

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА (ОБЈЕКАТ ЗА ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД ВОЗИЛА И ДР.ПОСЛОВНЕ САДРЖАЈЕ , АУТОПЕРИОНИЦА И СКЛАДИШТА) НА ДЕЛУ К.П. БР.14550/2 КО НОВИ ГРАД У СУБОТИЦИ
НАРУЧИЛАЦ:	„ИНТЕРШПЕД СКЛАДИШТЕ “ доо, Пап Пала 17, 24000 Суботица
ОБРАЂИВАЧ:	„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ Суботица
БРОЈ УГОВОРА:	299-23/24
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МИЈАТОВИЋ ДРАГАНА, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саоб. АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж. СЕРГЕЈ КУЗМАН, дипл.инж.арх.
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:	„GEOEXPERT“ доо за пројектовање, надзор, инжењеринг и геотехнику Суботица, Адолфа Сингера бр.11 Суботица
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА:	КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	5
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	6
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА:.....	6
3.1. Извод из Плана генералне регулације „VII“ за зоне „Кертварош“ и „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 12/2014)	
3.2. Извод из плана детаљне регулације за за простор источно од пруге Суботица-Сента и јужно од пруге Суботица-Сегедин у Суботици („Службени лист Града Суботице“ број 60/20)	
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ	14
4.1. Концепција уређења и изградње простора	14
4.2. Намена и технички опис планираног објекта	14
4.3. Регулационо и нивелационо решење	16
4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања	18
4.5. Ограђивање парцеле.....	20
4.6. Остали услови	20
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	20
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	22
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	22
7.1. Електроенергетска мрежа и објекти	22
7.2. Телекомуникациона мрежа и објекти	23
7.3. Топлификација објекта	24
7.4. Водовод	25
7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода	26
8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА	27

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ	28
9.1. Инжењерско-геолошки услови	28
9.2. Мере заштите животне средине	29
9.3. Мере заштите непокретних културних добара и природних добара..	29
9.4. Мере заштите од пожара	29
9.5. Санитарни услови.....	30
9.6. Услови за приступачност особама са инвалидитетом	30
10. ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛАЦИЈА	31

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „VII“ ЗА ЗОНЕ „КЕРТВАРОШ“ И „НОВИ ГРАД“ И ДЕЛОВЕ ЗОНА „МАЛИ РАДАНОВАЦ“, „РАДАНОВАЦ“ И „ПАЛИЋ“ У СУБОТИЦИ („Службени лист Града Суботице“, број 12/2014)
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИСТОЧНО ОД ПРУГЕ СУБОТИЦА СЕНТА И ЈУЖНО ОД ПРУГЕ СУБОТИЦА – СЕГЕДИН У СУБОТИЦИ („Службени лист Града Суботице“ број 60/20)
3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
4. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ – СИТУАЦИЈА
5. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ
6. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ
7. ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛАЦИЈА
8. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

На основу захтева Инвеститора „ИНТЕРШПЕД СКЛАДИШТЕ“ доо Пап Пала 17, 24000 Суботица, израђен је Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса (објекат за технички преглед возила и др. пословне садржаје, аутоперионица и складишта) на делу к.п. бр. 14550/2 КО Нови град у Суботици, у складу са Планом генералне регулације „VII“ за зоне „Кертварош“ и „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 12/2014).

Правни основ за израду урбанистичког пројекта је:

члан 60 и 61 **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) и

члан 76. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС" број 32/19).

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је:

План генералне регулације „VII“ за зоне „Кертварош“ и „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 12/2014).

Према ПГР-у к.п. бр. 14550/2 КО Нови град у Суботици налази се у делу блока 199 који је намењен за зону рада, односно производње и привреде.

У моменту доношења ПГР-а План детаљне регулације за регулацију градске саобраћајнице I реда – повез Сенћанског пута и улице Ђорђа Натошевића у Суботици 27-61/12 („Службени лист Града Суботице“ број 15/2013) био је важећи. Наведеним ПДР-ом формирана је градска саобраћајница I реда која повезује Сенћански пут и улицу Ђорђа Натошевића.

2020 године усвојен је **План детаљне регулације за простор источно од пруге Суботица Сента и јужно од пруге Суботица – Сегедин у Суботици** („Службени лист Града Суботице“ број 60/20) који је ПДР за регулацију градске саобраћајнице I реда – повез Сенћанског пута и улице Ђорђа Натошевића у Суботици ставио ван снаге из разлога што је донет ППППН инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19), којим се мења саобраћајно решење повеза Сенћанског пута са градским магистралним улицама (Бајнатска и Ђорђа Натошевића).

Наведеним ПДР-ом утврђена је регулација УЛ Ђорђа Натошевића са које се планира приступ на к.п. бр. 14550/2 КО Нови град у Суботици, те такође представља плански основ за израду УП-а.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Урбанистичким пројектом је обухваћена к.п. бр. 14550/2 КО Нови град у Суботици, на чијем делу је планирана изградња пословног комплекса, док су у ширем обухвату и делови к.п. бр. 14789/1 и 11826, КО Нови град испред планираног комплекса са којих су планирани приступи на парцелу као и прикључци планираних објеката на комуналну инфраструктуру, а преко делова к.п. бр. 14547 и 14546/6 КО Нови град.

К.п. бр 14550/2 КО Нови град је уписана у Лист непокретности бр.16225 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 26783m². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ИНТЕРШПЕД СКЛАДИШТЕ“ доо Суботица, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

На парцели 14550/2 КО Нови град изграђен је објектат прехранбене индустрије и производње пића бунар Б-11 (8 m²) , који има одобрење за употребу.

К.п. бр 14789/1 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 1383 КО Нови град као јавно грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 4804m². Парцела је уписана као јавна својина, имаоц права на парцели Град Суботица у уделу 1/1.

К.п. бр 11826 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 1383 КО Нови град као јавно грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 15206m². Парцела је уписана као јавна својина, имаоц права на парцели Град Суботица у уделу 1/1.

К.п. бр 14547 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 3292 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 3929m². Парцела је уписана као приватна својина, имаоц права на парцели „АТБ СЕВЕР“ ДОО Суботица у уделу 1/1.

К.п. бр 14546/6 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 13892 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 1347m². Парцела је уписана као државна својина, имаоц права на парцели „FRESH & CO“ ДОО Београд .

Укупна површина у ширем обухвату Урбанистичког пројекта износи **30521,57 m²** (3ha 05aгi и 21m²), а граница је приказана на граф.прилогу бр. 3.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

3.1. Извод из Плана генералне регулације „VII“ за зоне „Кертварош“ и „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 12/2014).

Према Плану генералне регулације „VII“ за зоне „Кертварош“ и „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 12/2014) предметна парцела (комплекс) се налази у делу блока 199 који је намењен за зону производње и привреде.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ РАДА

За проширење производних капацитета унутар постојећих комплекса доградњом или реконструкцијом као и за изградња нових објеката и комплекса на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу у зони производне делатности, утврђује се обавеза израде Урбанистичког пројекта.

