 121112, ПАЛИЋ, к.п. бр. 1740 и 1741/1 КО Палић.  
Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

**Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.**

На основу увида у идејно решење бр. Е-01/2024 од 02.2024, израђен од стране „План Капитал“ из Суботице, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:**

Додатни услови:

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра. (Изградња трафостанице, 20kV кабловских водова, 0,4kV кабловских водова).
2. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити недостајућу електроенергетску инфраструктуру која обухвата:
  - Испоруку и уградњу монтажано-бетонске трафостанице (МБТС-142 Палић), снаге до 1x1000 kVA, на локацији на издвојеној парцели из к.п. бр. 1740 К.О. Палић на Палићу. Опремање исте са 20 kV опремом (две водне ћелије и једна трафо ћелија), 0,4 kV опремом (комплетан Н.Н. блок са потребним бројем извода) и енергетским трансформатором (Е.Т.) снаге 630kVA, напона 20/0,4 kV.
  - Изградњу 20 kV кабловског вода, са каблом типа ХНЕ 49А 3x(1x150мм<sup>2</sup>), од слободне 20 kV водне ћелије у постојећој МБТС-144 "БОБАН" Палић до 20kV водне ћелије нове МБТС-142 Палић.

**Закључење уговора о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавног овлашћења је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015, 117/2017 и 115/2020).**

**1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак**

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

**Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:**

- На слободном зиду на приземљу, у ходнику објекта, код улаза (затворени део објекта), оставити простор за смештај ормана мерног места (МРО-1) састављеног од једног металног



ормана мерног места, типа МОММ ПИ-1/6, димензија 800x2000x220мм (ширина, висина, дубина).

- На слободном зиду на приземљу, у ходнику објекта, код улаза (затворени део објекта), оставити простор за смештај ормана мерног места (МРО-2) састављен од једног металног ормана мерног места, типа МОММ-3, димензија 360x2000x220мм и два метална ормана мерног места, типа МОММ-9, димензија 800x2000x220мм.

- На слободном зиду на приземљу, у ходнику објекта, код улаза (затворени део објекта), оставити простор за смештај ормана мерног места (МРО-3) састављеног од једног металног ормана мерног места, типа МОММ ПИ-1/а, димензија 580x2000x220мм.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: На вањској фасади, поред улаза у објекат оставити простор за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК-1, КПК-2 и КПК-3), типа "ЕВ-1П". Поред КПК-3 оставити простор за уградњу КПК-4, типа "ЕВ-1П" и ПОММ-1 за гсх-уређај. Од новоуграђене КПК-1, односно КПК-2, КПК-3 до ормана мерних места (МРО-1, МРО-2 и МРО-3) положити гибљиве цеви, пречника 110мм, за полагање каблова (веза КПК-МОММ). Потребно је обезбедити адекватан заштићени простор кроз објекат са аспекта безбедности на раду и ватросталне заштите за полагање каблова од новоуграђених КПК-1, односно КПК-2, КПК-3 до ормана мерних места.

**Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:** За заштиту од напона додира користити "ТН-Ц-С" систем ( $U_d \leq 50V$ ).

**Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:**

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

## **2. Технички опис прикључка**

**Врста прикључка:** индивидуални

**Карактер прикључка:** трајни

**Место прикључења објекта:** увод проводника инсталације објекта у мерни орман

**Место везивања прикључка на систем:** 0,4 kV сабирнице у НН блоку нове МБТС-142 у Палићу.

**Опис прикључка до мерног места:**

- Уградња кабловских прикључних кутија (КПК-1, КПК-2 и КПК-3), типа "ЕВ-1П", на вањску фасаду објекта поред улаза, са улошцима осигурача називне струје 3x200А, 3x160А и 3x160А.

- Уградња кабловске прикључне кутије (КПК-4), типа "ЕВ-1П", за гсх-уређај, поред КПК-3 на вањску фасаду објекта поред улаза, са улошцима осигурача називне струје 3x32А.

- Израда кабловског превеза, са каблом типа NHXN-J Fe180 E90 4x50мм<sup>2</sup>, између КПК-3 и КПК-4 за гсх-уређај.

- Изградња Н.Н. кабловског вода, са кабелом типа ПП00-А 4x150мм<sup>2</sup> од постоља слободних изводних осигурача у Н.Н. блоку МБТС-142 Палић до новоуграђене КПК-1 са улошцима изводних осигурача називне струје 3x250А у Н.Н. блоку МБТС-142 Палић, за нови Н.Н. извод за "Пословни објекат, КПК-1".

- Изградња Н.Н. кабловског вода, са кабелом типа ПП00-А 4x150мм<sup>2</sup> од постоља слободних изводних осигурача у Н.Н. блоку МБТС-142 Палић до новоуграђене КПК-2 са улошцима изводних осигурача називне струје 3x200А у Н.Н. блоку МБТС-142 Палић, за нови Н.Н. извод за "Апартмани, КПК-2".

- Изградња Н.Н. кабловског вода, са кабелом типа ПП00-А 4x150мм<sup>2</sup> од постоља слободних изводних осигурача у Н.Н. блоку МБТС-142 Палић до новоуграђене КПК-3 са улошцима изводних осигурача називне струје 3x200А у Н.Н. блоку МБТС-142 Палић, за нови Н.Н. извод за "Поткровље, КПК-3".

- Изградња Н.Н. кабловског вода, са каблом типа ПП00 4x95мм<sup>2</sup>, од новоуграђене КПК-1 до ормана мерних места МРО-1 кроз адекватан заштићени простор у зиду објекта са аспекта безбедности на раду и ватросталне заштите за полагање каблова до ормана мерних места, припремљен од стране инвеститора.



- Изградња Н.Н. кабловског вода, са кабелом типа ПП00 4x70мм<sup>2</sup>, од новоуграђене КПК-2 до ормана мерних места МРО-2 кроз адекватан заштићени простор у зиду објекта са аспекта безбедности на раду и ватросталне заштите за полагање каблова до ормана мерних места, припремљен од стране инвеститора.

- Изградња Н.Н. кабловског вода, са кабелом типа ПП00 4x70мм<sup>2</sup>, од новоуграђене КПК-3 до ормана мерних места МРО-3 кроз адекватан заштићени простор у зиду објекта са аспекта безбедности на раду и ватросталне заштите за полагање каблова до ормана мерних места, припремљен од стране инвеститора.

#### Опис мерног места:

- МРО-1: У већ припремљен простор од стране инвеститора, уградити један комад ормана мерног места, типа МОММ ПИ-1/6 (за смештај комплетне НН мерне групе за полуиндиректно мерење са ГПРС/ГСМ модемом и СМТ преносног односа 200/5 А/А за један пословни простор и локалне аутоматике са АС прекидачем са напонским окидачем 250А).

