



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„ЈАВНО PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTOVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBATICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„ЈАВНО PODUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBOTICA

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

299-20/24

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног
стамбеног објекта спратности По+П+З+Пк на к.п. бр. 31183 К.О. Стари град у
Суботици

Директор:

ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.

Суботица, август 2024. године



PIB:
MATIČNI BROJ:
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584
20064030
7111

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО –
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ По+П+З+Пк НА К.П. БР. 31183 К.О. СТАРИ
ГРАД

НАРУЧИЛАЦ: „БКМ ИНВЕСТ“ Д.О.О. СУБОТИЦА
Сенћански пут 160, Суботица

ОБРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА,
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ
СУБОТИЦА

БРОЈ УГОВОРА: 299-20/24

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

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

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

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИЗРАДИО: „SUPPORT“ *доо Петра Драпишина* бр. 1, 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 ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА ФРАНКОПАНСКЕ, СЕП ФЕРЕНЦА, АЛЕЈЕ МАРШАЛА ТИТА И ПЕТРА ЛЕКОВИЋА У СУБОТИЦИ („Сл. лист града Суботице“ бр. 16/2010 и 38/2011).
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
 - 4.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објеката
 - 4.2. Намена и технички опис планираних објеката
 - 4.3. Регулационо и нивелационо решење
 - 4.4. Приступ локацији
 - 4.5. Начин решавања паркирања и саобраћајно решење
 - 4.6. Остали услови
 - 4.7. 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 И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
 - 10.1. Мере заштите животне средине
 - 10.2. Мере заштите од пожара
 - 10.3. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом
 - 10.4. Заштита од земљотреса

10.5. Заштита непокретних културних добара

10.6. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

11. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА ФРАНКОПАНСКЕ, СЕП ФЕРЕНЦА, АЛЕЈЕ МАРШАЛА ТИТА И ПЕТРА ЛЕКОВИЋА У СУБОТИЦИ („Сл. лист града Суботице“ бр. 16/2010 и 38/2011)
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ $P=1:500$
3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ДИСПОЗИЦИЈЕ ОБЈЕКТА СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ $P=1:500$
4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ РЕШЕЊА СА ПЕЈЗАЖНИМ УРЕЂЕЊЕМ $P=1:250$
5. СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ $P=1:250$

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

УВОД

На основу захтева Инвеститора: „БКМ“ ДОО Сенћански пут бр. 160 из Суботице у „ЈП За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица“ приступило се изради Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пк, на к.п. бр. 31183 К.О. Стари град у улици Зрињског и Франкопана у Суботици са урбанистичко архитектонском разрадом локације.

Инвеститор је у протеклом периоду за предметну парцелу исходовао грађевинску дозволу за изградњу вишепородично стамбене зграде спратности По+П+2+Пк на основу:

- Локацијских услова РОП-СУБ-30038-ЛОЦХ-2/2023 од дана: 15.11.2023. године
- Грађевинска дозвола РОП-СУБ-30038-ЦПИХ-4/2024 од дана: 23.07.2024. године

Циљ израде Урбанистичког пројекта је усклађивање са важећим **Планом детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици („Службени лист Града Суботице”, број 16/2010 и 38/2011)** и плановима ширег подручја у складу са чланом 60 став 6 **Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/09 и 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 54/13 – УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23)**, и то на начин да се примени урбанистички параметар највеће дозвољене висине објекта, дефинисане планским документом (17м), за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на предметној локацији до максималне висине 17,0м, односно спратности По+П+3+Пк (Подрум + Приземље + 3 спрата + поткровље), а све у складу са карактеристикама локације и архитектонско-урбанистичког контекста односно уједначавање венаца и слемена у предметном блоку бр. 9 планираног објекта са објектом на суседној к.п. бр. 31166 К.О. Стари град чија је изградња у току на основу раније усвојеног Урбанистичког пројекта за који су издати и Локацијски услови.

Предметна парцела има просторне могућности за изградњу планираног објекта у складу са дозвољеним наменама и урбанистичким параметрима дефинисаним планским документима.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На захтев „БКМ ИНВЕСТ“ доо, а на основу уговора бр. 299-20/24 у „ЈП За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање”, израђен је Урбанистички пројекат урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пк, на к.п. бр. 31183 К.О. Стари град у Суботици.

Правни и плански основ

Урбанистички пројекат се израђује:

- на основу члана 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/09 и 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 54/13 – УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23) и члана 73

- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласник РС” број 32/19),
- у складу са Планом детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици („Сл. лист града Суботице“ бр. 16/2010 и 38/2011).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је к.п. бр. 31183 К.О. Стари град у Суботици, на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта и део регулационог појаса улице Зрињског и Франкопана са које ће се остварити саобраћајни приступ планираном објекту и прикључци на комуналну инфраструктуру.

Границу простора који се разрађује Урбанистичким пројектом чине регулациона линија улице Зрињског и Франкопана и међне линије суседних к.п. 1282, 1287, 1288 и 31166 К.О. Стари град.

К.п. бр. 31183 К.О. Стари град, уписана је у Извод из листа непокретности број 35154 као приватна својина, у власништву „БКМ ИНВЕСТ“ ДОО Суботица, као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 637 м².

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 862,0м².

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Обухват урбанистичког пројекта се према Плану детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици („Сл. лист града Суботице“ бр. 16/2010 и 38/2011) налази у блоку бр. 9 који се налази у зони мешовитог становања у којој је дозвољена изградња вишепородичних стамбених, стамбено – пословних и пословних објеката.

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

У зони ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА И ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА дозвољена је изградња следећих објеката:

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

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

- *ПОСЛОВНИ објекат (може се градити само као јединствен објекат на парцели)*

Пословни објекат се може градити уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону, а чија намена неће имати штетних утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу, и за које је Проценом утицаја на животну средину потврђено да се уз предузете мере заштите објекат одређене пословне намене може градити у зони вишепородичног становања.