Према правилима овог плана дозвољена је промена типа производње и промена делатности са пренаменом производних објекта уз услов да је таква делатност дозвољена за обављање унутар грађевинског рејона, односно да се у обављању планиране делатности могу испоштовати сви критеријуми заштите и очувања животне средине регулисани важећим законима и прописима у овој области, с тим да се за промену врсте и технологије производње као и промену делатности утврђује обавеза израде Урбанистичког пројекта.

У зонама производње, осим основне намене, дозвољена је као алтернативна намена пословање.

Производни погони мале привреде чија је градња такође дозвољена у зони могу бити мањи индустријски погони широког производног и прерађивачког спектра, погони из области пољопривредне производње за прераду пољопривредних производа (прерада воћа и поврћа), везани за основну делатност становништва.

Дозвољене производне делатности унутар зоне производње морају бити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр.135/04 и 36/2009) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр.114/2009), утврди да није потребна израда студије Процене утицаја на животну средину, односно за које се на основу израђене студије Процене утицаја на животну средину установи да у погледу планираног производног и техничко-технолошког процеса, врсте и количине енергије, као и процене врсте и количине отпадака, загађења ваздуха, земљишта, воде и другог не угрожавају животну средину, односно да се планираним мерама на спречавању пропратни негативни утицаји производне делатности, негативно дејство у потпуности може уклонити, или свести на законом утврђене дозвољене норме.

Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У оквиру ПРОИЗВОДНИХ ЗОНА дозвољава се изградња производних објеката различитог спектра привредних делатности (производње, производног занатства и других делатности рада - робно транспортне услуге, складиштење и сл.).

Уз производне и друге делатности рада (складиштење, робно-транспортне услуге), на нивоу зоне може бити заступљено и пословање до мах. 50% на нивоу зоне.

Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони рада се могу градити и: угоститељски објекти, објекти спорта и рекреације, комунални објекти, као и сервисно - услужни објекти (заједничке гараже, пумпне и гасне станице).

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони производне делатности је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
- У оквиру зоне ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:
 - ПРОИЗВОДНИ објекат
 - ПРОИЗВОДНО- ПОСЛОВНИ објекат
 - ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
 - ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
 - ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
 - ПОСЛОВНИ објекат
 - ДРУГИ помоћни објекти на парцели (гараже, котларнице, бунари...).

Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У ЗОНИ ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ није дозвољена изградња следећих објеката

- ***стамбени објекти***
- ***стамбено-пословни објекти***
- ***пословни и производни објекти***, који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда Процене утицаја на животну средину, односно за које "Процена" потврди могућност штетних дејстава на животну средину која ни уз примену допунских мера заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђења околине од загађења.

Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има облик правоуганика или трапеза и да има приступ са јавног пута.

Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика и које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објеката прилагођава облику парцеле у складу са условима у грађевинском блока и изгледом уличног потеза.

Величина грађевинских парцела утврђена је у односу на услове формирања парцела унутар појединачних блокова, а у зависности од намене и врсте објекта који ће се градити, и у односу на начин постављања објеката на парцели.

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

Величина парцеле намењене за изградњу производних и пословних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости земљишта.

Минимална величина парцеле за изградњу нових комплекса производних објеката у зони је **1200 m²**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **30m**.

Парцелација је дозвољена је до утврђеног прописаног минимума.

Парцелација и препарцелација унутар блока треба да је усмерена на корекцију затечене парцеле, и у смислу исправке граница парцела уколико су оне у погледу правца пружања оформљене под неповољним углом у односу на нову регулацију улица, у ком случају корекцију треба извршити јединствено, за целокупан обухваћени блок.

Деоба, као и укрупњавање грађевинских парцела утврђује се Пројектом парцелације односно препарцелације, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом.

Услови у погледу положаја објеката у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама на парцели

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која ће се утврдити Локацијском дозволом, односно Урбанистичким пројектом у односу на регулациону линију улице, а у зависности од организације и величине предметног комплекса.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте свих намена планираних на простору у границама Плана **износи 5,0m**. Постављање планираних трафо станица потребно је извршити на утврђеној грађевинској линији блокова у које се лоцирају.

У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на **удаљености мањој од 25 метара** рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.

Изузетно на железничком подручју могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације, цевоводи и други водови и слични објекти и постројења, на основу издате сагласности управљача.

У заштитном пружном појасу могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на **удаљености већој од 25 метара** рачунајући од осе крајњих колосека, на основу издате сагласности управљача.

Објекти као што су: кречане, циглане и други слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од **50 метара** рачунајући од осе крајњег колосека.

Минимална међусобна удаљеност објеката изграђених на истој парцели/комплексу као и у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег објекта а не мање од 5,0m, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте у оквиру којих је у надземној или подземној етажи уличног фронта планирана гаража по правилу треба да је **6,0 m**.

Грађевинска линија за изградњу помоћних објеката планираних у смислу другог објекта на парцели са производним објектом, утврдиће се **Локацијском дозволом** односно **Урбанистичким пројектом**, а на основу међусобног положаја - најмањег дозвољеног растојања објеката на припадајућој и суседним парцелама утврђених у односу на њихову намену, спратност и начин постављања на парцели дефинисаних Планом.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је **2,0m**, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације **4,0m**

Положај објеката у односу на линије бочне суседне грађевинске парцеле утврђен је у односу на врсту и намену објекта, према начину постављања објекта на парцели, и у складу са утврђеним правилима у погледу обезбеђења минималних међусобних удаљености од објеката на припадајућој као и суседним парцелама.

Отвори на производним објектима, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од **мин. 1,0 m**, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине **мин. 1,8 m**.

Отвори на производним објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле **на растојању од мин. 3,0 m и више**, могу се предвидети и са нижим парапетом.

За грађење објеката **на граници бочне парцеле и на удаљености од бочне парцеле мањој од 1,0 m**, на забатним зидовима **не могу се предвиђати отвори**.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

За зону ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ПРОИЗВОДЊЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50 %

У зони производне делатности, уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је **60 %**.

Максимални степен искоришћености парцела је **80%** (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне индустрије је мин 20% али је у овом случају обавеза да се површине за паркирање попличавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50m² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места, само у том случају је могуће смањити проценат зелених површина на 20%.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у зони производне делатности је **П+1 (приземље + спрат)**, за производне објекте и објекте мале привреде, а максимална спратност пословно административних објеката је **П+2+Пк (приземље + два спрата+ поткровље)**.

Уобичајена спратност (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) производних, сервисних и складишних објеката је **П (приземље)** са чистом **висином од 4–6m**. Максимална спратност ових објеката је **П+1 (приземље + спрат)**, а изузетно и више зависно од технологије, и то до дозвољених урбанистичких параметара $I_u=1,4$.

Највећа дозвољена спратност помоћних објеката који се као засебни објекти граде на парцели је **П (приземље)**, уз задовољење прописаних критеријума у погледу удаљености од објеката на припадајућој и суседним парцелама и примену других утврђених правила грађења према намени, начину постављања и коришћења објеката.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно да је од нулте коте објекта **виша за мин. 15 см**. **Кота пода приземља** може бити **највише 1,20 m** виша од нулте коте објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађ. парцели

На простору у границама Плана као други објекти на парцели могу се градити:

- помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне....)
 - пословни и складишни објекти
- према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

Помоћни објекти (гараже, котларнице и др.) нису условљени да се граде у склопу габарита производних, производно-складишних, пословних, пословно-производних, пословно-складишних и других објеката на парцели, за које су наменски везани.