- МРО-2: У већ припремљен простор од стране инвеститора, уградити један комад ормана мерног места, типа МОММ-3 (МОММ-3 за смештај локалне аутоматике са АС прекидачем са напонским окидачем 250А) и два комада ормана мерног места, типа МОММ-9 (за прикључење 15 апартмана и 1 лифта).

- МРО-3: У већ припремљен простор од стране инвеститора, уградити један комад ормана мерног места, типа МОММ ПИ-1/а (за смештај комплетне НН мерне групе за полуиндиректно мерење са ГПРС/ГСМ модемом и СМТ преносног односа 150/5 А/А за једну салу-поткровље и локалне аутоматике са АС прекидачем са напонским окидачем 250А).

- У већ припремљен простор од стране инвеститора, уградити полиестерски орман мерног места, типа ПОММ-1, за гсх-уређај, на вањској фасади објекта изнад КПК-4, опремљен са трофазним директним бројилом и аутоматским осигурачима 3x25А.

#### Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	Пословни простор	1	107,92	Аутоматски		Полуинд МГ
2	Апартман	15	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
3	Лифт	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
4	Сала - поткровље	1	80	Аутоматски		Полуинд МГ
5	Гсх- уређај	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
Укупно ком:		19				

**Мерни уређај:** Трофазна двотарифна бројила са интегрисаним уређајем за управљање тарифом, класе 2, опсега 5-60А, 17 ком.

- Трофазно тросистемско бројило активне и реактивне енергије, двотарифно са показивачем максимума и ГПРС/ГСМ модемом, називног напона 400 V и класе тачности 1, реактивно класе 3, два комада.

- Три струјна мерна трансформатора (СМТ) преносног односа 150/5 А/А, класе тачности 0,5.

- Три струјна мерна трансформатора (СМТ) преносног односа 200/5 А/А, класе тачности 0,5.

За пословни простор преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 107,92 (kW) мора да буде 200/5 А/А, док је за салу-поткровље преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 80 (kW) мора да буде 150/5 А/А при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење испоручене електричне енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

**Заштитни уређаји:** главни аутоматски осигурачи - прекидачи

**Управљачки уређај:** У склопу уређаја

### 3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: увод проводника инсталације објекта у мерни орман.

### 4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 сек. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења



после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

## 5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	7.070.687,51 РСД.
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	0,00 РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	7.070.687,51 РСД.

С обзиром да странка учествује у изградњи електроенергетског објекта истог или вишег напонског нивоа у односу на напонски ниво на који се објекат прикључује, трошкови прикључка се умањују за целокупан износ дела трошкова система насталих због прикључења објекта странке.

## 6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 90 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

## 7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

## 8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

**Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев пријаву радова и добијања пријаве радова.**

Странка се, након исходавања грађевинске дозволе, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица ради закључивања уговора о исходавању инвестиционо-техничке документације.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходавања грађевинске дозволе, директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса Уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за



прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
  2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
  3. Доказ да су за место, примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност.
9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.
10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

#### 11. Значење појединих израза

**Место прикључења објекта** на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

**Мерно место** је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

**Прикључак** је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.


Посматрано подручје има решено снабдевање електричном енергијом за будући објекат из ТС 110/20 kV „Палић“ са 20 kV изводом „Викенд насеље“.

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије планом је потребно предвидети коридор за изградњу кабловске канализације у циљу полагања нисконапонских кабловских водова, са кабловима типа ПП00-А 4x150мм<sup>2</sup>, од новопланиране МБТС-142 Палић до новоуграђених КПК-1, КПК-2 и КПК-3, типа „ЕВ-1П“.

Прилог: Скица

#### Доставити:

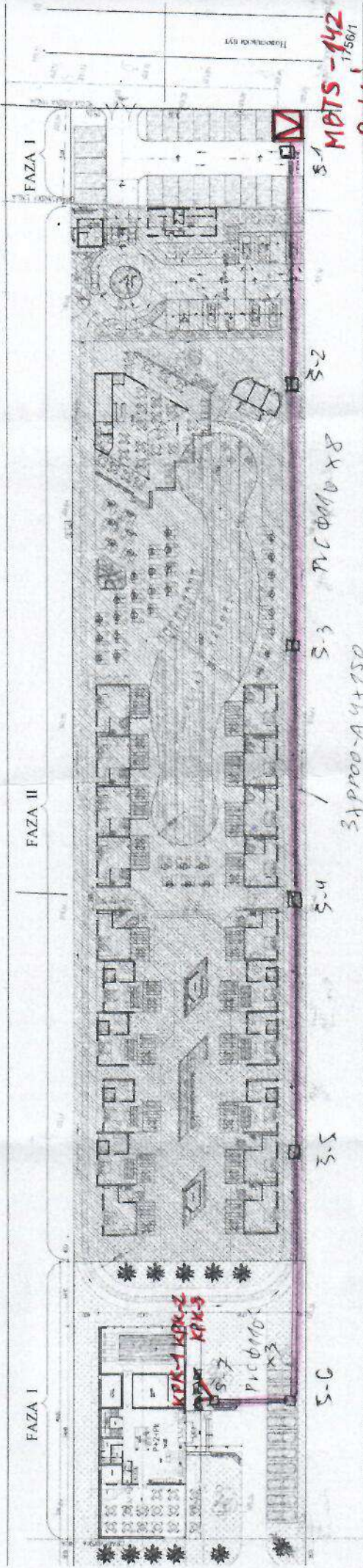
1. Наслову;
2. Служби за енергетику;
3. Писарници.

М.П.  144

Директор огранка

Душко Петровић, дипл.ел.инж.