- **ДРУГИ објекти на парцели**

У зони вишепородичног становања на парцели заједничке блоковске површине искључиво се могу градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја постојећим објектима становања и то: паркиралишта, децја игралишта, садржаји спорта, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице) и сл.

ДОЗВОЉЕНЕ И ЗАБРАЊЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ

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

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирница, видеотека, хемијске чистионеница и др.),
- **угоститељства** (хотел, мотел, пансион, ресторан, таверна, ђеваџиница, чајџиница, кафе бар, пицерија, хамбургерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације са стационаром сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- **забаве** (билијар салони, салони видео игара, кладионице и др.),
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- **пољопривредна аптека, ветеринарска амбуланте за кућне љубимце и сл.,**
- **и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.**

Следеће делатности су забрањене у зонама вишепородичног и мешовитог становања:

- **производни објекти**, односно производни погони мале привреде и производног занатства.
- **аутолимарске радионице, аутопраонице, бензинске и гасне станице, дрваре и сл.**

УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ

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

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

Минимална величина парцеле у зони планираног вишепородичног становања је **800 м²**, а у зони мешовитог становања **600 м²**.

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

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели - објекти су планирани дуж регулације улице у непрекинутом низу.

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

Уколико би се изградњом објекта према планском решењу некој од суседних парцела онемогућило будуће формирање условне парцеле, обавезно је припајање те парцеле оној на којој се планира изградња.

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

Уколико не постоји могућност обједињавања са суседним парцелама јер се парцела налази између изграђених објеката (као у блоку 4 између улица Браће Југовић и Франкопанске дуж улице Нове И) дозвољава се изградња објекта према планском решењу тако да заузетост парцеле буде и до 100%.

У случајевима када је планским решењем нови објект планиран за грађење на делу постојеће улице (нпр. Винковачке у блоку б) која се планским решењем укида, тј. пренамењује се у површину за остале намене, та површина ће се у циљу реализације планираног решења додељивати суседним парцелама на основу непосредне погодбе (у складу са Законом о планирању и изградњи јер поступак, услове, начин давања у закуп осталог неизграђеног земљишта у државној својини уређује локална самоуправа).

У блоку 3, на површини за остале намене формирати највише три грађевинске парцеле. Минимална ширина уличног фронта парцеле је 28 м, а минимална површина је 1200 м². Предлог парцелације приказан је у графичком прилогу 4.04. У случају реализације блока 3 у целини овај предлог није обавезујућ. Јавне површине са дворишне стране новоформираних парцела припојити у ширини дворишног фронта парцеле одговарајућим парцелама у складу са Законом.

Планирани објекти у блоку 5 граде се на заједничкој блоковској површини, у свему према графичком прилогу, уз услов да се након изградње издвоји парцела под објектом.

Парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу разграничења површина јавне и остале намене као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом вршиће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

НАЧИНИ ПОСТАВЉАЊА ОБЈЕКТА

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

На графичком прилогу утврђен је простор за грађење објеката дефинисан уличном и дворишном грађевинском линијом у оквиру ког се може развијати хоризонтални габарит објекта. Дозвољена одступања су до 5 %.

Улична грађевинска линија (планираних вишепородичних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката) најчешће се поклапа са регулационом линијом, али је ради добијања разуђености уличних фасада уместо непрекидних монотоних фасадних платана дозвољено повлачење уличне грађевинске линије у односу на регулациону линију до 2,0 м, с тим да се урбанистички параметри и регулационе линије морају испоштовати.

Уличну грађевинску линију која се поклапа са регулациону линију не сме да прелази ни један елемент објекта (сем стрехе крова).

Дворишне грађевинске линије су на удаљености од 12,0 - 15,0 м од уличних грађевинских линија како је то назначено на графичком прилогу за сваки појединачни блок.

Дворишна крила се не планирају.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

За зону вишепородичног становања у складу са Генералним планом утврђују се следећи урбанистички показатељи:

	ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА ВЕЛИКИХ ГУСТИНА		ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА	
ПОЛОЖАЈ ПАРЦЕЛЕ	СРЕДИШЊЕ ПАРЦЕЛЕ	УГАОНЕ ПАРЦЕЛЕ	СРЕДИШЊЕ ПАРЦЕЛЕ	УГАОНЕ ПАРЦЕЛЕ
МАКСИМАЛАН ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	2,4	3,0	1,8	2,1
МАКСИМАЛАН ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	50%	65%	50%	65%
МИНИМАЛНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	800 м ²	800 м ²	600 м ²	600 м ²
МИНИМАЛНА ШИРИНА УЛИЧНОГ ФРОНТА	18 м	30 м	15 м	30 м

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно искоришћености грађевинске парцеле.

Површина сутерена у целости се урачунава у индекс изграђености. Површина подрума и тавана се урачунава у индекс изграђености у делу у коме су изграђене станарске оставе. Подрумске гараже не урачунавају се у индекс изграђености.

Пословање као алтернативна намена на нивоу зоне вишепородичног становања може бити заступљено највише 40%.

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

Планом су утврђене оптималне вредности површина и то:

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

У вишепородичној изградњи предлаже се следећа структура станова:

- гарсоњере и једнособни станови - 24%
- двособни станови - 60%
- трособни станови - 12%
- четири и вишесобни станови - 4%

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

Минимална стамбена јединица је нето површине 24 м².

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

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

Спратност објеката је дефинисана за сваки блок појединачно на графичком прилогу 4.04 у односу на намену и урбанистичке параметре утврђене Планом, величину блока и планирану изградњу блоковског типа као и у односу на непосредно окружење блока у погледу вертикалне регулације.