У склопу планираних комплекса могу се градити и други објекти и то: пословни, административно-управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални

објекти, интерне станице за снабдевање горивом, спортско - рекреативни објекти и др.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру Плана мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

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

Мирујући саобраћај решити у оквиру грађевинске парцеле – комплекса тако да се за производне, магацинске, складишне и индустријске објекте обезбеди 1ПМ (паркинг место) на 200m² корисног простора.

За пословне и административне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкар и др.) које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката унутар Плана, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава остварени урбани ред у уличном потезу, блоку.

Заједничка гаража унутар производног комплекса може бити и у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етажне може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 1,2 m уколико то услови парцеле дозвољавају).

Услови за оградавање парцеле

Грађевинске парцеле се са уличне стране могу оградјивати **зиданом оградом до висине од 0,9m** (рачунајући од коте тротоара) или **транспарентном оградом до висине 2,0 m**.

Оградавање парцела са производним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се оградјивати зиданом оградом висине до 2,2 m.

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

Оградавање према суседним парцелама може се решити и **живом зеленом оградом** која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или **транспарентном оградом до висине 2,0 m**, која се поставља на међи тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања – (према улици, према суседу и др.), изведена од опеке, дрвета, метала, комбинације материјала и као жива ограда.

Колске и пешачке капије у склопу уличних ограда по правилу су исте висине као ограда, са крилима која се морају отварати ка унутрашњости парцеле, с тим да могу бити и посебно наглашене, обликоване и обрађене.

Простор планиран за јавну намену - грађење објекта трафо станица потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2,0 м, постављеном на регулационој линији улице, у складу са условима утврђеним за ограђивање грађевинских парцела формираних за грађење објекта на грађевинском земљишту остале намене.

3.2. Извод из Плана детаљне регулације за простор источно од пруге Суботица Сента и јужно од пруге Суботица – Сегедин у Суботици 299-9/20 („Службени лист Града Суботице“ број 60/20)

Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине – улице

Површине јавне намене су простори одређени планским документом за уређење или изградњу објекта јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом. Планом су дефинисане регулационе линије које ће раздвајати површине одређене јавне намене од површина за друге јавне и остале намене тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу спровођења разграничења ових површина. (регулације саобраћајница, површина за објекте, односно комплексе објекта од општег интереса, јавна зелена површина – коридор заштитног зеленила).

Разграничење грађевинског земљишта са геодеетским елементима за обележавање парцела намењеног за јавне површине приказано је на граф. прилогу бр. 4.5. Регулационо –нивелациони план са аналитичко –геодеетским елементима за обележавање.

Аналитичко-геодеетски подаци за обележавање граница грађевинског земљишта намењеног за јавне површине утврђени су координатама преломних тачака у свему као на графичком прилогу 4.5.

P1	399171.165	106586.148
P2	399217.422	106513.896
P3	399261.054	106434.892
P4	399268.405	106431.327
P5	399294.191	106435.569
P6	399299.830	106421.295
P7	399281.338	106418.253
P8	399278.821	106413.064
P9	399324.168	106330.957

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

4.1. Концепција уређења и изградње простора

На северном делу к.п. бр. к.п. бр.14550/2 КО Нови град у Суботици планирана је изградња пословног комплекса - четири објекта у III фази. Планирани објекти су на графичком прилогу означени бројевима 1- 4.

Сви објекти су лоцирани у северном делу парцеле, у ширини од 42,50 m у односу на регулациону линију ул. Магнетна поља, док остатак парцеле наставља да се користи као отворени простор царинског складишта.

I фаза - подразумева изградњу :

- 1) Мултифункционалног пословног објекта спратности П+2 (приземље+2 спрата) технички преглед возила и други пословни садржаји
1а) полигона уз објекат бр.1
- 2) објекта самоуслугне аутоперионице спратности П (приземље)

II фаза – у којој су планирани за изградњу

- 3) аутоматска бесконтактна аутоперионица, спратности П (приземље) и надстрешнице између објеката бр.2 и 3

III фаза подразумева изградњу

- 4) пословно-складишног објекта спратности П (приземље)

Тачан положај и хоризонтални габарит планиране изградње објекта бр. 1-4 приказани су на графичком прилогу бр. 3 и дефинисани су у односу на регулационе линије ободних улица и међне линије парцеле .

Објекти бр. 1 и 4 су слободностојећи, а објекти бр 2 и 3 су планирани у низу.

Приступ планираним објектима обезбедиће се преко прстенасте интерне саобраћајнице коју могу да користе и ватрогасна возила.

Паркирање путничких возила запослених и посетилаца биће решено у оквиру предметне парцеле, у свему као на граф . прилогу 3 и 4.

На комплексу су планиране зелене површине које ће се уредити и адекватно озеленити.

У склопу предметног комплекса предвиђен је простор за смештај контејнера за смеће на одговарајућим површинама како би били доступни комуналним возилима ради несметаног пражњења, у свему као на граф.прилогу 3 и 4.

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

4.2. Намена и технички опис планираних објеката свих фаза изградње (I-III)

Намена објеката

Према Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) планирани пословни објекти су класификован као:

Објекат 1:

Пословне зграде – зграде које се употребљавају за пословне, административне и управне сврхе преко 400 m² или П+2, 122012, кат. В: 61,20%

Зграде за трговину на велико и мало – сервисне станице за моторна возила до 400 m² и П+1, 123002, кат. Б: 30,50%

Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде – засебне зграде ресторана, барова, кантина до 400 m² и П+2, 121113, кат. Б: 8,30%

Објекат 2:

Остале зграде, неklasификоване – перионице за ручно прање возила, 127420, кат. Б: 100%

Објекат 3:

Остале зграде, неklasификоване – перионице за аутоматско прање возила, 127420, кат. Б: 100%

Објекат 4:

Затворена складишта – складиште затворено са најмање три стране зидовима, 125221, кат. Б: 100%

Функционална концепција планираних објеката

Објекат 1:

Пословни објекат се дели на 6 функционалних целина:

1. Пословни 01 - простор техничког прегледа возила
2. Административни простори царинског складишта
3. Кафе
4. Шалтерска продаја брзе хране
5. Пословни простор 02 – недефинисана намена
6. Пословни простор 03 – недефинисана намена

Ове целине су потпуно самосталне и независне једна од друге и свака од њих се даље развија на мање подцелине и јединице.

У нивоу приземља планирани су пословни простор за обављање техничког прегледа возила са две технолошке линије димезионисане за возила чија највећа дозвољена маса прелази 3,5 t (23,00 x 5,00 x 4,50 m) са свим потребним просторијама за обављање ове делатности које су прописане Правилником о техничком прегледу возила („Сл. гласник РС“, бр. 31/2018, 70/2018 и 62/2022). У приземљу су такође предвиђени и угоститељски садржаји, односно кафе и припрема брзе хране са шалтерском продајом као независни садржаји. За потребе постојећег царинског складишта предвиђене су административне и помоћне просторије.

