



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТОВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBATICA

ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA

„ЈАВНО ПОДУЗЕЋЕ ЗА ГОСПОДАРЕНЈЕ ЦЕСТАМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA

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

www.urbanizamsu.rs

304-4/25

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

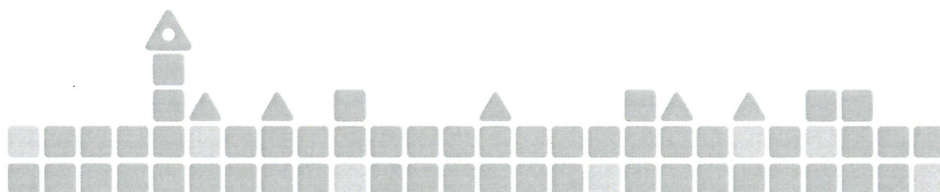
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА  
ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ  
ОБЈЕКТА НА К.П. БР. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644  
К.О. СТАРИ ГРАД У УЛИЦИ КРАГУЈЕВАЧКИХ ЖРТАВА У  
СУБОТИЦИ

Директор:

ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, мастр.инж.грађ.

„Јавно предузеће за управљање путевима,  
урбанистичко планирање и становање“ Суботица  
„Јавно предузеће за управљање путевима,  
урбанистичко планирање и становање“ Subatica  
Útfenntartó, Várostervezési és  
Lakásüzemeltetési Közvállalat, Szabadka  
„Јавно предузеће за господарење цестама,  
урбанистичко планирање и становање“ Subotica 3

Суботица, јул 2025. године



PIB:  
MATIČNI BROJ:  
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584  
20064030  
7111

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО-  
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА  
ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-  
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. БР. 1639, 1640,  
1641, 1642, 1643 и 1644 К.О.СТАРИ ГРАД У  
УЛИЦИ КРАГУЈЕВАЧКИХ ЖРТАВА У СУБОТИЦИ

НАРУЧИЛАЦ:

„DG COMPANY“ доо, Београдски пут бр.83, Суботица

ОБРАЂИВАЧ:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА,  
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ  
Суботица

БРОЈ УГОВОРА:

299-6/25

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх.



РАДНИ ТИМ:

ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саоб.  
АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.  
ДАНИЈЕЛА ИШТВАНЧИЋ, дипл.инж.грађ.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:

„DG COMPANY“ доо,  
Београдски пут бр.83, Суботица,

ЗА 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 .....	5
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ .....	7
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ .....	13
4.1. Концепција уређења и изградње простора .....	13
4.2. Намена и технички опис планираног објекта .....	14
4.3. Регулационо и нивелационо решење .....	17
4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања .....	18
4.5. Остали услови .....	20
4.6. Евакуација комуналног отпада .....	21
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ .....	21
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....	23
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ .....	23
7.1. Електроенергетска мрежа и објекти .....	23
7.2. Телекомуникациона мрежа и објекти .....	25
7.3. Топлификација објекта .....	26
7.4. Водовод .....	28
7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода .....	29
8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА .....	31

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ .....	31
9.1. Инжењерско-геолошки услови .....	31
9.2. Мере заштите животне средине .....	32
9.3. Мере заштите непокретних културних добара и природних добара..	32
9.4. Мере заштите од пожара .....	33
9.5. Услови за приступачност особама са инвалидитетом .....	33
10. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА .....	34

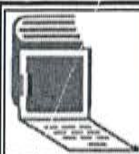
## **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
3. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ И РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ
4. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ – СИТУАЦИЈА
  - 4.1. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ – СИТУАЦИЈА СА ПРИВРЕМЕНИМ ПРИКЉУЧКОМ НА ГРАДСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ
5. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ЈАВНУ МРЕЖУ
6. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

## **ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

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



8000069740413

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредне регистре  
УРЕДНИШТВО  
СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦАБрој: 4-912/21  
Дана 25. AUG. 2021. 20 год.**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20064030

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Јавно предузеће

**ПОСЛОВНО ИМЕ**Пословно име ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА UPRAVLJANJE PUTEVIMA,  
URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA**Преводи пословног имена**

Превод пословног имена

- Мађарски

Gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i  
stanovanje Subotica  
Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési  
Közvállalat, Szabadka**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина

СУБОТИЦА

Место

СУБОТИЦА

Улица

Трг Републике

Број и слово

16

Спрат, број стана и слово

/ /

**Адреса за пријем електронске поште**

Е- пошта

office@urbanizamsu.rs

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

Датум оснивања

8. јул 2005

**Време трајања**

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

**Претежна делатност**



Шифра делатности	7111		
Назив делатности	Архитектонска делатност		
<b>Остали идентификациони подаци</b>			
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103967584		
<b>Подаци од значаја за правни промет</b>			
<b>Текући рачуни</b>			
	200-3266220102029-61 160-0000000478158-38 160-0051800013732-40 840-0000000949743-80 200-3266220101029-54 165-0007007220205-77 165-0007007220159-21 160-0000000461624-73		
<b>Контакт подаци</b>			
Телефон 1	024/666-300		
Интернет адреса	www.urbanizamsu.rs		
<b>Подаци о статусу / оснивачком акту</b>			
	Датум важећег статута	15. новембар 2016	
	Датум важећег оснивачког акта	28. мај 2020	

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

<b>Надзорни одбор</b>			
<b>Председник надзорног одбора</b>			
	Име	Милоје	Презиме Грбовић
	ЈМБГ	0110977293014	
<b>Чланови надзорног одбора</b>			
1.	Име	Гордана	Презиме Губеринић
	ЈМБГ	1804966835023	
2.	Име	Бојана	Презиме Вујичић
	ЈМБГ	0512972825051	

**Чланови / Сувласници****Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
 износ датум  
 износ датум  
 износ датум  
 **Неновчани**вредност датум опис  
  вредност датум опис  
  износ(%)  
Удео **Основни капитал друштва****Новчани**износ датум  
 износ датум  
 износ датум  
 

износ датум

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

Забележбе		
1	Тип	
	Датум	29. јул 2005
	Текст	Оснивање привредног субјекта је настало на основу Одлуке јавног предузећа Завода за урбанизам, изградњу и уређивање Општине Суботица о статусној промени поделом уз оснивањенових јавних предузећа од 08.07.2005 године
2	Тип	
	Датум	28. децембар 2015
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена припајања код привредног друштва DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE JAVNO PREDUZEĆE, SUBOTICA, матични број 20064030, као друштва стицаоца и привредног друштва JAVNO PREDUZEĆE ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE SUBOTICA, матични број 20064102, као друштва које престаје припајањем услед чега се брише из Регистра привредних субјеката.


 Регистратор, Миладин Маглов





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

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

www.urbanizamsu.rs

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, члан 77. („Службени гласник РС“, број 32/19) доносим:

## РЕШЕЊЕ

### о одређивању одговорног урбанисте

на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 К.О. Стари град у улици Крагујевачких жртава у Суботици

**Петар Андрић, дипл.инж.арх.**

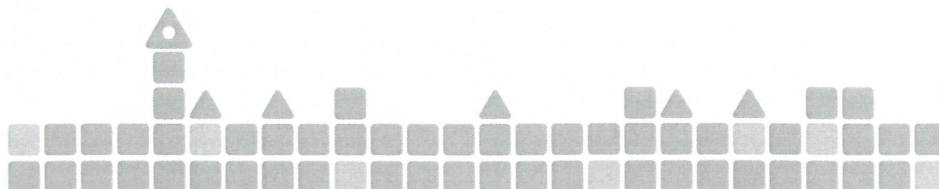
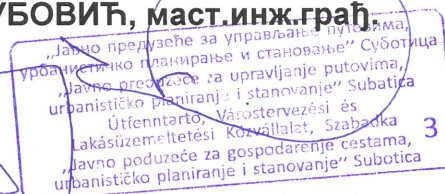
Бр.лиценце: 200 0123 03

Именовани је дужан, да се при изради урбанистичког пројекта придржава Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25), техничких прописа, норматива и стандарда, којима је регулисана предметна област.

Директор:

**ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.**

Суботица, јул 2025. године



PIB:  
MATIČNI BROJ:  
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584  
20064030  
7111

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 К.О.Стари град у улици Крагујевачких жртава у Суботици

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

## ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Урбанистички пројекат урађен у складу са Законом о планирању и изградњи Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19 и 47/25) и у складу са важећим планским документом - Планом детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици („Сл. лист града Суботице“ бр. 10/2025)

Одговорни урбаниста:

**Петар Андрић, дипл.инж.арх**

Број лиценце:

**200 0123 03**

Лични печат:



Потпис:

Број пројекта:

**299-6/25**

Место и датум:

**Суботица, јул 2025. године**





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Петар М. Андрић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2107967153954

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0123 03



У Београду,  
04. септембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Луковић*  
Проф. др Милош Луковић  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/2024-20583  
Београд, 09.09.2024. године



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

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Петар М. Андрић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0123 03**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.09.2025.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



## 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

На основу захтева Инвеститора „DG COMPANY“ доо, Београдски пут бр.83, Суботица, израђен је Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 К.О. Стари град у улици Крагујевачких жртава у Суботици, у складу са Планом детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици („Сл. лист града Суботице“ бр. 10/2025).