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

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

Висине нових објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Висина објекта - растојање од нулте коте терена до коте слемена у зависности од спратности може бити:

<i>П+2</i>	<i>макс 15,0 м</i>
<i>П+2+Пк</i>	<i>макс 17,0 м</i>
<i>П+3</i>	<i>макс 18,0 м</i>
<i>П+3+Пк</i>	<i>макс 20,0 м</i>
<i>П+4</i>	<i>макс 21,0 м</i>

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

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,8 м рачунајући од које пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. У циљу рационалног искоришћења простора дозвољава се изградња галерије и дуплекс станова уколико нагиб кровних равни то омогућава.

На објектима без поткровне етаже висина надзетка може бити максимално 30 цм, а на објектима са поткровљем максимално 180 цм.

НАМЕНА ЕТАЖА ВИШЕПОРОДИЧНИХ СТАМБЕНИХ И СТАМБЕНО – ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКАТА

Утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта.

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

Приземље - за стамбене, пословне просторије и гараже

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

Високо приземље - за стамбене или пословне просторије

Спрат - за стамбене, изузетно административно-пословне. Први спрат може бити намењен пословним делатностима уколико постоји одвојен улаз и степениште у односу на стамбени део објекта.

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

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

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

НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКАТА

Планирани објекти се граде уз постојеће објекте тако да са њима чине низ уколико постојећи објекти на бочним странама немају отворе. Уколико постојећи објекат на бочном зиду има отворе за дневно осветљење удаљеност између објеката је најмање половину висине вишег објекта, а минимално 5,0 м. Удаљеност се може смањити на једну четвртину висине вишег објекта ако се на наспрамним фасадама објеката не налазе отвори стамбених просторија (као и отвори атељеа и пословних просторија). Објекат не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

УСЛОВИ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ОТВОРА НА ФАСАДИ

На местима сучељавања фасадних зидова под углом мањим од 120° са дворишне стране угаоних објеката, приликом пројектовања објеката потребно је настојати да оба фасадна зида у близини угла припадају истом стану како се не би угрожавала интимност становања. Уколико зидови ипак припадају различитим становима, не могу се на оба зида планирати

отвори дневних просторија са ниским парапетом или терасе. Уколико један зид садржи овакве отворе или терасу, на другом зиду могуће је планирати отворе мањих површина са високим парапетом или полупрозирне светларнике (стаклене призме и сл.).

На бочним (забатним) зидовима планираних објеката на парцелама 1618 и 1640 К.О. Стари град у блоку 4, нису дозвољени отвори због неповољног положаја у односу на суседне објекте, нарочито имајући у виду да је у овим објектима могуће оријентисати просторије ка уличној или дворишној фасади.

УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

- Паркирање возила за кориснике нових објеката обавезно је решити на сопственој парцели, док је за постојеће објекте у потпуности окружене јавним површинама планским решењем обезбеђено у регулацијама саобраћајница и у заједничким блоковским површинама.
- За обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели односно заједничкој блоковској површини потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место на 70,0 м² корисне површине.
- Површине за паркирање поплочати перфорираним или решеткастим елементима који омогућавају озелењавање, односно затрављење паркинг површине. Ове површине, иако озелењене, не урачунавају се у зелене површине приликом одређивања процента зеленила на парцели.

Уколико из оправданих разлога није могуће обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели, примењује се услов да се за недостајући број паркинг или гаражних места (али не више од 50% потребних места) примењује Одлука о утврђивању накнаде за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист Града Суботице” бр. 7/10 и 8/10).

- Минимална удаљеност саобраћајнице од дворишне грађевинске линије објеката је 5,0 м, изузетно 3,0 м.
- Отворене паркинге поплочати перфорираним плочама.
- Планом је предвиђена ивична градња - традиционални низови те пролазе у дубину парцеле обезбедити кроз наткривени пролаз - пасаж минималне ширине 4,0 м и висине од 4,5 м, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи, камиона за одвожење смећа и др.

Позиција пасажа није дефинисана у графичком прилогу 4.04, већ ће се предвидети у складу са идејним пројектом и положајем паркинг места у дворишном делу парцеле.

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

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПАРКИНГ ГАРАЖА У ЗОНАМА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Гараже вишепородичних стамбених објеката могу се планирати:

- Подземно испод објекта и изван габарита објекта у површини целе парцеле, с тим да је кота равног крова подрумске етаже +1,20 м у односу на коту заштитног тротоара око објекта.
- У приземљу објекта, искључиво са дворишне стране.

- Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима.
- Површине равних кровова подземних гаража могу се искористити за паркирање хортикултурно уређење, дечија игралишта и сл.
- У случајевима изградње подрумске или сутеренске етаже у новим објектима или испод целе површине парцеле обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.
- Приликом израде пројеката гаража за путничке аутомобиле обавезна је примена Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист Србије и Црне Горе” бр. 31/2005).
- Ширина улаза и излаза је најмање 2,5 м за један ток кретања возила.
- Висина унутрашњег простора гараже треба да је у складу са важећим прописима.
- Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8 x 2,3 м, а у осталим случајевима у складу са СРПС У.С4.234-ом
- За гараже од преко 500 м² корисне површине потребно је предвидети резервни излаз за возила
- Обезбедити гараже од крађе, механичких оштећења или ватре.
- Придржавати се важећих услова противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.
- О потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину за подземни паркинг капацитета 200 места или више, затражити мишљење - одлуку надлежног општинског органа - Служба за комуналне послове, предузетништво и заштиту животне средине, сходно Закону о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр. 135/2004)

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

4.1. Концепција уређења и изградње простора

На предметној парцели се налазе два постојећа објекта (стамбени и помоћни) планирана за рушење како је то означено и на графичком прилогу бр. 2. у циљу привођења простора планираним наменама у складу са важећом Планском документацијом.