У нивоу првог и другог спрата планирани су пословни простори недефинисане намене (терцијарне делатности: администрација, угоститељство и др. пословни садржаји) те су непознате и просторне потребе за несметано и безбедно функционисање истих. Из тог разлога предвиђају се само основна опрема и инсталације. Закупац/купац је дужан да организује даљу разраду пословних простора у погледу просторија, уређења и опреме за обављање одређених делатности, која је у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке.

Објекат 2:

У оквиру перионице за ручно прање возила, постоји само једна функционална целина. У оквиру овог објекта планиране су две просторије за ручно прање возила и просторија за смештај опреме.

Објекат 3:

У оквиру перионице за аутоматско прање возила, постоји само једна функционална целина. У оквиру овог објекта планиране су једна просторија за аутоматско прање возила и просторија за смештај опреме.

Објекат 4:

У оквиру складишног објекта, постоји само једна функционална целина. У оквиру овог објекта планиране једна просторија намењена складиштењу.

У објекту је предвиђено складиштење робе широке потрошње.

4.3. Регулационо и нивелационо решење

Хоризонтална регулација

Регулационе линије које тангирају планирани пословни комплекс утврђене су Планом детаљне регулације за простор источно од пруге Суботица Сента и јужно од пруге Суботица – Сегедин у Суботици („Службени лист Града Суботице“ број 60/20).

Грађевинске линије планираних пословних објеката 1-4 на делу к.п. бр. 14550/2 КО Нови град у Суботици утврђене су у односу на регулационе линије ободних улица и међне линије парцеле, а у складу са ПГР-ом VII.

Објекат 1:

Пословни објекат, као главни објекат, планиран је као слободностојећи на парцели. Максималне димензије новопланираног објекта су (д x š x в) 24,50 x 20,50 x 12,75m.

Објекат у основи има правоугаони облик. Већа надстрешница на западној фасади је такође правоугаоног облика димензија 28,87 x 12,94 m, док су око остатка објекта, изузев фасаде северне оријентације, планиране мање континуалне надстрешнице изнад улаза у објекат ширине 1,2 и 1,5m. Објекат је увучен у односу на регулациону линију према улици Магнетна поља за 18,00m, док је у односу на регулациону линију према улици Ђорђа Натошевића увучена за сса 15,80 m (до ивице велике надстрешнице).

Објекат 2:

Габарит објекта је оквирних димензија (д x š x в) 12,60 x 5,70 x 4,00m, са могућим одступањем +/- сса 10cm у зависности од одабира испоручиоца технологије и опреме. Објекат је у односу на регулациону линију (уз ул. Магнетна поља) утврђену ПГР-ом увучен за 6,00m, како би се формирао приступ возилима. Између објеката 2 и 3 планирана је надстрешница у свему као на графичком прилогу бр. 4.

Објекат 3:

Габарит објекта је димензија (д x š x в) 8,30 x 7,00 x 4,00m, са могућим одступањем +/- сса 10cm у зависности од одабира испоручиоца технологије и опреме. Објекат је у односу на регулациону линију (уз ул. Магнетна поља) утврђену ПГР-ом увучен за 6,00 m како би се формирао приступ возилима.

Објекат 4:

Максималне димензије објекта износе (д x š x в) 33,50 x 12,00m. У односу на регулациону линију према ул. Магнетна поља, грађевинска линија објекта је постављена на Планом утврђених 5,00m. У односу на границу према суседној парцели северне оријентације, бочна грађевинска линија објекта је удаљена мин. 2,00m.

Максимални хоризонтални габарити планираних објеката дати су на графичком прилогу бр.4.

Висинска регулација

Објекат 1:

Спратност објекта је П+2 (приземље+2 спрата)

Кров објекта је једноводни раван кров нагиба 1%. Истог нагиба су и све надстрешнице на објекту. Због конфигурације околног терена, где су нагиби оријентисани ка предметној парцели, посматрано у односу на улицу Магнетна поља, и од парцеле ка улици Ђорђа Натошевића, кота готовог пода је на $\pm 0,00 = +109,65$ mnnv. Кота атике, тј. највиша тачка објекта је на коти $+12,75 = +122,40$ mnnv.

Објекат 2:

Спратност објекта је П(приземље).

Кров објекта је једноводни раван кров нагиба 1%. Кота готовог пода је на $\pm 0,00 = +109,65$ mnnv, док је највиша тачка објекта на коти $+4,00 = +113,65$ mnnv.

Објекат 3:

Спратност објекта је П (приземље). Кров објекта је једноводни раван кров нагиба 1%. Кота готовог пода је на $\pm 0,00 = +109,65$ mnnv, док је највиша тачка објекта на коти $+4,00 = +113,65$ mnnv

Објекат 4:

Спратност објекта је П (приземље)

Кров објекта је двоводни коси кров нагиба 4°. Кота готовог пода је на $\pm 0,00 = +109,65$ мнв, док највишу тачку објекта представља слеме које се налази на коти $+9,57 = +119,22$ mnnv.

Нивелација

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

Висине терена на предметним парцелама планираног комплекса крећу се од највише тачке $+109,95$ mnnv на североисточном делу парцеле и па до коте сса. $+108,89$ mnnv у западном делу комплекса.

Нивелационо решење је условљено висинским котама терена, као и висином јавних саобраћајница изван комплекса. Корекција и одступање од датог нивелационог плана је могућа у циљу побољшања техничког решења.

Нивелационо решење са планираним висинским котама и падовима је приказано на графичком прилогу.

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

4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања

Пешачки приступ

Пешачки приступ комплексу је планиран уз планиране колске приступе у ул. Магнетна поља и Ђорђа Натошевића. Пешачки прилаз планираним објектима је са унутрашњих интерних саобраћајница које се користе и за пешачки саобраћај.

Колски приступ

Инвеститор је за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса (објекта за технички преглед возила и друге пословне садржаје, аутоперионица и складишта) на делу к.п. бр. 14550/2 К.О. Нови град у Суботици прибавио Услове од "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица Служба за управљање путевима број: II-06-344-351/2024 од дана 25.09.2024.

Планираним решењем предвиђена су два саобраћајна прикључка, из улице Магнетна поља, са к.п. бр. 14789/1 К.О. Нови град и из улице Ђорђа Натошевића, са к.п. бр. 11826 К.О. Нови град

Главни колски улаз/излаз у комплекс је из улице Магнетна поља, док је прикључак на ул. Ђорђа Натошевића предвиђен само као излаз.

Приступ на Ул. Магнетна поља планиран је преко к.п. 14547 К.О. Нови град која је уписана у Лист непокретности бр. 3292 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 3929m². Парцела је уписана као приватна својина, имаоц права на парцели „АТБ СЕВЕР“ ДОО Суботица у уделу 1/1.

Инвеститор УП-а „Интершпед складиште,, д.о.о Суботица је 31.05.2024. године закључио Уговор о изградњи саобраћајног прикључка и суинвеститорским односима са АТБ Север д.о.о. Суботица који је приложен у документацији УП-а.