Урбанистички пројекат се израђује на основу члана 60 и 63а **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 члана 76. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС" број 32/19 и 47/25).

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је:

**План детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици** („Сл. лист града Суботице“ бр. 10/2025). (у даљем тексту: ПДР), у чијем обухвату се налази предметни простор.

Према ПДР-у све предметне парцеле се налазе у делу блока 4а, с тим да се к.п. бр. 1639, 1640, 1641 и 1642 КО Стари град налазе унутар зоне вишепородичног становања великих густина – ивична блоковска градња, док се парцеле 1643 и 1644 КО Стари град налазе унутар зоне мешовитог становања (у склопу које је дозвољено породично и вишепородично становање).

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Урбанистичким пројектом су обухваћене к.п.бр. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 КО Стари град у Суботици, на којима је планирана изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, док су у ширем обухвату и делови к.п. бр. 1649/1, 1650/2 и 5366 КО Стари град у Суботици које представљају део регулације улице Крагујевачких жртава испред комплекса са којих су планирани приступи на парцелу као и прикључци планираног објекта на комуналну инфраструктуру, као и делови к.п.бр. 1638/1 и 1638/2 КО Стари град који представљају део регулације планиране улице Нова 2.

**К.п. бр 1639 КО Стари град** је уписана у Изводу бр.2670 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 726м<sup>2</sup>. На парцели постоје два стамбена објекта површине 125, односно 93м<sup>2</sup> и три помоћна објекта површине 84, 32 и 19м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „DG COMPANY“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

**К.п. бр 1640 КО Стари град** је уписана у Изводу бр.2670 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, њива 3.класе, површине 733м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „DG COMPANY“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

**К.п. бр 1641 КО Стари град** је уписана у Изводу бр.22942 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 390м<sup>2</sup>. На парцели постоји стамбени објекат површине 111м<sup>2</sup> и три помоћна објекта површине 56, 16 и 1м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „DG COMPANY“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

**К.п. бр 1642 КО Стари град** је уписана у Изводу бр.22942 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, њива 3.класе, површине 370м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „DG COMPANY“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

**К.п. бр 1643 КО Стари град** је уписана у Изводу бр.425 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 488м<sup>2</sup>. На парцели постоје два стамбена објекта површине 176м<sup>2</sup>, односно 57м<sup>2</sup> и помоћни објекат површине 24м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист Митрић Наташе из Суботице у обиму удела 1/6, Панчић Срђана у обиму удела 4/6 и Филиповић Душана у обиму удела 1/6. У листу о теретима је уписана хипотека, а у забележби о парцели је уписано да је покретнут поступак за упис промене имаоца права на објекту – купопродаја и да је покрнут поступак за брисање терета.

**К.п. бр 1644 КО Стари град** је уписана у Изводу бр.2670 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 315м<sup>2</sup>. На парцели постоје два стамбена објекта површине 87, односно 37м<sup>2</sup> и помоћни објекат површине 9м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „DG COMPANY“ доо, Суботица у обиму удела 1/1 и у листу о теретима је забележба спора, а у забележби о парцели је уписано да је покретнут поступак брисања забележбе спора.

**Укупна површина у обухвату Урбанистичког пројекта**, коју чине површине набројаних предметних парцела, **износи 3022м<sup>2</sup>** (30ара 22м<sup>2</sup>).

К.п. бр 1649/1 КО Стари град је уписана у Изводу бр. 10120 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и објектом, улица Крагујевачких жртава, површине 805м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као јавна својина у корист Града Суботице.

К.п. бр 1650/2 КО Стари град је уписана у Изводу бр. 10120 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и објектом, улица Зрињског и Франкопана, површине 585м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као јавна својина у корист Града Суботице.