Урбанистичким пројектом је планирано уређење к.п. бр. 31183 К.О. Стари град и изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс у складу са важећом Планском документацијом.

На предметној парцели 31183 К.О. Стари град је у протеклом периоду инвеститор исходао грађевинску дозволу за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк у складу са издатим локацијским условима према важећем Плану детаљне регулације за зону мешовитог становања у којој је могућа изградња вишепородичних стамбених објеката.

Овим урбанистичким пројектом се у складу са карактеристикама локације и архитектонско-урбанистичког контекста и применом урбанистичког параметра највеће дозвољене висине објеката усклађује спратност предметног вишепородичног стамбеног објекта на макс. По+П+3+Пк (Подрум + Приземље + 3 спрата + поткровље) односно до максималне висине 17,0м одређене Планом детаљне регулације.

Предметна парцела 31183 К.О. Стари град се налази у улици Зрињског и Франкопана са које је омогућен саобраћајни приступ као и повез на јавну мрежу комуналне инфраструктуре.

Према планираном решењу пешачки приступ објекту је из улица Зрињског и Франкопана док је колски приступ планиран индиректно преко суседне к.п. бр. 31166 К.О. Стари град на којој је уписано право службености пролаза у Извод из листа непокретности број 20421 дана 04.07.2024. на јавну саобраћајницу Ул. Ласла Секереша, а у складу са Обавештењем издатим од стране „ЈП За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица“ број П-06-344-319/2024 дана 06.08.2024.

Улична грађевинска линија је увучена у односу на рег. лин. и удаљена је од 1,0 до 2,0 м у односу на регулациону линију улице Зрињског и Франкопана по принципу каскадног смицања које прати регулациону линију која је под косином. Етаже стамбеног објекта изнад приземља су пројектоване са еркерима и лођама који излазе из равни приземне фасаде до регулационе линије Улице Зрињског и Франкопана.

Објекат је планиран да се гради на предметној парцели након рушења постојећих објеката (породично стамбени и помоћни објекат означено на граф. пр. бр. 2).

4.2. Намена и технички опис планираних објеката

У оквиру предметне парцеле планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пк. Планским решењем планирано је да се нови објекти у блоку 9 граде у прекинутом низу, по принципу ивичне изградње дуж регулационе линије улица.

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл.Гласник РС“ бр. 22/2015) објекат планиран за изградњу на к.п. бр. 31183 К.О. Стари град, класификован је као:

- **СТАМБЕНА ЗГРАДА**

112221 - издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремене боравак, класификације В, са учешћем у укупној површини од 100.0%.

У вертикалном правцу, вишепородично стамбени објекат је подељен на две просторне целине. Паркирање је лоцирано у склопу подрумске етаже док је приземље са преосталим етажама намењено становању. У склопу подрумске етаже је планирано 7 гаражних места и техничке просторије објекта. У склопу приземне етаже је планирано укупно 4 стамбене јединице и просторије за вертикалну и хоризонталну комуникацију унутар објекта. У склопу осталих етажа је планирано још укупно 14 стамбених јединица. Комуникација између просторних целина објекта намењених становању и паркирању је омогућена вертикалном комуникацијом у виду степеништа и путничког лифта.

Архитектонско обликовно решење и функција објекта

Идејним решењем планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта на к.п. 31183 К.О. Стари град у Улици Зрињског и Франкопана по принципу ивичне изградње тако да ће са будућим објектима на суседним парцелама предметни објекат чинити непрекинути низ. Укупна површина парцеле на којој је планирана изградња износи 637 м². Терен локације је претежно раван са доминантним котама од +114,90 до 115.10 мнв. Са североисточне стране према улици Зрињског и Франкопана објекат је од регулационе линије увучен у нивоима подрума и приземља од 100 до 200 цм, по принципу каскадног смицања које прати регулациону линију која је под косином, док су спратне етаже повучене на регулациону линију. Истурени делови фасаде на етажи спратова не прелазе регулациону линију према улици. Висина истурених делова фасаде је

383 цм мерено од заштитног тротоара око објекта. Максимални хоризонтални габарити објекта су: 14.70x15.42м, док је вертикални габарит вишепородичног стамбеног објекта подрум + приземље + 3 спрата + поткровље (По+П+3+Пк) Објекат има коси кров, са највишом тачком објекта 17,00м мерено од заштитног тротоара, Унутрашња висина гараже је 2,6 м, док је светла висина станова 2,70 м. Постоје два засебна улаза у објекат, од тога један из правца улице Зрињског и Франкопана за стамбени део објекта, док је други предвиђен за улаз у подрум са гаражним местима из дворишног дела парцеле. Главни пешачки приступ стамбеном делу објекта је обезбеђен непосредно преко јавне пешачке стазе, која прати регулациону линију објекта са североисточне стране у улици Зрињског и Франкопана. Индиректни приступ јавној колској саобраћајници у Ул. Ласла Секереша из подземне гараже и дворишта објекта је планиран преко суседне к.п. бр. 31166 К.О. Стари град на којој је уписано право службености пролаза у Извод из листа непокретности број 20421 дана 04.07.2024. Колска веза између улице и дворишног дела парцеле је остварена преко двосмерне интерне саобраћајнице на к.п. бр. 31166 К.О. Стари град са планираном интерном саобраћајницом у дворишном делу предметне к.п. бр. 31183 који омогућава приступ паркинзима у дворишту, а рампом омогућава и приступ подрумској етажи предметног објекта.

У објекту су планирани следећи садржаји:

Подрум: планиран на коти -2.94м у односу на коту приземља и састоји се из гараже за смештај возила корисника објекта, просторије за пумпе за повишење притиска у водоводној мрежи, топлотне подстанице и одржавања објекта.