Инвеститор „Интершпед складиште,, је поднео Захтев (приложен у документацији УП-а) Државном правобранилаштву, Одељење у Суботици, Трг Лазара Нешића бр. 1, Суботица за уступање пролаза до јавне саобраћајнице у Улици Ђорђа Натошевића преко к.п. бр. 14546/6 К.О. Нови град која је евидентирана као градско грађевинско земљиште са правом кориштења од стране „Fresh & Co“ доо Београд. Наведена парцела је планским документом ПДР-ом за простор источно од пруге Суботица Сента и јужно од пруге Суботица – Сегедин у Суботици 299-9/20 („Службени лист Града Суботице“ број 60/2020) предвиђена за проширење регулационе ширине Ул. Ђорђа Натошевића и за друге сврхе се не може користити.

На месту прикључка на ул. Магнетна поља висинска кота саобраћајнице је на +109,88 mпv, а на ул. Ђорђа Натошевића +108,61 mпv. Оба прикључка су у односу на јавне саобраћајнице постављена под углом од 90° са ширином прикључног коловоза и лепезама која су утврђена на основу криве трагова меродавног возила и износе сса 8 и 10m.

Ни један део саобраћајног прикључка, укључујући и радијусе, не сме да задира у путно земљиште које се налази испред суседних катастарских парцела на осталом земљишту.

Интерним саобраћајницама је омогућен приступ свим планираним објектима и ширине су минимално 5,50 m. У оквиру интерних саобраћајница планиран је и издвојени део коловоза, уз северну регулацију, димензија 50,00 x 4,00 m за потребе техничког прегледа, односно полигон за вршење техничког прегледа возила ван објекта, у свему у складу са правилником који уређује ту област.

Одвод атмосферских вода са интерних саобраћајница, платоа и паркинга обезбеђен је подужним и попречним падовима истих у околне зелене површине и преко сливника у затворени канализациони систем.

Приликом извођења радова на изградњи водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе поред, испод или изнад планираног саобраћајног прикључка, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси инвеститор.

Изградња саобраћајних прикључака и интерних саобраћајница планирана је од асфалт и цемент бетона. Изградња пешачких стаза могуће је и постављањем поплочања.

Уколико су уз коловоз постављени ивичњаци, могуће је у укупној ширини прилаза са лепезама упустити ивичњаке.

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 ситуациони приказ планираног саобраћајног прикључка и исходује Решење о испуњености издатих услова.

Ситуациони приказ мора да садржи графичке и нумеричке податке о површини путног земљишта које је заузето саобраћајним прикључком.

Начин решавања паркирања

Паркирање возила за кориснике и запослене комплекса потребно је решити на сопственој парцели.

За потребе паркирања путничких возила за кориснике и запослене новопланираних објеката неопходно је обезбедити укупно 23 ПМ. Укупан број паркинг места је дефинисан према критеријумима наведеним у важећем ПГР-у . За

објекте I фазе изградње неопходно је обезбедити 19 ПМ, док је за објекте II и III фазе изградње неопходно обезбедити укупно 4 ПМ. Паркинг места су постављена под углом од 90° у односу на саобраћајнице и димензија су 2,50 x 5,00 m. У оквиру паркинг простора планирана су и 2 ПМ за паркирање возила лица са посебним потребама.

Изградњу паркинг места могуће је спровести од асфалта или поплочањем.

4.5. Ограђивање парцеле

ИДР-ом планирано је ограђивање предметне парцеле у свему у складу са ПГР-ом VII. Ограда је планирана на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на предметној парцели. Планиране су клизне капије на колским улазима на парцелу, као и капија на граници између предметног комплекса и отвореног царинског складишта. Ограда и капије планиране су од од хладнообликованих профила (RHS, SHS и CHS) у боји по избору Пројектанта или Инвеститора, висине до 2,00 m у складу са Планом.

4.6. Остали услови

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

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

Приликом извођења радова на изградњи планираних објеката придржавати се одредаба **Правилника о уређивању, управљању, одлагању и депоновању грађевинског отпада у току извођења радова** („сл. гласник РС”, бр. 81/2024).

За евакуацију комуналног отпада из објекта планиран је простор за смештај контејнера који је лоциран у југоисточном делу комплекса уз интерну саобраћајницу и то у близини планираног складишта.

Овај простор треба да буде асфалтиран или бетониран ради лакшег одржавања, а на њему ће бити смештени контејнери за одлагање смећа. Предметна локација је смештена близу интерне саобраћајнице како би се омогућио једноставан приступ возилима надлежног комуналног предузећа које ће одвозити комунални отпад на градску депонију.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина планираног пословног комплекса као и планирана парцелација к.п. бр. 14550/2К.О. Нови град приказана је на графичком прилогу бр.7 датом у склопу овог пројекта.

Део к.п. бр. 14550/2К.О. Нови град на којем је планирана изградња пословног комплекса имаће површину 5227 m².

Урбанистичким пројектом су сви урбанистички параметри рачунати на површину новоформиране парцеле III која је намењена за изградњу пословног комплекса.

Укупна површина у обухвату Урбанистичког пројекта је 30521,57 m²

Укупна површина к.п.14550/2 К.О. нови град је26.783,00 m²

Планирана површина дела к.п. 14550/2 К.О. Нови град на ком је планирана изградња пословног комплекса.....5227 m²

Планирани објекти:

Р.БР.	НАМЕНА ОБЈЕКТА	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА	БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	ФАЗА ИЗГРАДЊЕ	СПРАТНОСТ
1	Мултифункционални пословни објекат (технички преглед возила и други пословни садржаји)	1275,64 m ²	546,76 m ²	I	П+2
2	објекат самоуслугне аутоперионице	70,94 m ²	70,94 m ²	I	П
3	аутоматска бесконтактна аутоперионица надстрешница	57,96 m ² 5,65 m ²	57,96 m ² 5,65 m ²	II	П
4	пословно-складишни објекат	402,00 m ²	402,00 m ²	III	П
УКУПНО		1812,19 m ²	1083,31 m ²		

Укупна површина под објектима1083,31 m² (20,72%)

Укупна површина под саобраћајним површинама на предметном комплексу износи 2790,64 m² (53,39%)

Површина под паркинзима 293 m² (5,61%)

зелене површине на целокупном комплексу1060,00 m² (20,28%)

Површина новоформиране парцеле III **5227 m²** (100%)

Урбанистички параметри:

Индекс заузетости парцеле након планираних интервенција на целокупној површини предметног комплекса износи 20,72%, док је макс. индекс заузетости према ПГР-у 50%.

Проценат зелених површина на целокупној површини предметног комплекса износи 20,27%, док према ПГР-у минималан проценат зелених површина треба да износи 20%.

Према ИДР-у спратност планираних објеката 1-4 је од П до П+2 (приземље+ + 2 спрата), што је мање од према важећем ПГР-у VII прописане максималне

дозвољене спратности објекта у зони производне делатности **П+1 (приземље + спрат)** за производне објекте и објекте мале привреде, а максимална спратност пословно административних објекта је **П+2+Пк** (приземље + два спрата + поткровље).