К.п. бр 5366 КО Стари град је уписана у Изводу бр. 10120 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и објектом, површине 1556м<sup>2</sup>. На парцели постоји део објекта површине 7м<sup>2</sup>, а преостала површина 1563м<sup>2</sup> је уписана као улица Крагујевачких жртава. Парцела је уписана као јавна својина у корист Града Суботице.

У ширем обухвату УП-а се поред предметних парцела и делова парцела улице налазе и парцеле или делови парцела: 1638/1 и 1638/2 КО Доњи Град које су планиране као део регулације планиране улице Нова 2.

К.п. бр 1638/1 КО Стари град је уписана у Изводу бр. 169 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 654м<sup>2</sup>. На парцели постоје два стамбена објекта површине 108, односно 21м<sup>2</sup> и четири помоћна објекта површине 108, 24, 9 и 2м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист Глувић Милета, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 1638/2 КО Стари град је уписана у Изводу бр.169 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, њива 3.класе, површине 257м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист Глувић Милета, Суботица у обиму удела 1/1.

**Укупна површина у ширем обухвату Урбанистичког пројекта** износи 4325м<sup>2</sup> (43ара 25м<sup>2</sup>), а граница је обележена преломним тачкама (од 1-38) на гр.прилогу 2.

У склопу Урбанистичког пројекта је дат предлог парцелације и препарцелације предметних кп 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 К.О. Стари град, у циљу издвајања делова намењених за регулацију улица и формирања парцеле планиране за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта. **Парцела за изградњу планираног објекта ће имати површину од 23ара 05м<sup>2</sup> и на ову површину су рачунати урбанистички параметри у склопу урбанистичког пројекта.**

Обавеза инвеститора је да спроведе препарцелацију предметних парцела формирањем парцеле за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, **парцела планираних за улице (проширење улице Крагујевачких жртава и отварање дела улице Нова 2.), а најкасније до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи, члан 65. („Службени гласник РС”, број 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).**

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

Према **Према Плану детаљне регулације за за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици** предметне парцеле (комплекс) се налазе у делу блока 4а – који је намењен за изградњу објекта вишепородичног становања великих густина – ивична блоковска градња и делом у мешовитом становању у којем је дозвољено вишепородично становање у складу са планом.

*Извод из ПДР-а:*

#### **3.2.1. Концепција уређења карактеристичних урбанистичких целина (грађевинских блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско-амбијенталним и другим карактеристикама**

##### **Подблок 4а**

У централном делу овог блока је започета блоковска изградња уз улицу Зрињског и Франкопана са постојећим ламелама тих објеката у централном делу тако да је започето формирање крака нове стамбене улице кроз средишњи део блока којом је омогућен колски и пешаки повез са улицом Крагујевачких жртава, која се са друге стране завршава јавном парковском површином. Обзиром да је део постојећих објеката у склопу блока 4а у Новим условима заштите валоризовани као објекти од вредности планирано је њихово чување. Због тога је дошло до планског отварања овог блока и ови делови унутар ПКЦИ под претходном заштитом су намењени мешовитом становању. На деловима уз улицу Зрињског Франкопана и уз планирану улицу Нову 2 је планирана намена вишепородичног становања и планирано је да се задржи ивична блоковска градња.

У циљу решавања стационарног саобраћаја за потребе станара могућа је изградња подземних гаража и изван габарита планираних објеката, уз поштовање услова да слободне зелене површине заузимају минимално 20% површине парцеле. Кота површине крова планираних гаража може да буде издигнута у односу на терен максимално 120 цм, а кров је обавезно уредити као слободну зелену површину за потребе станара.

Регулација свих унутрашњих саобраћајница овог блока је утврђена тако да је усклопу њих планирано улично паркирање чија изградња би била могућност и обавеза свих будућих инвеститора у ширини фронта планираног објекта како би се задовољиле потребе за паркирањем.

#### **4.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА)**

Зона вишепородичног становања великих густина се дели на два типа: постојеће становање отвореног (солитерског) типа (које је заступљено у блоковима 26, 3, 5, 7ц и 8б са већом спратношћу од П+4 до П+10) и планирано становање (делом реализовано) са ивичном блоковском градњом (које је заступљено у блоковима 4, 6 и 14 и чија спратност је од П+3+Пк(ПС) до П+4+Пк(ПС) и представља подручје регенерације градског ткива.