Приступ гаражама из објекта је степеништем и лифтом са виших етажа или од споља, из дворишта.

Капацитет гараже је 7 гаражних места.

Приземље: Улазна партиција приземља је 15цм издигнута од тротоара планираног на коти -1,20 са уличне стране. Из улазног хола се приступа лифту и ходнику објекта који је планиран на коти ±0,00. Приземље објекта је стамбене намене. Планирано је укупно 4 стана: 3 гарсоњере и 1 двоипособан стан.

I, II и III спрат су етаже са идентичним распоредом станова, уколико се посматра њихов положај по вертикали. Свака од етажа има по 4 стана: по 1 гарсоњера, 1 једноипособан стан, 1 двоипособан стана, 1 двособан стан - укупно 12 станова на обе етаже.

Поткровље је планирано на коти +9.26м и састоји се из 2 стана: 2 четворособна стана.

Поткровље је конструктивно конципирано као комбинација кровних баца и делова под косином са надзитком од 1,8м.

Стамбени објекат ће имати укупно 18 станова.

Како би се обезбедио несметан приступ хендикепираним лицима у објекат између коте тротоара и улазног хола планирана је приступна рампа за савладавање висинске разлике док је из улазне зоне омогућен приступ лифтом на сваку етажу (од подрума до поткровља). Из дворишта и из гараже објекта је омогућен је приступ степеништу и лифту који је уједно прилагођен и особама са инвалидитетом. Висинска разлика између платоа у дворишту где се налазе паркинзи и дворишног улаза у објекат (на коту пода подрума) је планирана да се савлада рампом.

Приступ у гараже подрума је из дворишног дела интерном саобраћајницом која је планирана на југозападној страни парцеле. Овом саобраћајницом је уједно омогућен и приступ ватрогасном возилу дворишној страни објекта.

Конструкција и материјализација

Конструктивни систем планираног вишепородичног стамбеног објекта је зиданом носећом конструкцијом у оба правца и пуним армирано-бетонским плочама дебљине цца 20цм, као

међуспратним конструкцијом. Испуна спратних етажа је планирана опекарским блоковима са вертикалним серкложима. Фундирање објекта је планирано на водонепропусној пуној армирано бетонској плочи дебљине према статичком прорачуну и постављене преко слоја мршавог бетона и туцаника. Претпостављена кота ископа за темеље је 2,5м од коте тротоара.

Спољни испунски зидови су планирани од опекарских термо блокова дебљине 20цм, док су преградни зидови планирани од пуне опеке или блокова дебљине $d=12$ цм. Зидови између стамбених јединица и између стамбених јединица и заједничкох ходника и степеништа би се изводили од блокова са акустичним карактеристикама који би обезбедили звучну отпорност од 52дБ.

Међуспратна конструкција изнад поткровља је планирана као пуна плоча од армираног бетона, и са надзитком висине 180цм. На појединим деловима поткровља формирале би се кровне баце како би се задржала чиста висина етаже од 270цм. На армирано бетонску плочу постављали би се слојеви термоизолације и конструкција, кров је покривен кровном мембраном, нагиб крова је 1,5% а на појединим деловима 30%.

Димензије и материјализација свих конструктивних елемената објекта биће одређени статичким прорачуном који ће бити саставни део Пројекта конструкције.

Осветљење и вентилација просторија унутар стамбених јединица је природним путем осим у просторијама купатила, тоалета и остава које немају фасадне отворе. Проветравање ових просторија је обезбеђено појединачним вентилационим вертикалама за сваку стамбену јединицу. Вентилационе и канализационе вертикале и вертикале осталих инсталација обзиђивали би се опеком и блоковима или би се затварале гипс-картонским плочама на припадајућој поткконструкцији.

Балкони су формирани као испуст међуспратне плоче у варијабилној ширини са уличне стране, пружајући се до регулационе линије, тј 140цм од равни фасаде са дворишне стране. Ограда балкона је планирана као комбинација зида од шупљих блокова или опеке дебљине 12цм и челичних профила браварске изведбе.

Степениште се планира као двокрако, од армираног бетона.

Спољашња столарија улазног портала је планирана у браварској изведби, оквира и крила од елоксираних алуминијумских профила са термопрекидом и двослојним термоизолационим стакло пакетом.

Фасадна столарија свих етажа планирана је у ПВЦ изведби од петокоморних оквира и крила, застакљена двослојним термоизолационим стакло пакетом.

Одвођење атмосферске воде са крова је хоризонталним и вертикалним олуцима од пластифицираног лима. Лимени опшави на објекту планирани су од пластифицираног лима.

На нивоу последње етаже из заједничког ходника планирано је формирање отвора у АБ плочи за излаз на тавански простор.

Излаз на кров ће бити омогућен типским елементом типа GXL произвођача "Velux".

Зелене површине

Зелене површине на предметној парцели се обезбеђују делом на слободним површинама око објекта дворишни део, делом са зеленом површином изнад подземне гараже. Зелена површина изнад подземне гараже се изводи се као редовна зелена површина са слојем хумуса од 30 цм. У дворишту су предвиђена 11 паркинг места као растер зеленило. Зелена површина заузима 20.00 % површине парцеле (без растер зеленила), док паркинзи са растер зеленилом заузимају додатних 19.0 %. Дворишни делови зелених површина се озелењавају травнатим површинама. Предвиђа се сетва смеше траве отпорне на гажење, сушу и мраз. У дворишном простору око редова паркинга потребно је планирати садњу дрвећа (високог растиња) које има

улогу да обезбеди хлад паркираним возилима и да оплемени предметни простор. Одводњавање атмосферске воде са зелених површина је решено гравитационо.