MATS - 142  
1/56/1

Polic

FAZA I

FAZA II

FAZA I

S-2

S-4

S-5

S-C

PICOMO x8

S-3

S-7

3A PROO-A 4+250

1/56/1

KPR-1  
KPR-2  
KPR-3

PICOMO  
x3



Јавно комунално предузеће «Водовод и канализација» Суботица  
Javno komunalno preduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subotica  
Vízűvek és Csatornázási Kommunális Közvéllalat Szabadka  
Javno komunalno poduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subotica

24000 Суботица · Трг Лазара Нешића 9/а · РИБ: 100838486  
Tel.: (024) 55-77-11 · Fax: (024) 55-77-00 · e-mail: [uprava@vodovods.rs](mailto:uprava@vodovods.rs)



Служба развоја и пројектовања

Број: И2-32/2024

Дана:

2024.03.25

12:03:37 +01'00'

Јавно предузеће за управљање путевима,  
урбанистичко планирање и становање  
Суботица;  
24000 Суботица; Трг Републике 16;  
[office@urbanizamsu.rs](mailto:office@urbanizamsu.rs)

ЈКП «Водовод и канализација» Суботица, Трг Лазара Нешића 9а, Служба развоја и пројектовања, по захтеву за Урбанистички услов, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта-апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу,

- За подносиоца захтева: Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, адреса: Трг Републике 16, Суботица;
- За инвеститора: „KAISEN Properties“ доо Суботица, адреса ул. Димитрија Туцовића бр. 5, Суботица;
- у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гл.РС, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл.г.РС, 32/2019)
- издаје:

**ПОДАТКЕ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ, УСЛОВИМА КОРИШЋЕЊА И РАЗВОЈНИМ ПЛАНОВИМА  
за израду Урбанистичког пројекта,  
за изградњу пословног објекта- апарт хотела  
на к.п. бр. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу**

**ОБЈЕКАТ:**

- пословни објекат-апарт хотел: П+2+Пк;
- бруто површина објекта: 2017,67 м<sup>2</sup>;
- категорија објекта: В; класификација објекта: 100,00%-121112;

на парцели:

1. 1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу;
2. укупна површина катастарске парцеле: 1836,00 м<sup>2</sup>;

на адреси:

- Ул. Палић Салаши, б.б., Палић;

**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ**

Испред предметне локације јавни водовод није изграђен.  
Испред предметне локације јавна канализација сепаратног типа није изграђена.

Најближа траса јавног водовода и јавне канализације отпадних вода су приказани у прилогу 1.



---

## УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА

Услови коришћења објеката јавног водоснабдевања и канализације морају бити у складу са важећим:

- законима:
- Закон о планирању и изградњи (Сл.гл.РС, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Закон о санитарном надзору (Сл.гл.РС, 125/2004);
- Закон о рударству и геолошким истраживањима (Сл.гл. РС 101/2015 и 95/2018 - др. закон и 40/21);
- Закон о заштити од пожара (Сл.гл. РС 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закони);
- Закон о комуналним делатностима (Сл.гл.РС 88/2011, 104/2016 и 95/2018);
- Закон о водама (Сл. гл.РС, 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018 и 95/18-др. закон);

и другим законима као и пратећим правним актима из ових области, правилницима, уредбама, одлукама.

- правним актима Скупштине града:
  - Одлука о снабдевању водом (Сл.л.града Суботице, бр. 24/2014, 14/2015, 5/2018 и 37/2021), и
  - Одлука о јавној канализацији (Сл.л. града Суботице, бр. 29/2015, 38/2015 - аутентично тумачење, 42/2015, 5/2018, 28/2019 и 37/2021).
- просторним и урбанистичким плановима,
- концептуалним решењима и
- развојним плановима.

### **Јавни и локални водовод и канализација:**

Јавни водовод и канализација се планирају искључиво на јавним површинама намењеним за улице – између регулационих линија и у надлежности су ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

Локални водовод и канализација су мреже иза регулационе линије, у надлежности су корисника парцеле односно корисника објекта.

Примарна улога јавне водоводне мреже је снабдевање становништва водом за пиће.

### **Прикључци водовода и канализације:**

Прикључци водовода и канализације су водови између јавног и локалног водовода и канализације. Прикључак водовода почиње у тачци споја са јавним водоводом и завршава се у водомерној шахти иза водомера.

Прикључак канализације почиње у тачци споја са јавном канализацијом и завршава се у првој ревизионој шахти односно на максималној удаљености 10 м од јавне канализације.

### **Хидрантска мрежа насеља:**

Секундарна улога јавне водоводне мреже је да је хидрантска мрежа насеља. Хидрантска мрежа насеља је снабдевена хидрантима за посредно гашење пожара – користе се са ватрогасном пумпом и опремом.

Хидрантску мрежу насеља, дефинише Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл.гл.РС 3/2018).

### **Хидрантска мрежа објекта:**

Хидрантска мрежа објекта је на парцели објекта и у надлежности је власника или корисника објекта. Прикључује се на локални водовод.





---

### **Јавна канализација:**

У насељу Палић одвођење вишак вода се врши сепаратним системом. Посебним системом се одводе атмосферске падавине и посебним системом се одводе отпадне воде.

### **Расположиви капацитети водоснабдевања и канализација:**

- На систем јавног водовода и канализације могу се прикључити објекти изграђени са грађевинском дозволом и испред којих је изграђен јавни водовод и јавна канализација са употребном дозволом.
- Испред предметне локације јавни водовод није изграђен тако да нема услова за прикључење на исту. На местима где није изграђена јавна водоводна мрежа, водоснабдевање се врши у складу са елементима Просторног плана Града Суботице издатог од стране ЈП Завод за урбанизам Општине Суботица, 2012. године:
  - “Дозвољено је бушење бунара на појединачној грађевинској парцели за сопствене потребе, на подручјима где није изграђена насељска водоводна мрежа”
- Испред предметне локације јавна канализација није изграђена, тако да нема услова за прикључење на исту. На местима где није изграђена јавна канализациона мрежа, одвођење отпадних и атмосферских вода се врши у складу са елементима Просторног плана Града Суботице издатог од стране ЈП Завод за урбанизам Општине Суботица, 2012. године и важеће Одлуке о јавној канализацији:
  - “На местима где јавна канализациона мрежа није изграђена примењују се водонепропусне септичке јаме.”
- На предметној локацији потребно је пројектовати сепаратну локалну канализацију. Локална канализација је канализација на парцели објекта -у власништву је Инвеститора објекта. Пројектовање сепаратне локалне канализације подразумева пројектовање одвојене цевоводе за отпадну и атмосферску воду објекта:
  - Отпадну воду спровести до водонепропусне септичке јаме. По изградњи јавне канализације отпадних вода у предметном уличном профилу, обавеза је Инвеститора објекта прикључење на јавну канализацију отпадних вода. Отпадне воде се спроводе јавном канализацијом отпадних вода.
  - Атмосферске воде спровести и разлити у зелени појас парцеле објекта. По изградњи јавне канализације атмосферских вода у предметном уличном профилу, стичу се услови за прикључење локалне на јавну канализацију атмосферских вода.
  - Није дозвољено мешање отпадних и атмосферских вода.

## **РАЗВОЈНИ ПЛАНОВИ**

Испред предметне локације у краткорочним плановима предузећа није предвиђено повећање капацитета јавног водовода ни јавне канализације.

### **Прилози:**

- Ситуација - Прилог 1.

Саставио :  
Рајшли Андор, дипл.грађ.инж.