Изградња на овом простору предвиђена је као поступна, а у циљу потпуне регенерације и реконструкције урбаних физичких структура, уз побољшање саобраћајне мреже уважавајући наслеђену урбану матрицу, а ради унапређења урбаног идентитета овог дела града као и унапређења културних вредности и животне средине.

##### **I) Врста и намена објеката који се могу градити**

У зони ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих и великих густина са ивичном блоковском градњом (блокови 1а, 4а, 4б, 6 и 9), а која представља подручје регенерације старог градског ткива, дозвољено је грађење следећих објеката:

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

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

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

У зони вишепородичног становања у склопу заједничког дворишта станара се искључиво могу градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја становању и то: паркиралишта, гараже, дечија игралишта, садржаји спорта, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице...) и сл.

##### **II) Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката**

Минимална величина парцеле у зони планираног вишепородичног становања великих густина је  $800m^2$ , а у зони вишепородичног становања средњих густина  $600m^2$ .

Планиране грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања великих густина морају имати минималну ширину уличног фронта 18,0 m, док је препоручена ширина 30,0 m. Угаоне грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања великих густина морају имати ширину уличног фронта парцеле минимално 30,0 m у оба правца, мерено од тачке пресека продужетка регулационих линија угаоних улица, а максимално дозвољено одступање од тога је 5% у оба правца или 10% у једном правцу.

Ова правила не важе у случајевима када су планским решењем дате и обе бочне грађевинске линије угаоне парцеле, којима је одређено разграничење између угаоне и суседне парцеле и тиме је дефинисана планирана ширина уличног фронта како угаоне тако и њене суседне парцеле.

##### **III) Положај објеката на парцели у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле, најмања међусобна удаљеност објеката и услови за постављање отвора на фасади**

Диспозиција нових објеката у зони вишепородичног становања средњих и великих густина утврђена је у односу на регулацију улице и то по принципу ивичне изградње. Новопланирани објекти се већим делом лоцирају ободом блокова, у оквиру утврђеног простора за грађење, у непрекинутом или прекинутом низу (како је дефинисано на графичким прилозима) са циљем да се унутар блокова оформе унутрашња дворишта, уређена у функцији приступа објектима, 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 кога се може развијати хоризонтални габарит објекта, а дозвољена одступања су до 5%.

У улицама које имају ширину регулационог појаса од 15 m до 18 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ сме прелазити само стреха крова, еркери и лође у дубини од



мах.50 ст ради постизања разуђености фасаде и то на максимално 30% површине фасаде изнад приземља.

У улицама које имају ширину регулационог појаса већу од 18 м уличну грађевинску линију која се поклапа са РЛ смеју прелазити балкони, еркери и лође у дубини од мах 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља. Исте ове одреднице важе и за планиране објекте уз северни део улице Браће Југовић, уз улицу Сеп Ференца, Крагујевачких жртава и уз планирану улицу Нову 2. због њихове специфичности.

#### **Најмања међусобна удаљеност објеката**

Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 6,0 м, односно минимално половину висине вишег објекта. Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу на новом објекту се планира светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Када се за потребе вентилације и осветљења помоћних простора у стану и заједничког степеништа у објекту формира светларник његова површина се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 м<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6 м<sup>2</sup>. Минимална ширина светларника је 200 см. Изузетак је ако се светларник користи искључиво за природну вентилацију само једне стамбене јединице.

Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

Стамбени простори стана, изузев кухиње, не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику.

#### **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 је могуће планирати отворе мањих површина са високим парапетом или полупрозорне светларнике (стаклене призме и сл.).

### **IV) Урбанистички параметри**

За зону вишепородичног становања средњих и великих густина на простору унутар обухвата плана утврђују се следећи урбанистички параметри:

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>	<b>ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА</b>	
	<b>ПОЛОЖАЈ ПАРЦЕЛЕ</b>	
	<b>СРЕДИШЊЕ ПАРЦЕЛЕ</b>	<b>УГАОНЕ ПАРЦЕЛЕ</b>
<b>МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>	<b>макс. 40%</b>	<b>макс. 70%</b>
<b>УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА</b>	мах. 30% вишепородично великих густина мах. 40% вишепородично средњих густина	

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20% (не рачунају се озелењени паркинзи, ни зелени кровови).

Све већи пораст популације и изграђених површина у урбаним срединама створио је мању комфорност живљења, лошији квалитет живота становника у градовима, а на већој размери утицао је и на климатске промене.

Зелени кровови не улазе у проценат зеленила на парцели.