Ограђивање парцеле

Предвиђено је ограђивање предметне парцеле 31183 К.О.Стари Град са бочне слободне стране према к.п. бр. 1282 К.О. Стари Град и задње стране објекта према к.п. бр. 1288 К.О. Стари Град. Предвиђена је ограда израђена као зидани зид од опеке у висини 180 цм. Према к.п. бр. 31166 К.О. Стари град није планирано ограђивање.

4.3. Регулационо и нивелационо решење

Хоризонтална регулација

Регулациона линија улице Зрињског и Франкопана утврђена је у складу са ПДР-ом како је то приказано на графичком прилогу бр. 3 ситуациони приказ диспозиције објекта са елементима регулације и нивелације.

Грађевинске линије планираног вишепородичног стамбеног објекта на предметној парцели утврђене су у односу на регулациону линију.

Улична грађевинска линија приземља је на удаљености од 1,0 до 2,0 м у односу на регулациону линију по принципу каскадног смицања које прати регулациону линију која је под косином, а дворишна грађевинска линија приземља је на удаљености од 14,70м у односу на уличну грађевинску линију, док се улична грађевинска линија спратних етажа поклапа са регулационом линијом.

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

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

Вертикална регулација

Вертикална регулација одређена је спратношћу објекта, и као таква се уклапа у дозвољену висину планираног објекта која је у Плану дефинисана са максималном висином од 17,0м. У складу са поменутом дефинисаном максималном висином, спратност планираног вишепородичног стамбеног објекта је По+П+3+Пк (подрум + приземље + три спрата + поткровље) са максималном висином објекта 17,0м од коте уличног тротоара.

Кота приземља је према ИДР-у на -1,20м, а висина атике крова завршава се на коти +15,80м у односу на коту пода заштитног тротоара око објекта.

Нивелација

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

Терен на предметној парцели је скоро раван са врло малим висинским разликама, а висинске коте терена на парцели се крећу од +114,90 до 115.10 мнв.

Нивелационо решење колског прилаза подруму (рампе) и колском прилазу дворишном делу парцеле ће бити условљено висинским котама терена на предметној парцели и висинским

котама на постојећој саобраћајници у ул. Зрињског и Франкопана. Корекција и одступање од задатог нивелационог плана је могућа у циљу побољшања техничког решења.

Нивелационо решење је приказано на графичком прилогу бр. 3.

Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих 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 планираном вишепородично стамбеном објекту омогућен је из улице Зрињског и Франкопана. Овај пешачки улаз у објекат је планиран уз десну ивицу објекта гледано из правца улице.

Колски приступ

Колски приступ објекту је омогућен из улице Ласла Секереша која се налази у непосредној близини улице Зрињског и Франкопана. Пошто унутар планираног објекта није планирана изградња сувог колског пролаза – пасажа којим би се омогућио приступ возила до дворишног дела парцеле, колски приступ ће бити омогућен индиректно преко суседне к.п. бр. 31166 К.О. Стари град на којој је уписано право службености пролаза у Извод из листа непокретности број 20421 дана 04.07.2024. на јавну саобраћајницу Ул. Ласла Секереша, а у складу са Обавештењем издатим од стране „ЈП За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица“ број П-06-344-319/2024 дана 06.08.2024. Саобраћајни прикључак ширине цца 5,0м за путничка возила повезује јавну саобраћајницу у Ул. Ласла Секереша преко интерне саобраћајнице која је у изградњи на к.п. бр. 31166 К.О. Стари град (на којој је у току изградња вишепородично стамбено-пословног објекта у складу са планом) са планираном интерном саобраћајницом у дворишном делу предметне к.п. бр. 31183 који омогућава приступ паркинзима у дворишту и рампом која омогућава приступ подрумској етажи предметног објекта. На тај начин будућа два објекта на к.п. бр. 31166 и 31183 К.О. Стари град која се граде у складу са планом ће након изградње чинити стамбени комплекс са једним колским улазом/излазом.

4.5 Начин решавања паркирања и саобраћајно уређење

У оквиру предметне парцеле за потребе колског саобраћаја планирана је изградња интерне саобраћајнице одговарајуће ширине. Како је то описано у претходном поглављу предметна интерна саобраћајница се повезује са суседном на к.п. бр. 31166 К.О. Стари град са којом ће да чини јединствену интерну саобраћајницу након изградње (стамбеног комплекса). Просторни положај интерне саобраћајнице дефинисан је на графичком прилогу бр. 3. Интерни саобраћај планиран је тако да омогући приступ паркинг местима у дворишту и омогући приступ у гаражу. Паркирање возила за потребе станара ће се обезбедити на сопственој парцели са 7 паркинг места у подрумској етажи и изградњом 11 паркинг места у дворишном делу предметне парцеле (укупно 18 ПМ).

У складу са чл. 36 Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015), потребно је обезбедити најмање 5%

места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

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

Све површине унутар комплекса предвиђене за кретање возила димензионисане су у складу са меродавним саобраћајним оптерећењем, а према планираној шеми кретања путничких и теретних возила.

4.6. 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.

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

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

4.7. Евакуација отпада

Одлагање комуналног отпада вршити у контејнерима смештеним на локацији у дворишном делу будуће обједињене парцеле како је то приказано на граф. прилогу бр. 3, 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 800м² 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”.