**ЛЕГЕНДА:**

**Услови за просторно и урбанистичко планирање**

- 2016-12-109\_VB
- 2017-12-176\_VB
- 2017-12-71\_VB
- 2018-12-195\_VB
- 2018-12-199\_VB
- 2018-12-200\_VB
- 2018-12-23\_VB
- 2018-12-42\_VB
- 2021-12-178\_RA
- 2022-12-148\_RA
- 2023-12-131\_VB
- 2024-12-32\_RA

**ВОДОВОД-ПОСТОЈЕЋИ**

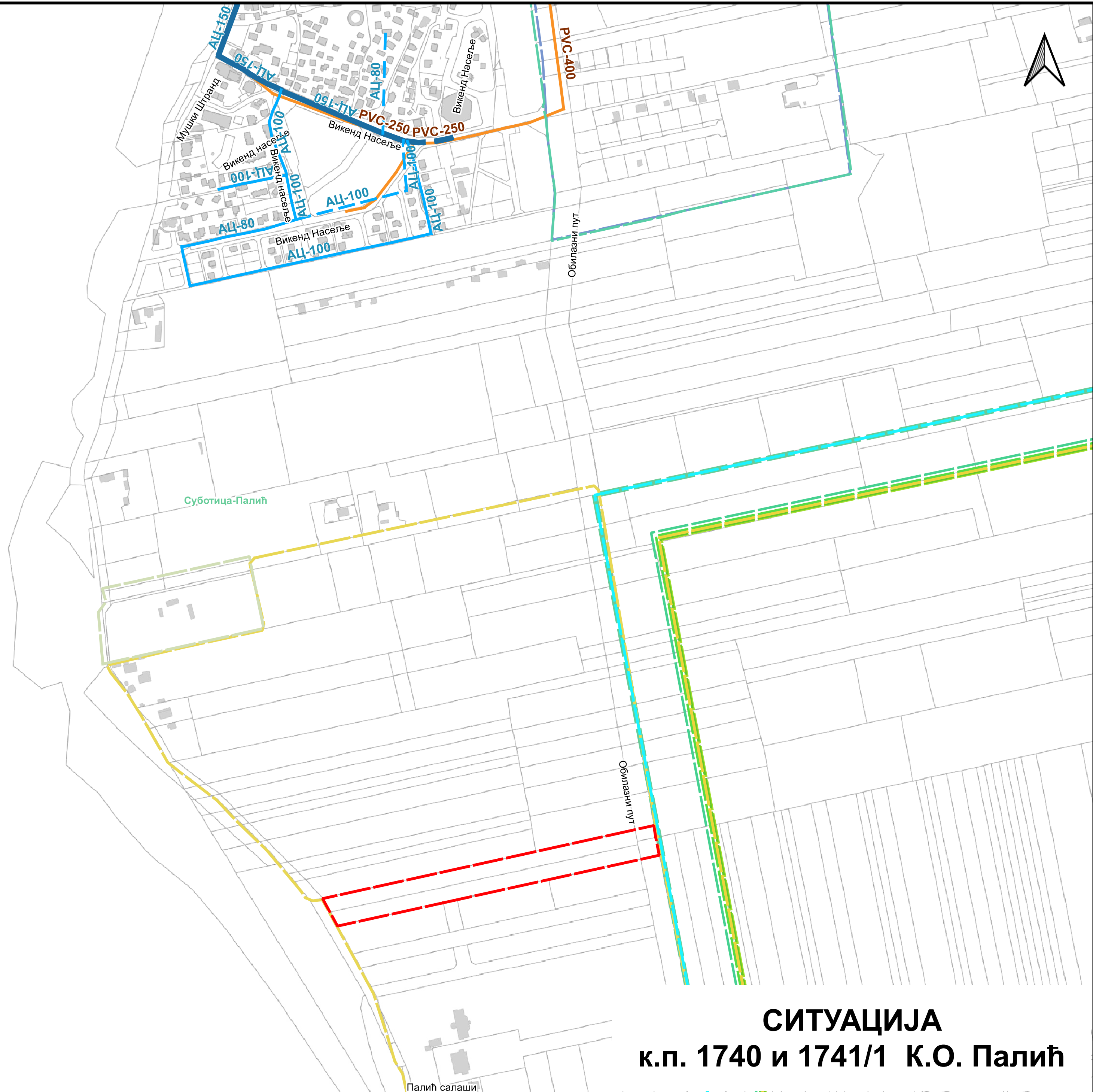
**ВОДОВОД**

- Магистрална мрежа
- Магистрална мрежа - приближни подаци
- Дистрибутивна мрежа
- Дистрибутивна мрежа - приближна траса
- Дистрибутивна мрежа - приближни подаци

**КАНАЛИЗАЦИЈА-ПОСТОЈЕЋА**

**КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА**

- КС
- Канализациони шахт отпадних вода
- Граница грађевинског реона



**СИТУАЦИЈА**  
**к.п. 1740 и 1741/1 К.О. Палић**

**НАПОМЕНЕ:**

- \*Ситуација је из електронске архиве података ГИС-а ЈКП "Водовод и канализација" Суботица.
- \*Уцртана ознака Услови је граница обухвата плана.

	Јавно комунално предузеће «Водовод и канализација» Суботица Javno komunalno preduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subotica Vízmuvek és Csatornázási Kommunális Közvéllalat Szabadka Javno komunalno poduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subotica		Предмет: 12-32-2024	Р= 1:3500
	24000 Суботица - Трг Лазара Нешића 9/а - РИБ: 100838486 Тел.: (024) 55-77-11 - Факс: (024) 55-77-00 - е-маил: uprava@vodovodsubi.rs		Датум: 20-03-2024	Прилог: 1.



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Град Суботица

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

Број: П-06-344-246/2024

Дана: 22.3.2024.