У случају изградње интензивних зелених кровова (који се називају још и кровни врт, садња високог растиња) изнад нестамбених делова објеката (првенствено изнад укопаних и полуукопаних гаража) они се урачунавају у проценат зелених површина на парцели.

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 50m<sup>2</sup>, а тежи се остваривању просечне површине 60 m<sup>2</sup>, док је ГУП-ом планирана просечна површина од 70m<sup>2</sup>.

Минималне површине стана према структури стана дефинисане су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Стамбене зграде и станове пројектовати и градити у свему са важећим подзаконским актима.

#### **V) Највећа дозвољена спратност објеката**

У овом планском документу вертикални габарит је дефинисан искључиво максималном спратношћу планираних објеката. Највећа дозвољена спратност планираних објеката дефинисана је за сваки блок појединачно на графичком прилогу 5.5 и утврђена је у односу на намену планираних објеката као и у односу на непосредно окружење блока у погледу вертикалне регулације.

У зони ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА великих густина са ивичном блоковском грађњом (блокови 4, 6 и 14) максимална спратност се креће од П+З+Пк до П+4+Пк.

Спратност вишепородичних објеката је прилагођена постојећим суседним објектима, као и планираној детаљној намени у склопу које се граде објекти и дефинисана је на графичком прилогу 5.5. Приликом одређивања висина водило се рачуна и о економској оправданости планиране изградње у зависности од карактеристика локације и архитектонско урбанистичког контекста.

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

Најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану треба да износи 260 см, што се односи и на део поткровља који није у кровним косинама.

На објектима без етаже поткровља висина надзитета може бити максимално 30 см, а на објектима са поткровљем максимално 180 см.

#### **VI) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта (стамбено-пословног или пословног објекта), у изузетним случајевима (када су задовољени урбанистички параметри и међусобна удаљеност објеката) се на парцели могу као слободностојећи објекти градити пратећи објекти (гараже, котларнице, трансформаторнице и надстрешнице). Површина ових објеката се урачунава у индекс заузетости грађевинске парцеле.

Бочне и задња страна заједничког дворишта станара могу се оградити транспарентном, зиданом или живом оградом висине до 1,8 м. Ограда се поставља у осовини границе грађевинске парцеле према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Заједничке блоковске површине су намењене јавном коришћењу и по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и оgrade од живице у склопу уређења зелених површина.

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

Паркирање возила за кориснике нових објеката по правилу решити на сопственој парцели, док је за постојеће објекте у потпуности окружене јавним површинама планским решењем паркирање обезбедити у регулацијама саобраћајница и на заједничким блоковским површинама према условима дефинисаним Планом.

За обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели односно заједничкој блоковској површини потребно је обезбедити следеће услове:

- једно паркинг или гаражно место на 1 стан или

- једно паркинг или гаражно место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора за пословне садржаје

Обавеза Инвеститора је да обезбеди потребан број паркинг или гаражних места на сопственој парцели.

Уколико су испред габарита планираног објекта планом предвиђена паркинг места на јавној површини, Инвеститор је у могућности да та места изгради и на тај начин испуни прописани услов.

У подрумској или приземној етажи потребно је планирати просторију за држање бицикла.

Предлаже се да се површине за паркирање поплицају 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.

Минимална удаљеност интерне саобраћајнице од дворишне грађевинске линије објекта је 5,0 m.

Планом је предвиђена извучна градња - традиционални низови те пролазе у дубину парцеле обезбедити кроз наткривени пролаз - пасаж ширине мин. 4,0 m и висине од 3,5 m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи, камиона за одвожење смећа и др.

Позиција пасажа није дефинисана на графичком прилогу 5.5., већ ће се одређивати у складу са идејним решењем и положајем паркинг места у дворишном делу парцеле. Само уцртани пасажи на графичком прилогу бр.5.5. су обавезујући у циљу обезбеђења приступа јавним површинама.

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

Као одговор на растући проблем недостатка места за паркирање у урбаним подручјима дозвољено је на заједничким двориштима станара паркирање по високо техноекономском систему паркирања СТС ПАРК прикладном за све типове путничких возила као и другим сл. монтажним системима. Систем СТС ПАРК електро-хидрауликом подиже или спушта платформу тако да се возила могу паркирати у више нивоа. Посебно развијени механизам омогућава да се расположиви простор максимално ефикасно искористи.