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине чине 20,27% површине укупног предметног комплекса (минималан проценат према Плану износи 20%) уз обавезу да паркинзи буду поплочани растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50m² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места.

Смањити негативне утицаје вештачких површина на еко-климу локалитета озелењавањем простора око објекта и засенчењем већег дела бетонских (нпр. паркинг) површина. Потребно је одабрати листопадну врсту са следећим карактеристикама: крошња треба да почиње довољно високо и да је довољно густа и широка за планирану сврху; корен не треба да се развија плитко и широко како не би оштетио површину за паркирање.

У ову сврху могу да се користе саднице млеча (*Acer platanoide* или *Acer platanoides Globosum*) као и саднице каталпе (*Catalpa bignonioides Globosa*) калемљене на минималну висину од 2,2 м.

Озелењавање површина треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима како би се остварио максималан ефекат озелењавања, а да се не планира примена инвазивних (агресивних алохтоних) врста за озелењавање;

Зелене површине предметног простора повезати у целовит систем са зеленилом окружења, уз обезбеђење разноврсности врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације;

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

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

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

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Електроенергетска трежа и објекти

Прикључење планираног компелкса на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду Урбанистичког пројекта, који садрже и услове за пројектовање и прикључење, за изградњу објекта Пословни комплекс (објекат за технички преглед возила и друге пословне садржаје, аутоперионица и складиште), класе 122012, Суботица, Ђорђа Натошевића бр. ББ, парцела број 14550/2 К. О. Нови

град, издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ д.о.о. Београд, Булевар уметности бр. 12**, под бројем **2541200-Д.07.09.-424926-24** од дана 15.10.2024. године.

У циљу стварања услова за снабдевање електричном енергијом предметног комплекса неопходно је изградити недостајућу електроенергетску инфраструктуру која подразумева изградњу типске стубне трафостанице (СТС-„ИНТЕРШПЕД СКЛАДИШТЕ“), типа „ЕВ-3“, снаге до 400 kVA, напона 20/0,4 kV, опремљена са енергетским трансформатором (Е. Т.) снаге 250 kVA, напона 20/0,4 kV на предметној катастарској парцели.

Инвеститор је у обавези да обезбеди надлежним службама Огранка Електродистрибуција Суботица могућност управљања растављачем који се налази на порталу нове СТС-„ИНТЕРШПЕД СКЛАДИШТЕ“ у току 24 часа дневно.

Такође, потребно је изградити нови гвоздено-решеткасти стуб (ГРС) у линију постојећег 20 kV надземног вода у ул. Магнетна поља у Суботици (20 kV извод "Кертварош" из ТС 110/20 kV „Суботица 2“), као и нови прикључни 20 kV кабловски вод од новог ГРС-а до нове СТС-„ИНТЕРШПЕД СКЛАДИШТЕ“.

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.

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

7.2. Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење за изградњу пословног комплекса (објекта за технички преглед возила и друге пословне садржаје, аутоперионица и складишта) на делу к. п. број 14550/2 К. О. Нови град у Суботици, издатим од стране **„ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА** из Суботице, Првوماјска 2-4, бр. **Д210-413319/2 ТС** од 09.10.2024. године.

За потребе прикључења објекта на оптичку (GPON) телекомуникациону мрежу Телекома и пружања телекомуникационих услуга крајњим корисницима, неопходно је да се изгради следећа телекомуникациона инфраструктура:

- спољна приступна мрежа, која се састоји од приступне (приводне) кабловске канализације и приводног телекомуникационог кабла и
- систем каблирања објекта – израда оптичке инсталације до сваке планиране јединице

Прикључење објекта (место прикључења) на јавну ТК мрежу планира се са најближе постојеће резреве на предметном простору, где је то технички и правно могуће.

Обавеза Инвеститора је изградња кабловске канализације за приступ (ККП) потребног пречника од предметног објекта до регулационе линије, где се предвиђа приступна тачка парцеле (ПТП).

Нови телекомуникациони привод мора се планирати тако да он не долази испод планираног објекта и да се при томе задовоље прописане удаљености (тј. хоризонтална удаљеност код паралелног вођења између најближег ЕК вода и најближег планираног објекта мора да износи најмање 2 m, док вертикално укрштање није дозвољено).

Увод кабла у објекат се реализује искључиво подземно кроз приступну кабловску канализацију.

Од места уласка (увода) цеви у објекат, потребно је обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у ком је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника /дистрибутивних ормана.

По могућству, то би требало да буде у техничкој просторији, у приземљу објекта на сувом и приступачном месту.

Ако је потребно, у просторији за смештај опреме потребно је обезбедити вентилацију, засебно напајање са ЕД мреже преко ГРО као и уземљење

Подземни увод у објекат мора се извести у складу са захтевима у погледу градње кабловске канализације, при чему се морају узети у обзир топографска ограничења терена, профил и састав тла, потреба и могућност дренаже, постојеће трасе и коридори других инсталација и слично.

Приводну цев ТК канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката.

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

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

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

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

7.3. Топлификација објекта и гасна мрежа

Према техничким условима за изградњу пословног комплекса (објекат за технички преглед возила и др. пословне садржаје, аутоперионица и складишта) на катастарској парцели бр. 14550/2 К.О. Нови Град у Суботици које је дана 06.11.2024. године под бројем **29 – 12 – 2 / 2024** издало **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** из Суботица, ул. Јована Микића бр. 58, прикључење предметног објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу се може планирати на постојећи полиетиленски гасовод ПЕ 80 димензија Ø 90 x 8,2 mm радног притиска 2,5 bar у улици Магнетна поља.

Истог дана, ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ је издало Сагласност за прикључење под бројем **29-12-3/24** и Решење о одобрењу за прикључење под бројем **29-12-4/24**.

Планиране објекте могуће је прикључити на дистрибутивну гасну мрежу, у складу са условима за прикључење ЈКП Суботицагас, а све према Уредби о условима испоруке и снабдевања природним гасом („Службени гласник РС“, број 49/2022, 32/2023 и 97/3023).

Гасни прикључак полаже се на приступачним местима и мора да буде заштићен од оштећења.

Гасни прикључак води се најкраћим путем од дистрибутивне гасне мреже до објекта, управно на њу.

Полагање мора бити несметано, а траса гасовода трајно приступачна.

Растојање гасног прикључка од подземних инсталација одређује се у зависности од пречника цеви и у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима протиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/2015).

Укрштање гасовода са саобраћајницом врши се полагањем гасовода у заштитну цев.

При укрштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницом, угао између осе препреке и осе гасовода мора бити од 60° до 90°.

Пројектом предвидети заштиту гасовода због укрштања.

Ако гасовод пролази близу других објеката или су паралелни са тим објектима одстојање не сме бити мање од 1 m (мерено хоризонтално) од грађевинских објеката, рачунајући од темеља објекта, под условом да се не угрожава стабилност објекта.

У појасу где је предвиђен простор за зеленило са могућношћу подизања дрвореда обратити пажњу на став 3, члан 323., Закона о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14, 95/2018 — др.закон, 40/2021, 35/2023-др.закон и 62/2023), по којем је забрањено засађивање дрвећа и другог растиња на земљишту изнад, испод или на непрописној удаљекости од енергетског објекта у овом случају гасне дистрибутивне мреже.