24000 Суботица

Трг Републике 16

Тел: 024-666-300

ОГ/ММ

Решавајући по интерном захтеву Службе за урбанистичко планирање, број 13-99/24 од 20.3.2024. године у име инвеститора „KAISEN PROPERTIES“ Д.О.О. СУБОТИЦА, Димитрија Туцовића бр. 5, Суботица (у даљем тексту: Инвеститор) за издавање услова за израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут, за потребе изградње пословног објекта – апартаментна зграда на к.п. бр. 1740 и 1741 К.О. Палић на Палићу, увидом у достављену документацију утврђено је следеће:

- Идејним решењем планирана су два саобраћајна прикључка, са Новосадског пута и са Улице Нова I
- У улици Новосадски пут је изграђен коловоз од асфалта
- Улица Нова I је планирана важећом планском документацијом, али није приведена намени

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010-УС и 24/2011, 121/12, 42/13- одл. УС, 50/13 - одл. УС, 98/13 - одл. УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и чл. 17. став 1. тачка. 1) Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018-др.закон), члана 11. став 1. тачка 1. Одлуке о општинским путевима, улицама и некатегорисаним путевима на територији Града Суботице („Сл. лист Града Суботице“, бр. 24/2018, 4/19-др.пропис, 26/20 и 35/21) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", број 96/2023) у предмету издавања услова за израду техничке документације издаје

### УСЛОВЕ

- Саобраћајни прикључак се може планирати из улице Новосадски пут, са к.п. бр. 1756/1 К.О. Палић
- Саобраћајни прикључак из улице Нова I се може планирати тек након привођења намени, односно након формирања наведене улице
- 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
- ни један део саобраћајног прикључка, укључујући и лепезе, не сме да задире у путно земљиште које се налази испред суседних катастарских парцела
- 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.

**Обавезује се Инвеститор да пре пријаве радова код надлежног органа, "Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица достави техничку документацију (ПГД) и исходује Решење о испуњености издатих услова.**

**Техничка документација мора да садржи графичке и нумеричке податке о површини путног земљишта које је заузето саобраћајним прикључком.**

### Образложење

Служба за урбанистичко планирање је дана 20.3.2024. године поднела захтев број 13-99/24 у име Инвеститора за издавање услова за израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе изградње пословног објекта – апарта хотела на к.п. бр. 1740 и 1741 К.О. Палић на Палићу.

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

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

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

На основу горе наведеног донето је решење као у диспозитиву.

### Поука о правном средству:

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

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

### Доставити:

- Служби за урбанистичко планирање
- Служби за управљање путевима
- Служби за финансије и рачуноводство





Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Покрајински секретаријат за здравство

Одељење за санитарну инспекцију Суботица

Трг Лазара Нешића бр. 1, 24 000 Суботица

Т: +381 024524429 Ф: +381 024524429

sanitarna@vojvodina.gov.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ  
ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ  
И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА

Број: 4-229/24  
Датум: 09-03-2024  
М.П. Трг Републике 16

БРОЈ: 001169709 2024 80253 002 003 042 002

ДАТУМ: 28.03.2024.

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА,  
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ  
СУБОТИЦА**

**Вежа:** Допис број 13-100/24 од 19.03.2024. године

**Предмет:** Достављање општих, односно општих и посебних санитарних услова у поступку израде урбанистичких планова, односно поступку израде акта о урбанистичким условима

Вашим дописом бр. 13-100/24 од 19.03.2024. године, затражили сте захтев издавање Предходних услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр.1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу (у складу са Планом детаљне регулације за део простора "Бања Палић").

Законом о санитарном надзору (Сл.гл.РС" бр.125/04) чл. 8 одређени су објекти који су под санитарним надзором и то су објекти у којима се обављају следеће делатности:

- здравствена
- производња и промет животних намирница и предмета опште употребе
- јавног снабдевања становништва водом за пиће
- угоститељска
- пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже
- социјална заштита
- васпитно-образовне
- културе, физичке културе, спорта и рекреације
- јавног саобраћаја

У складу с тим пописом делатности, па тиме и објеката у којима се оне обављају, као и Вашом концепцијом плана за Предходних услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр.1740 и 1741/1 К.О. Палић на Палићу (у складу са Планом детаљне регулације за део простора "Бања Палић"). , упућујемо Вас на опште услове који важе за све објекте под санитарним надзором а дефинисани су Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу



санитарном надзору ("Сл. Гласник РС", бр.47/2006) као и на посебне услове за следеће делатности:

## 1. ОБЈЕКТИ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРОМЕТ ЖИВОТНИХ НАМИРНИЦА И ПРЕДМЕТА ОПШТЕ УПОТРЕБЕ

Оваква врста објеката не може бити лоцирана поред ђубришта, депонија, несанираних нужника, отворених канала, фабрика које испуштају гасове, пару, димове, прашину као ни у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту, односно хигијенску исправност производа у њима, као и на местима где би правац дувања главних ветрова могао штетно утицати на хигијенске услове у објекту или његовој околини.

Такође овакви објекти не могу бити на местима где могу угрожавати становање или обављање здравствене, дечје и социјалне заштите.

Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуираним снабдевањем хигијенски исправном водом за пиће као и одвођење отпадних вода и других отпадних материјала.

Ближи услови за ове објекте регулисани су Правилником о санитарно – хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет жив.намирница и поу ("Сл.гл.РС", бр.6/97 и 52/97) као и Законом о безбедности хране („Сл.гл.РС“ 41/2009 и 17/2019) и Правилника који проистичу из њега: Правилником о општим и посебним условима хигијене хране у било којој фази производње, прераде и промета („Сл.гл.РС“ 72/2010) и Правилником о условима хигијене хране („Сл.гл.РС“ 73/2010).

Објекти за клање животиња, обраду, прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити урбанистичким планом предвиђено за изградњу стамбених објеката а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, на земљишту које је са високим нивоом подземних вода и које је склоно клизању.

Детаљнији услови прописани су Правилником о ветеринарско-санитарним условима, односно општим и посебним условима за хигијену хране животињског порекла, као и условима хигијене хране животињског порекла ("Сл.гл.СРС" бр.25/2011).

Пијаце или тржнице било да су отвореног или затвореног типа лоцирају се у стамбеној зони насеља или у близини, са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевање и потрошаче. Простор треба да је поплочан уз довољан број канализационих отвора а чесме се постављају на тржном простору.

Детаљнији услови прописани Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају("Сл.гл.РС" бр.25/76).

За, у наслову назначене објекте, осим већ наведених, ближи услови регулисани су и Правилником о техничким нормативима за пекаре ("Сл.лист СРЈ" бр.13/92), Правилником о техничким нормативима за млинове за прераду жита у млинске производе ("Сл.лист СРЈ" бр.13/92), Правилником о хигијенско-техничким и санитарним условима откупних станица и откупних места за куповину пољопривредних производа ("Сл.гл.РС" бр.26/86).

## 2. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ ВОДОСНАБДЕВАЊА

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће тј. подручја на којима се они налазе обезбеђују се зонама санитарне заштите који се уносе у катастарске, као и просторне и урбанистичке планове.

Зона непосредне заштите обезбеђује се оградавањем и може се користити само као сенокос.

У ужој зони заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду.

У широј зони заштите забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објеката од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања, као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправку квалитета воде и дубоко бушени бунари морају имати зону непосредне заштите која обухвата најмање 10м од објекта ако у њима борави стално запослено лице и најмање 3м ако у њима не борави.