5.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина и урбанистички параметри

Биланс површина

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

опис површина	П[м²]
површина предметне парцеле	637,0м ²

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

укупна бруто површина под објектима/заузетост	227,88м ²
укупна бруто развијена површина планираног објекта	1521,48м ²
укупна нето површина планираног објекта	1290,12м ²

саобраћајнице, платои, паркинзи, пешачке површине	282,12 м ²
зелене површине	127,0м ²

урбанистички параметри

индекс заузетости под објекта	35,77 %
проценат зелених површина	20%

паркирање

број планираних гаражних места унутар подрумске етаже	7 ПМ
број планираних паркинг места у дворишту	11 ПМ
	укупно 18 ПМ
број стамбених јединица према ИДР-у	18
урбанистичким пројектом је остварено 100% потребних ГМ/ПМ	

Упоредни табеларни приказ урбанистичких параметара у оквиру локације

Назив документа	ПДР	Планирано урбанистичким пројектом
Индекс заузетости	50 %	35,77 %
Висина објекта	Мах 17,0 м	17,0 м
Минимални проценат озелењених површина на парцели	20 % у односу на неизграђене површине	20,0 %
Потребан број паркинга стамбеној јединици	1ПМ (паркинг место) на један стан	11 ПМ за путничке аутомобиле у дворишту и 7ГМ у гаражи

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

6.НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Спољним уређењем се предвиђа озелењавање слободних површина испред објекта у простору између регулационе линије и увученог дела приземља објекта као и у дворишном делу парцеле иза планираног објекта.

Зелене површине ће након изградње чинити 20% површине предметне парцеле.

Све слободне површине се озелењавају квалитетним зеленилом. Због прегледности, у близини улаза и у зеленом простору између рег. и грађ. линије је пројектовано ниско растиње. Нарочита пажња је посвећена избору садног материјала као и одржавању свих зелених површина које осим естетско-декоративне улоге има и веома важну улогу у заштити човекове околине у смислу заштите од буке, ветра, прашине, загађења и сл.

У дворишном простору око редова паркинга потребно је планирати садњу дрвећа (високог растиња) које има улогу да обезбеди хлад паркираним возилима и да оплемени предметни простор. Потребно је одабрати листопадну врсту са следећим карактеристикама: крошња треба да почиње довољно високо и да је довољно густа и широка за планирану сврху; корен не треба да се развија плитко и широко како не би оштетио површину за паркирање. Сав слободан простор на парцели треба да буде затрављен.

Планирано је да се слободне и зелене површине уреде према решењу из графичког прилога бр. 3. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и објектима према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то на начин да се приликом садње дрвећа и шибља испоштују следеће минималне удаљености од појединих инсталација:

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

Дрвеће садити на удаљености 2.0м 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.

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

Све зелене површине потребно је редовно одржавати.

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење предметног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду Урбанистичког пројекта, који садрже и улове за пројектовање и прикључење објекта: вишепородични стамбени објекат По+П+3+Пк, класе 112221, Суботица. Зрињског и Гранкопана бр. ББ, парцела број 31183 К. О. Стари град у Суботици, издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД, ОГРАНКА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СУБОТИЦА** из Суботице, Сегедински пут 22-24, бр. **2541200-Д.07.09.-3585690-24** од дана 19.08.2024. године.

Посматрано подручје има решено снабдевање електричном енергијом за будући објекат из ТС 110/20 kV „Суботица 4“ са 20 kV изводом „Франкопанска“.

Што се тиче самог планираног вишепородичног стамбеног објекта, планира се уградња кабловске прикључне кутије КПК-1 типа „ЕВ-1П“ на фасади поред улаза у предметни објекат, као и изградња КПК-2 истог типа за ГСХ-уређај, поред КПК-1.

Предвиђена је и изградња НН прикључног кабловског вода од постојеће МБТС-220 која се налази на углу улица Франкопанска и Крагујевачких жртава до КПК-1 као и кабловског превеза између КПК-1 и КПК-2.

Поред тога, планира се уградња потребног броја металних ормана мерног места (МОММ) за потребан број бројила активне електричне енергије за станове, лифт, заједничку потрошњу и локалну аутоматику, 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. Напајање расвете решити путем подземног нисконапонског кабла.

7.2. Телекомуникациона мрежа

Прикључење предметног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) „Телекома Србија“ а.д. Београд за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к. п. 31183 К. О. Стари град у Суботици, издатим од стране **„ТЕЛЕКОМА СРБИЈА“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА** из Суботица под бојем **Д210-421231 ЈБ** од дана 05.10.2023. године.

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

ТК кабловску канализацију од предметне парцеле (регулационе линије) до места прикључења градиће Телеком Србија.

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

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

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

Дана 09.08.2024. године исходована је Техничка информација под бројем **Д210-351780/2 ТС** од стране **„ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПРЕЦИЈА, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА** из Суботице,

Првомајска 2-4 којом је констатовано на предметне измене пројекта не утичу на горе наведне Услове за пројектовање и прикључење, те они остају на снази.

7.3. Топлификација објекта

Топлификација објекта је планирана прикључењем на систем даљинског грејања ЈКП „Суботичка топлана“.

Прикључење планираног објекта на систем даљинског грејања вршиће се према Претходним условима за израду Урбанистичког пројекта - урбанистичко-архитектоснке разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пк на к. п. 31183 К. О. Стари град у Суботици издатим од стране **ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“** из Суботице, Сегедински пут 22, бр. **652/24-1** од дана 05.08.2024. године.

ЈКП „Суботичка Топлана“ поседује подземну, вреловодну енергетску инфраструктуру за снабдевање постојећих и планираних објеката топлотном енергијом у овој области. Планирани објекат се налази у зони могућег проширења вреловодне мреже „Р2“ од 14,07ха.

Место прикључења је са новопроектваног продужења уличног дела вреловода DN80/DA160 из улице Крагујевачких жртава.

За снабдевање топлотном енергијом новопланиране вишепородичне стамбене зграде на к. п. бр. 31183 К. О. Стари град у Суботици, предвиђено је продужење уличног дела вреловода DN80/DA160 из улице Крагујевачких жртава, која се управо реализује.