7.4. Водовод

По евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица, постојећа локација нема водоводни ни канализациони прикључак.

Водоснабдевање предметног комплекса решити путем новог прикључка на јавну водоводну мрежу (АЦ-150), у улици Ђорђа Натошевића, како је то назначено у условима за пројектовање и прикључење, добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице број И2-144/2024 од 19.09.2024.

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. Секундарна улога јавне водоводне мреже је да је хидрантска мрежа насеља.

Постојећи јавни водовод АЦ-150 делом у улици Ђорђа Натошевића, делом у предметној катастарској парцели од АЦ-150, испред парцеле комплекса је окарактерисан као поуздани извор за напајање хидрантске мреже комплекса. Хидрантска мрежа објекта је на парцели објекта и у надлежности је власника или корисника објекта. Прикључује се на локални водовод.

Расположиви капацитет за ту намену је до 10 l/s уз комбиновано коришћење јавне и локалне мреже. За противпожарне потребе у води веће од 10 l/s за одређени комплекс власник/инвеститор комплекса је обавезан да обезбеди резервоар за разлику између расположивог и потребног капацитета. Комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне мреже подразумева коришћење једног хидранта на јавној водоводној мрежи са капацитетом до 5 l/s и хидранте на локалној мрежи укупног капацитета до 5 l/s.

За планирани комплекс предвидети укупно један водоводни прикључак са пет водомера смештена у шахт. Четири водомера су намењена за санитарно-хигијенске потребе пословних објеката а један за противпожарне потребе комплекса.

Водоводни прикључак предвидети од ПЕ-63, до дужине $3+5=8$ m. Прикључак почиње на месту споја са јавним водоводом а завршава се у шахти за водомере, иза водомера а испред другог затварача.

Расположиви капацитет прикључка, у нормалном стању водоснабдевања, је до 5 l/s и притиском 2,5 бара на месту споја јавног водовода и прикључка.

За санитарно-хигијенске потребе објеката унутар комплекса предвидети 4 водомера називних пречника 20 mm. За противпожарне потребе комплекса предвидети водомер називног пречника 50 mm.

Шахту за водомере предвидети на парцели комплекса, удаљен максимално 5m од регулационе линије. Шахту за водомере предвидети водонепропусан и статички стабилан.

Инвеститор комплекса је у обавези да изгради шахт за водомере и локалну водоводну мрежу.

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

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

Цеви и шахтови јавног водовода и канализације не смеју бити постављени испод подземних или надземних објеката нити пролазити кроз објекте другог корисника. Апсолутно минимална хоризонтална удаљеност водоводне или канализационе цеви и шахта од спољне ивице објекта је 1,0 m, минимална уобичајена је 1,5m или ван зоне темеља/ослањања објекта.

7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Одвођење отпадних и редукованих атмосферских вода новопланираног комплекса извршити на шахту јавне канализације Б-1000 у улици Ђорђа Натођевића.

Постојећа јавна канализација испред парцеле комплекса димензионисана је на падавину повратног периода 1 годину трајања 15 минута која износи $p=90$ л/с/ха и коефицијентом отицаја $ko=0,5$ што подразумева приближно 50% водонепропусне површине и 50% водопрпусне површине.

За одвођење атмосферских вода са веће водонепропусне површине од 50 % од површине парцеле власник/инвеститор објекта је обавезан да обезбеди редуковање атмосферских вода до капацитета канализационог прикључка. Редуковање количине атмосферских вода подразумева различита решења: разливање атмосферских вода са крова и пута у околни зелени појас на предметној парцели, индиректно упуштање вода преко водопрпусне површине – водопрпусних ригола или канала различитог облика са или без прелива, индиректно упуштање вода преко водопрпусне или водонепропусне ретензије са препумпном станицом, паркинг-површине и приступни путеви са водопрпусном доњом и горњом конструкцијом или нагибом ка зеленим површинама и сл..

Такође, обавеза Инвеститора објекта је да обезбеди заштиту сопственог објекта од повратних вода преко прикључка и површинских вода изливених из канализације на површину терена.

За комплекс предвидети канализациони прикључак ПВЦ 200 дужине $14+1=15$ m са максималним нагибом дна прикључка 10% ка јавној канализацији.

Капацитет канализационог прикључка за комплекс је:

- за отпадне воде: $Q_{отп}=6,5 \text{ л/с}$ – дато у захтеву;
- атмосферске воде: $Q_{атм}=0,5 \cdot 90 \text{ л/с/ха} \cdot 0,5227=23,52 \text{ л/с}$

Укупни отицај, меродаван за димензионисање канализационог прикључка је $Q_{ук}=30,02 \text{ л/с}$.

Проценат пуњења прикључка ПВЦ 200, нагиба 10‰ за $Q_{ук}=30,02 \text{ л/с}$ је ПП=80%.

Први ревизиони шахт предвидети на парцели комплекса, удаљено максимално 1m од регулационе линије. Димензије ускладити са предвиђеним начином изградње.

Инвеститор комплекса је у обавези да изгради први ревизиони шахт и локалну канализациону мрежу.

Цеви и шахтови јавног водовода и канализације не смеју бити постављени испод подземних или надземних објеката нити пролазити кроз објекте другог корисника.

Апсолутно минимална хоризонтална удаљеност водоводне или канализационе цеви и шахта о спољне ивице објекта је 1,0 m, минимална уобичајена је 1,5 m или ван зоне темеља/ослањања објекта.

Запрљане атмосферске воде са саобраћајних површина упуштати у сепаратор масти, уља и лакних нафтних деривата.

Отпадне воде из аутоперионица (самоуслугне и аутоматске) испуштаће се у сепаратор масти, уља и лакних нафтних деривата, те након тога у јавну канализацију.

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

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

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

8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

Планирана је фазност у реализацији предметног комплекса стим да сви објекти морају представљати јединствену функционалну целину.

Планиране су 3 фазе изградње:

I фаза - подразумева изградњу:

- 1) Мултифункционалног пословног објекта спратности П+2 технички преглед возила и други пословни садржаји
- 1а) полигона уз објекат бр.1
- 2) објекта самоуслугне аутоперионице спратности П

II фаза – у којој су планирани за изградњу

- 3) аутоматска бесконтактна аутоперионица, спратности П надстрешнице између објеката 2 и 3

III фаза подразумева изградњу

4) пословно-складишног објекта спратности П

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

- Намена и функционална 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 од планираних траса у циљу добијања рационалнијих и технички повољнијих решења.

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

9.1. Инжењерско-геолошки услови

Терен је готово раван најнижа кота 109,95 m_nv на североисточном делу парцеле, највиша кота 110,43 m_nv у јужном делу парцеле.

Сходно поменутој констатованој конфигурацији терена потребно је приликом пројектовања посебно водити рачуна о нивелационом решењу, односно претходном висинском планирању терена и одвођењу атмосферских вода са комплекса.

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

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

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

9.2. Мере заштите животне средине

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

У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за 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 објеката у складу са наменом је потребно пројектовати на начин којим им се обезбеђују прописана енергетска својства.