Ова област регулисана је следећим прописима: Законом о водама ("Сл.гл. РС" бр.30/2010,93/12,101/16,95/18 и 72018 – др. закон и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл.гласник РС" бр.92/08).

### 3. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Локација саобраћајних станица треба да обезбеди лаку везу са истим или другим типом саобраћаја, да има добро уређен приступ и довољно обезбеђене површине за паркирање јавних и личних возила, долазак и одлазак путника и транспорта робе.

Ближи услови одређени су Правилником о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Сл.гл.РС" бр.20/96, 18/04, 56/05 и 11/06).

### 4. ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

Планирање болничког простора зависи од броја становника који гравитирају центру, а не само од становника који живе у том насељу. Кад је реч о болничкој зони мисли се на простор где су смештене стационарне установе, болнице, клинике, болнички институти. Амбулантно-поликлиничке установе обично се лоцирају у насељима у виду амбуланти и здравствених станица.

Ближи услови одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности ("Сл.гл.РС" бр.43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12 и 119/12, 22/13, 16/18,18/22 и 20/23).

Ближи услови за објекте социјалне заштите регулисани су Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности и нормативима и стандардима за обављање делатности установа социјалне заштите за смештај пензионера и других старих лица ("Сл.гл.РС" бр. 44/93,60/93,73/02, 66/03, 102/04,76/05 и 34/09), затим Правилником о ближим условима за оснивање и нормативима и стандардима за обављање делатности установе социјалне заштите за смештај деце и омладине без родитељског старања и омладине са поремећајима у понашању {"Сл.гл.РС" бр.88/93, 121/03, 8/06 и 63/06}.

### 5. УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

Законом о туризму („Сл.гласник РС“ 17/2019) су јасно дефинисане различите категорије угоститељских објеката за смештај, пружање услуга исхране и пића и кетеринг објекат а детаљнији услови у односу на врсту објекта одрђени су Правилником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга,разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл.гл.РС“ 48/2012 и 58/2016)

### 6. ШКОЛСКИ И ПРЕДШКОЛСКИ ОБЈЕКТИ

Школски и предшколски објекти се лоцирају у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења.Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су: дечија игралишта, спортски терени и др.Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне воде за пиће и хигијенским уклањањем отпадних вода. Наведена област је регулисана Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе("Сл.гласник РС – Просветни гласник", број 1/2019,16/22 и 6/23") и Правилником о

нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Сл.гласник СРС-Просветни гласник“, бр.4/90).

#### 7. ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ, ФИЗИЧКЕ КУЛТУРЕ, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Објекти културе су пратећи садржаји насеља. За објекте физичке културе, спорта и рекреације обезбеђују се посебне површине издвојене од насеља са специјалним условима.

Ближи услови за наведене објекте прописани су Законом о спорту („Сл.гл.РС“ 24/2011) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности („Сл.гл.РС“ бр.30/99).

#### 8. ОБЈЕКТИ У КОЈИМА СЕ ПРУЖАЈУ ХИГИЈЕНСКЕ УСЛУГЕ

Правилника о ближим условима за обављање делатности пружања хигијенских услуга, као начину спречавања и преношеа заразних болести („Службени гласник РС“, број 40/2017) и Правилник о посебним санитарним условима које морају да испуне објекти у којима се пружају услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела („Сл.гласник РС“ бр.8/2019) дефинисана су правила за ову врсту делатности.

#### 9. ГРОБЉА

Приликом одређивања локације за гробља мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за водоснабдевање, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и санитарним и другим условима прописаним за подизање гробља сходно Закону о сахрањивању и гробљима („Сл.гл.СРС“ бр.20/77, 24/85 и 6/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005 ).

#### Напомена:

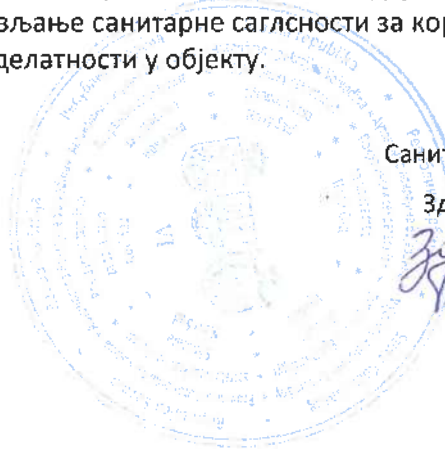
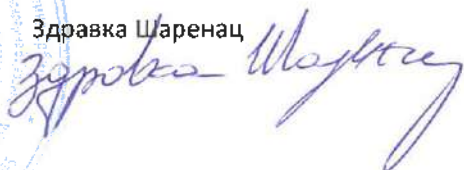
За објекте у којима ће се обављати:

- здравствена делатност
- делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће
- објекти у којима ће се обављати производња животних намирница путем индустријских уређаја и постројења

у изградњи или реконструкцији, а у складу са чланом 17 Закона – прописана је обавеза претходног прибављања санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим за исте те објекте и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности у објекту.

Санитарни инспектор

Здравка Шаренац







Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чланова 9. и 102. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018 и 71/2021 у даљем тексту: Закон) а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), поступајући по захтеву бр. 13-101/24 од 25.03.2024. године, „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица, Трг Републике 16, Суботица, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – апарт хотела на к.п. бр. 1740 и 1741/1 КО Палић дана 09.04.2024. године, под 03 бр. 020-936/4, доноси

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ  
ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ  
И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА

## РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

Број: 2-23/24

Дана 12-04-2024 ..... 20 ..... год.  
СУБОТИЦА, Трг Републике 16

1. Катастарске парцеле бр. 1740 и 1741/1 к.о. Палић обухваћене предметним Урбанистичким пројектом, који се израђује за потребе изградње пословног објекта – апарт хотела налазе 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 и члан 42. Закона), на подручју насеља Палић, 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) и припадају обједињеном Подручју од међународног значаја за заштиту птица под називом „Суботичка језера и пустаре“ (RS002IBA). Уређење простора и изградњу објеката на датом простору регулише План детаљне регулације за део простора "Бање Палић" између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу („Сл. лист Града Суботица“, број 18/2019). Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:

1) Планирање пословног објекта – апарт хотела спратности П+2+Пк може да се реализује на к.п. бр. 1740 и 1741/1 КО Палић у складу са Планом детаљне регулације за део простора "Бање Палић" између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу („Сл. лист Града Суботица“, број 18/2019), као и у складу са мерама заштите утврђеним Студијом заштите (<https://www.ekologija.gov.rs/obavestenja/zastita-prirode/obavestenje-o-postupku-revizije-zastite-parka-prirode-palic>);