Испред новопланираног предметног објекта, предвиђен је вреловодни прикључак са одговарајућим запорним елементима и шахтама, са флексибилном предизолованом технологијом, а све по претходно, урбанистичко усаглашеној траси, по јавним површинама и на основу претходних консултација са ЈКП "Суботичка Топлана".

За потребе прикључења објекта на систем даљинског грејања потребно је предвидети нову топлотну подстанцију са плочастим измењивачем топлоте, са могућношћу аутоматске регулације интензитета грејања, управљачком јединицом и модемском ГПРС везом, која ће бити смештена у подруму унутар предметног објекта.

Топлотна подстанција у вишеспратној згради мора бити у посебној просторији са посебним директним улазом и потребним димензијама за неопходну монтажу, контролу, одржавање, замену делова подстанице, као и читавање и ручну регулацију, у случају потребе и доступна само запосленима Топлане. За топлотну подстанцију, предвидети обавезно трофазно електрично напајање са независним мерењем, са водоводом и канализацијом и природном вентилацијом.

7.4. Водоводна мрежа

Водоснабдевање предметног објекта решити прикључењем на јавну водоводну мрежу која се налази у улици Зринског и Франкопана (АЦ Ø 100), како је то назначено у Условима за пројектовање и прикључење, добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице број И 2-107/2024 од 09.08.2024. године.

Сви постојећи прикључци на предметним парцелама се укидују пре постављања нових прикључака.

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.

Сви прикључци јавне и интерне водоводне мреже морају бити зацењени ако се налазе у подручју канала.

Противпожарну заштиту предметних објеката обезбедити са интерне водоводне мреже, путем противпожарних хидраната, апарата за суво гашење пожара и сл. У случају потребе изградити резервоар воде за противпожарне потребе, све у складу са одредбама Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС 111/09, 20/15) и осталих важећих прописа за ову област. Спољне противпожарне хидранте предвидети као надземне, где год то локални услови дозвољавају.

Сви објекти, резервоари и цевоводи морају бити водонепропусни.

У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

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

7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Одвођење санитарно фекалних вода предметног објекта решити прикључењем на јавну канализациону мрежу која се налази у улици Зринско и Франкопана (АЦ Ø 400), како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ бр. И2-107/2024 од 09.08.2024. године.

Сви постојећи прикључци на предметним парцелама се укидују пре постављања нових прикључака.

Прикључци водовода и канализације су водови између јавног и локалног водовода и канализације. 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.

Јавна канализација је општа и припада колектору III, делови канализације у грађевинском реону Суботица-Палић су општег а део сепаратног типа.

Одвођење атмосферских вода са коловоза и паркинга решити путем сливника (тачкастих и подужних). Места сливника ускладити са попречним и подужним падовима нивелете.

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

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

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

Сви нови инфраструктурни објекти који ће се градити на јавним површинама за потребе прикључења предметног објекта на електроенергетску, телекомуникациону, гасоводну, вреловодну, водоводну, канализациону и сл. мреже ће бити предмети посебних Правила грађења и других услова (Локацијских услова).

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

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

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

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Климатски услови и зоне сеизмичког хазарда Суботица је налази на 46° 05' 55'' северне географске ширине и 19° 39' 47'' источне географске дужине. У климатском погледу подручје града Суботице има континенталну климу коју чине оштре зиме и топла лета са релативно нестабилним падавинама по временским распореду и количини. Просечна температура ваздуха у Суботици износи 11,4°Ц, релативна влажност ваздуха - 69%, број дана са кишом - 105, са снежним покривачем - 59, са јаким ветром преко 6 бофора - 104, ваздушни притисак 1007,0 мб, падавине - 491,3 мм. С обзиром на такве климатске услове Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61 од 19. августа 2011.) уврстио је подручје Града Суботице у зону Б као место за које је спољна пројектна температура (период грејања) нижа од - 15 Цо. Према карти сеизмичког хазарда Републике Србије, за Суботицу је мах хоризонтално убрзање на основној стени - тло типа А ($V_s, 30 > 800 \text{ м/с}$) са вероватноћом превазилажења од 10% у 50 год. за повратни период од 475 год. износи $PGA = 0.05g$ (изражено у јединици гравитационог убрзања).

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

На основу сеизмолошке карте, на предметној локацији је максимални интензитет очекиваног земљотреса МСК скале, за повратни период од 500 година, 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 израдити у даљем процесу израде пројекта.

9. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

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

Након потврђивања Урбанистичког пројекта да је израђен у складу са важећим урбанистичким планом и Законом од стране Комисије за планове и надлежног органа јединице локалне самоуправе, и издавања Локацијских услова, у току израде главног пројекта за прибављање грађевинске дозволе у односу на идејно архитектонско решење стамбено - пословног објекта и помоћног објекта - гараже 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.
- Хоризонталне димензије објекта могу одступити од кота у графичком прилогу бр. 3. највише 0,5 м
- Спратност и висина 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

Предметна локација се не налази у оквиру границе посебне намене простора заштићеног подручја.

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

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

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

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

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

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

10.2. Мере заштите од пожара

Ради заштите од пожара планирани објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима па је потребно у поступку

издавања локацијских услова прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи и члану 16. уредбе о локацијским условима.

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.

10.3. 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. 22/15).

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

- Поплочање пешачких стаза извести са траком за следе, и у складу са обавезним техничким мерама - стандардима приступачности прописаним Законом
- На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- Потребно је обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

10.4. 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 објекат мора бити реализован и категорисан 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.

10.5. 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 баз 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).

10.6. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

Приликом планиране изградње вишепородичног стамбеног објекта предвиђеног 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.ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пк, израђено је од стране „SUPPORT“ доо Петра Драпшина бр. 1, Суботица

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

ДОКУМЕНТАЦИЈА