9.3. Мере заштите непокретних културних и природних добара

На предметном делу к.п. бр. 14550/2 К.О. Нови град Нови град у Суботици на коме је планирана изградња пословног комплекса као и у непосредном окружењу нема објеката који су вредновани као непокретна културна добра, као ни локалитета археолошких налазишта.

Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима „Сл. гласник РС“ број 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон и 129/2021 - др. закон).

На простору обухваћеном Урбанистичким пројектом нема заштићених природних добара за које је покренут или спроведен поступак заштите у складу са Законом о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021).

9.4. Мере заштите од пожара

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

- **Закон о заштити од пожара** („Сл.гласник РС“ бр.111/09, 20/2015 и 87/2018)
- **Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова** ("Службени гласник РС", бр. 54/2017, 34/2019).
- **Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објекта јавне намене** ("Сл. гласник РС", бр. 22/2019)
- **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 објекта повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“ 8/95)

- СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055 и осталих важећих прописа.

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

9.5. Санитарни услови

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су Санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Одељење за санитарну инспекцију Суботица број 002758387 2024 80253 002 003 011 004 од 26.09.2024. Општи услови који важе за све објекте под санитарним надзором 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 планирану делатност (нпр угоститељски објекти, објекти у којима се пружају хигијенске услуге...).

9.6. 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) члан 5 као и члана 36 Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, 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 слепе, и у складу са обавезним техничким мерама - стандардима приступачности прописаним Законом

- На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,

- Свим локалима обезбедити приступ лицима са инвалидитетом спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90см и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

- У оквиру сваког појединачног паркиралишта резервисан је и обележен потребан број паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са наведеним Правилником.

11. ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛАЦИЈА

Урбанистичким пројектом планирана је препарцелација к.п. бр 14550/2 КО Нови град у складу са Планом детаљне регулације за простор источно од пруге Суботица Сента и јужно од пруге Суботица – Сегедин у Суботици 299-9/20 („ Службени лист Града Суботице“ број 60/20) и Законом о планирању и изградњи и потребама инвеститора у циљу формирања 3 грађевинске парцеле у зони рада и једне парцеле за површину јавне намене – проширење регулације Ул Ђорђа Натошевића.

К.п. бр 14550/2 КО Нови град је уписана у Лист непокретности бр.16225 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 26783м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ИНТЕРШПЕД СКЛАДИШТЕ“ доо Суботица, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

На парцели 14550/2 КО Нови град изграђен је објектат прехранбене индустрије и производње пића бунар Б-11 (8 м²) , који има одобрење за употребу.

Облик и величина к.п. 14550/2 К.О. Нови град која је планирана за парцелацију је приказана на графичком прилогу бр.2, док је планирана парцелација приказана на графичком прилогу бр.7 датом у склопу овог елабората.

Према Плану детаљне регулације за простор источно од пруге Суботица Сента и јужно од пруге Суботица – Сегедин у Суботици 299-9/20 („ Службени лист Града Суботице“ број 60/20) потребно је издвојити површину у југозападном делу предметне парцеле за јавну намену – за проширење Ул Ђорђа Натошевића .

Ова планирана парцела за површину јавне намене која је у Плану препарцелације означена као парцела IV – површине 2747м² дефинисана је координатама преломних тачака Р1-Р9 планираних регулационоих линија преузетим из наведеног ПДР-а и делом западне и јужне међе к.п. бр. 14550/2 у свему као на графичком прилогу.

Од преосталог дела к.п. бр. 14550/2 у складу са ПДР-ом и потребама Инвеститора формирани су 3 грађевинске парцеле (остало грађевинско земљиште) у зони производње и привреде означене I , II и III.

Површине грађевинских парцела у зони рада износиће:

Новоформирана грађевинска парцела I - 3457 м²
Новоформирана грађевинска парцела II - 15352 м²
Новоформирана грађевинска парцела III – 5227 м²

Према ПГР-у VII минимална величина парцеле за изградњу нових комплекса производних објеката у зони је 1200 м², док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 30m.

Све три новоформиране парцеле у зони рада испуњавају планом дефинисане услове у погледу минималне величине парцеле, као и ширине уличног фронта.

На грађевинској парцели III планирана је изградња пословног комплекса који је предмет овог Урбанистичког пројекта. Новоформирана међна линија парцеле III дефинисана је тачкама А и Б које су дефинисане удаљеностима од регулационе линије Магнетна поља.

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

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Идејно решење за изградњу за изградњу пословног комплекса (објект за технички преглед возила и др. пословне садржаје, аутоперионица и складишта) на делу к.п. бр.14550/2 КО Нови град у Суботици је израђено од стране фирме „GEOEXPERT“ доо за пројектовање, надзор, инжењеринг и геотехнику Суботица, Адолфа Сингера бр.11 Суботица

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН израђен од “ ГЕОПЛАН - ИНЖЕЊЕРИНГ” Бачка Топола, Маршала Тита 32 од дана 03.08.2024.

УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА:

- Услови ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД, Огранак Електродистрибуције Суботица, Суботица, Сегедински пут 22-24 број 2541200.- Д.07.09.- 424926-24 од дана 15.10.2024. године.
- Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Суботица (број:И2/144/2024 од 19.09.2024.)
- Услови Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“, Дирекције за технику, Сектора за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељења за планирање и изградњу мреже Суботица, Првوماјска 2-4, Суботица број Д210- 413319/2 ТС од дана 09.10.2024. године.
- Услови за израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса (објекат за технички преглед возила и др.пословне садржаје, аутоперионица и складишта) на делу к.п. бр.14550/2 К.О. Нови град у Суботици, број: II-06-344-351/2024 од дана 25.09.2024.
- ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ Суботица, Суботица, Јована Микића 58
Технички услови за изградњу пословног комплекса (објекат за технички преглед возила и др. пословне садржаје, аутоперионица и складишта) на катастарској парцели бр. 14550/2 К.О. Нови Град у Суботици које је дана 06.11.2024. године под бројем **29 – 12 – 2 / 2024** издало **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** из Суботица, ул. Јована Микића бр. 58, прикључење предметног објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу
06.11.2024. године ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ издало је Сагласност за прикључење под бројем **29-12-3/24** + и Решење о одобрењу за прикључење под бројем **29-12-4/24**.
- Покрајински секретаријат за здравство, Одељење за санитарну инспекцију Суботица Суботица, Трг Лазара Нешићабр. 1 Број:002758387 2024 80523 002 003 011 004 од дана 26.09.2024.
- Уговор о заједничкој изградњи саобраћајног прикључка и суинвеститорским односима између АТБ Север д.о.о. Суботица и „Интершпед складиште“, д.о.о Суботица од дана 31.05.2024. године
- Захтев Државном правобранилаштву, Одељење у Суботици, Трг Лазара Нешића бр. 1, Суботица за уступање пролаза до јавне саобраћајнице Улици Ђорђа Натошевића преко к.п. бр. 14546/6 К.О. Нови град која је евидентирана као градско грађевинско земљиште државна својина, ималац права на парцели „FRESH & CO“ ДОО Београд