2) Планирање садржаја и организацију радова на изградњи усагласити са потребама очувања природних вредности и еколошког интегритета Парка природе, при чему на подручју ПП „Палић“ и у обухвату заштитне зоне

2.1. забрањено је:

- отварање позајмишта, одлагање опасних материја и трајно одлагање отпадног материјала;
- извођење радова који негативно утичу на хидролошки режим заштићеног подручја или на квалитет воде језера (неопходно је прикључивање на јавну канализацију када се за то стекну услови, забрањено је отварање фреатског окна; украсна језерца морају бити хидролошки изолована од подземне воде);

## 2.2.ограничава се:

- изградња спортских терена који служе активностима појединаца или малих група, на растојање веће од 20 m од обале језера, под условом да су визуелно одвојени од обалног појаса вишеспратним зеленилом.
- 3) Смањити неповољне утицаје на ваздушни миграциони пут, са посебним освртом на заштиту ноћних врста:
- 3.1. Није дозвољено формирање рефлектујућих површина, те кров планираног објекта мора представљати мат површину;
  - 3.2. Није дозвољена примена покретних светлосних извора и светлосних снопова усмерених према небу;
  - 3.3. За изворе ноћног осветљења који се налазе на отвореном, изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од ширења светлости у околни простор, којима се спречава расипање светлости и према небу (према ваздушном коридору миграције);
- 4) Уређењем простора око објекта смањити директне негативне утицаје на дивље врсте предметног простора:
- 4.1. Ради смањења угинића птица услед судара са рефлектујућим површинама, на све недељене стаклене површине веће од  $1m^2$  које се налазе изнад нивоа приземља обавезно залепити тамну силуету грабљивице;
  - 4.2. Обезбедити проходност оgrade за ситне дивље врсте субурбаних површина (нпр. водоземци, гмизавци, јеж). Најповољније су оgrade од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm. Код оgrade затворених на доњем делу обезбедити прелазе дивљим врстама, постављањем наведених вертикалних елемената бар на доњем делу оgrade (од површине тла минимално до 0,4-0,5 m висине) код свих преломних тачака (углова) оgrade;
  - 4.3. Уређењем околине објеката и правилним руковањем отпадом спречавати појаву глодара и других штетних организама;
- 5) Током изградње применити мере заштите живог света Парка природе и његовог непосредног окружења:
- 5.1. Ако се радови ископавања одвијају у периоду између 10. фебруара и 15. октобра, вршити редовно посматрање свих ископа који су отворени дуже од једног дана. У случају да се констатује појава ситних животиња (жабе, гуштери, јежеви, ровчице и сл.) у ископу, неопходно је обезбедити рампе (даске или летве храпаве површине постављене под углом мањим од  $45^\circ$ ) за излаз из ископа. Пре затварања ископа, односно постављања грађевинских елемената у њима, безбедно дислоцирати јединке заштићених врста;
  - 5.2. Третирање дрвене конструкције и елемената вршити материјалима који након сушења не испољавају штетно дејство на живи свет;
- 6) Током планирања очувати и унапредити зеленило бањског простора:
- 6.1. Зелене површине треба да заузимају најмање 40% површине предметног простора. Смањити негативне утицаје вештачких површина на еко-климу локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких површина;
  - 6.2. Ради побољшања еоклиме простора, за озелењавање користити претежно лишћаре, у спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%; дати предност аутохтоним (домаћим) врстама;

- 6.3. Приликом озелењавања забрањена је садња инвазивних врста биљака, од којих су на простору Војводине најзначајније: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphotrichum spp.*), фалопа (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- 7) Планирати мере којима се обезбеђује рецикулација воде у максимално могућем обиму, у складу са чланом 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон), чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим се смањује потрошња ресурса. Обезбеђивање рецикулације се превасходно односи на воду која би се користила за снабдевање базена, уз примену неопходног степена пречишћавања;
- 8) Применити опште мере заштите воде, земљишта и ваздуха:
- 8.1. Приликом ископа издвојити хумус и исти користити за санацију терена након завршетка радова;
- 8.2. Мазиво и гориво потребно за снабдевање механизације неопходно је транспортовати, депоновати (чувати) и њима руковати поштујући при том мере заштите прописане законском регулативом која се односи на опасне материје;
- 8.3. У случају акцидентног изливања загађујућих материја у заштитној зони, загађени слој земљишта се хитно мора отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији, изван природног добра. На место акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта. Условне за ревитализацију простора тражити од овог Завода;
- 8.4. Коришћењем непропусних дренажних цеви/канала усмеравати отицање зауљене воде у канализациони систем;
- 9) Отпад мора бити прописно обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања. 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, а у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 - др. Закон и 35/23);
- 10) 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 („Сл. гласник РС“, бр. 98/2010) и сродних законских аката;
- 11) Након завршетка радова, смеће и отпадни материјал изнети изван граница заштитне зоне Парка природе „Палић“. За транспорт материјала користити постојеће путеве, а приликом транспорта предузети одговарајуће мере којима се спречава доспевање загађујућих материја на зелене површине и друге еколошки остелјиве делове простора;
- 12) Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и



функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);

13) Спроводити мере заштите од пожара у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 - други закон, 87/2018 и 87/2018 - други закон);

14) 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 („Сл. гласник РС“, бр. 75/2010), 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;

15) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), 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“;

16) Обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, општећења или крађе до доласка овлашћеног лица;

17) Особе задужене за израду пројектне документације, као и 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.

2. Нацрт планско-пројектне документације проследити овом Заводу на мишљење о испуњености услова заштите природе.

3. Ово Решење не ослобађа обавезе подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.

4. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.

5. 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.

6. Такса за издавање Решења у износу од 25130,00 динара одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о допунама Покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн. и 43/2023 - усклађени дин.изн.)

7. Пошавши од члана 9. став 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС", бр. 87/2023), ово Решење може бити коришћено за исходавање локацијских услова и грађевинске дозволе у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења

обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС", бр. 96/2023), као саставни део документације имаоца јавних овлашћења за пројектовање и прикључење у оквиру Централног информационог система за електронско поступање и под условом да се изградња и уређење простора одвија према планској и пројектно-техничкој документацији на основу које је Решење издато.

### **Образложење**

Покрајински завод за заштиту природе је примио захтев бр. 13-145/23 од 14.11.2023. године, заведен под бр. 03 бр. 020-936 дана 27.03.2024. године, упућен од стране „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица, Трг Републике 16, Суботица, а односи се на издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за израдњу пословног објекта – апарт хотела спратности П+2+Пк на к.п. бр. 1740 и 1741/1 КО Палић. Инвеститор је „KAISEN Properties" ДОО, Димитрија Туцовића 5, Суботица. Уз захтев је приложена копија уплате ПАТ и следећа потребна документација:

- Опис објекта (архитектонско обликовно решење и функције, конструкција и материјализација, инсталације);
- графички прилог: извод из важећег ПДР-а;
- урбанистичко решење са елементима регулације и нивелације, сразмере 1:500.

Планира се изградња пословног објекта – апарт хотела са базеном и теретаном, спратности П+2+Пк, габарит објекта са надстрешницом је на нивоу приземља 18 m x 34 m. У склопу хотела су предвиђени просторија за доручак, рекреациони део (базен и теретана), канцеларија, 15 апартмана и две конференцијске сале у поткровљу. Приступ је предвиђен са Новосадског пута помоћу једносмерног противпожарног пута ширине 3,5 m (касније преко планиране нове улице западно од будућег објекта). У дворишту су планирана 10 паркинг места, попљочавање паркинга се планира растер коцкама. Планира се повезање објекта на јавне градске инсталације, и то на водоводну, канализациону и електродистрибутивну мрежу. Због недостатка водоводне и канализационе мреже на предметном простору, снабдевање водом се планира из сопственог бушеног бунара, а отпадне воде се сакупљају у водонепропустиву септичку јаму. Топлофикација објекта је планирана путем топлотних пумпи вода-ваздух (подно грејање).

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Службени гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018 - други закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон) одређено је да организација за заштиту природе, тј. Покрајински завод за заштиту природе утврђује услове заштите и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде просторних и других планова, односно основа (шумских, водопривредних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да је Предмет обраде Урбанистичког пројекта пословни објекат – апарт хотел спр. П+2+Пк на катастарској парцели дефинисаној у тачки 1. подтачка 1) Решења.

Катастарске парцеле бр. 1740 и 1741/1 к.о. Палић обухваћене предметним Урбанистичким пројектом, који се израђује за потребе израдње пословног објекта – апарт хотела налазе 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 и став 6.

члана 42. Закона, по којем уређење простора и изградњу објеката треба вршити у складу са мерама заштите и унапређења наведених у Студији заштите - <https://www.ekologija.gov.rs/obavestjenja/zastita-prirode/obavestjenje-o-postupku-revizije-zastite-parka-prirode-palic>), на подручју насеља Палић, 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) и припада обједињеном Подручју од међународног значаја за заштиту птица под називом „Суботичка језера и пустаре“ (RS002IBA). Уређење простора и изградњу објеката на датом простору регулише План детаљне регулације за део простора "Бање Палић" између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу („Сл. лист Града Суботица“, број 18/2019).

На подручју заштитне зоне ПП „Палић“, између осталог, забрањује се: извођење радова који нарушавају еколошки или визуелни интегритет подручја; извођење радова који негативно утичу на хидролошки режим заштићеног подручја или на квалитет воде језера; обављање радова и активности којима се врши загађивање ваздуха, земљишта, седимента, подземне и површинске воде;

На подручју заштитне зоне ПП „Палић“, између осталог, ограничава се: уношење и гајење алохтоних врста, на врсте које нису инвазивне у Панонском региону; подизање зграда за становање, угоститељство и туризам, на растојање веће од 100 m од обале језера, а изузетно на растојање веће од 50m од обале, под условом да се објекти прикључују на јавну канализацију или је обезбеђено одвођење и пречишћавање отпадних вода у складу са прописима којима се регулише пречишћавање отпадних вода; изградња спортских терена који служе активностима појединаца или малих група, на растојање веће од 20 m од обале, под условом да су визуелно одвојени од обалног појаса вишеспратним зеленилом.

Предметне парцеле се граниче са обалним појасом језера, због чега на будућим зеленим површинама овог простора се очекује присуство и строго заштићених и заштићених врста, које се налазе на списковима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Сл. гласник РС“ бр. 5/2010, 47/2011 и 32/2016), нпр. водоземци као што је зелена крастача (*Pseudepidalea viridis*), ситни сисари (јеж и ровчице), као и већи број прличних врста и слепих мишева. Ове врсте користе субурбане површине (паркови, баште, зелене површине око објеката) као хранидбену базу, односно ваздушни коридор предметног простора за миграције у правцу СРП „Лудашко језеро“. Извори светлосног зрачења угрожавају ноћне животиње, јер за бројне врсте функционишу као светлосне клопке а другима нарушавају животни циклус. По члану 71. Закона повољно стање дивљих врста обезбеђује се заштитним мерама за поједине врсте, а члан 73. посебно брани узнемиравање строго заштићених врста. Чланом 81. Закона није дозвољено коришћење јаких ветлосних извора усмерених ка небу осим уколико се они користе за потребе ваздушног саобраћаја. Члан 80 Закона обавезује примену посебних конструкција и техничко технолошких решења на самим објектима и у њиховој околини уколико се пресецају коридори дневно-ноћних и сезонских миграција дивљих животиња, ради умањења негативних ефеката.

У складу са чланом 14. Закона, „заштита биолошке разноврсности остварује се спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу. Чланом 5. став 7. Закона изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу



својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ" Међународни уговори, бр. 11/01) у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности, у оквиру или ван заштићених подручја, а у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења. У складу са Конвенцијом, постоји обавеза спречавања уношења, контролисања или искорењивања оних страних (инвазивних) врста „које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“.

Услови прописани подтачкама 2 – 6. и 17. израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

Услови прописани подтачкама 7 – 15. израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - други закон, 72/2009 – други закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-други закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услов прописан подтачком 16. је дефинисан чланом 99. Закона који налаже да је „пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач дужан да пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе“.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. став 3, 4, 5 и 7. Закона о заштити природе, по коме се заштита природе реализује „... спровођењем мера заштите природе и предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима... од утицаја на природу... као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи“.

Чланом 8. Закона дефинисано је планирање, уређење и коришћење простора. Планирање и уређење простора спроводи се на основу просторних и урбанистичких планова, планске и пројектне документације, у складу са мерама и условима заштите природе. Носилац пројекта дужан је да поступа у складу са мерама заштите природе, на начин да се избегну, или сведу на најмању меру угрожавања или оштећења природе. Према члану 9. у поступку израде планова, пројеката и активности из члана 8. Закона прибављају се услови заштите природе. Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016 и 95/2018 - други закон и 71/2021); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ" Међународни уговори, бр. 11/2001);





# Положај предметних парцела у односу на елементе еколошке мреже



Прилог бр. 1



## Легенда



Предметне парцеле

## Заштићено природно добро

ПП "Палић"



Граница



Заштитна зона



Режим заштите III  
ступена



Подручје од  
међународног значаја -  
ИВА подручје