Значајна карактеристика система је да омогућава независно паркирање, што предпоставља да сва возила могу изаћи из паркирног система без померања других возила.

Дозвољава се примена система паркирања СТС ПАРК и других и у гаражама нпр. у објекту са дворишне стране.

### **VIII) 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 +1,20m у односу на коту заштитног тротоара око објекта. Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима;

- У приземљу или сутерену објекта, искључиво са дворишне стране и

- Надземно на грађевинској парцели као самостални објекти - гараже у низу.

Површине равних кровова подземних гаража могу се искористити за паркирање или 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 2,5m за један ток кретања возила.  
Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена.  
Висина унутрашњег простора гараже треба да је у складу са важећим прописима.  
Близу улаза односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У.А9.204  
Према Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова најмања димензија паркинг места за паркирање је 230/480 цм, паркинг места за подужно паркирање је 200/550 цм, а гаражног бокса 270/550 цм.  
Обезбедити гараже од крађе, механичких оштећења или ватре.  
Придржавати се важећих услова противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.

#### **4.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ**

##### **Општи услови за изградњу објеката**

Стамбени простор – стамбену јединицу са помоћним и пратећим просторима у оквиру вишепородичног објекта организовати према функцији и важећим нормативима.  
Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,6м.

Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у VII степен Меркали-Канкали-Зибергове скале (MCS).

Приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. На обухваћеном подручју измерени су: - максимални ниво 108.34 м.н.в. а минимални ниво 105.85 м. н.в. (кота места мерења 110.15 м.н.в.). Наведени подаци су оријентациони, обзиром да су циклуси екстрема дужи од посматраног периода.

Код грађења објеката на међи водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом – (испадом и другим) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери на уличну атмосферску канализацију.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

Изграђене саобраћајне површине, приступне пешачке стазе објектима на парцели, рампе гаража у приземљу и помоћних и радних просторија којима се савладава висинска разлика изнад коте терена, колске приступне путеве дворишту и манипулативне дворишне платое, треба извести са падом оријентисано према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и слично).

У случају изградње гараже у сутерену објекта, пад рампе за приступ гаражи оријентисан је према објекту, а одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин.

Саобраћајне површине - приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозним застором: бетон, асфалт или поплочање разним типским елементима.

Јавни простор улице се не може користити за обављање делатности (складиштење материјала и сл.) нити за паркирање тешких возила и машина, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле уколико за то постоје просторни услови и не ремете се створени услови живљења у ширем окружењу.

Одлагање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.



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

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

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

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

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

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

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

- у улицама које имају ширину регулационог појаса до 15 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ ни један елемент објекта сем страха крова не сме да пређе грађевинску (регулациону) линију.
- у улицама које имају ширину регулационог појаса од 15 m до 18 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ сме прелазити само стреха крова, еркери и лође у дубини од мах.50 ст ради постизања разуђености фасаде и то на максимално 30% површине фасаде изнад приземља.
- у улицама које имају ширину регулационог појаса већу од 18 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ смеју прелазити балкони, еркери и лође у дубини од мах 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља. Исте ове одреднице важе и за планиране објекте уз северни део улице Браће Југовић, уз улицу Сеп Ференца, Крагујевачких жртава и уз планирану улицу Нову 2. због њихове специфичности.

#### **Са дворишне стране:**

- За грађење објекта свих намена у зони грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу дворишну грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) максимално 1,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3m.

### **4.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Карактер простора, сложеност изградње, и његов положај, определили су за поједине локације **обавезу разраде** кроз Урбанистички пројекат.

За изградњу свих врста објекта чија развијена површина прелази 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

Урбанистичким пројектом је планирана изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 К.О. Стари град, односно њиховим деловима.

Објекат је планиран да се гради на новоформираној парцели након препарцелације к.п. бр. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 К.О. Стари град (*графички прилог бр. 6.* и рушења постојећих објеката (*графички прилог бр. 2.*). Пројектом препарцелације формираће се грађевинска парцела за изградњу предметног објекта и две парцеле за проширење регулације улице Крагујевачких жртава и формирање регулације улице Нова 2. у складу са Планом детаљне регулације.

Укупна површина новоформиране парцеле за изградњу је **23ара05м2**.

Колски и пешачки приступ предметном објекту (комплексу) је планиран из улице Крагујевачких жртава и дела улице Нова 2.

#### **4.2. Намена и технички опис планираног објекта**

##### **Намена објекта**

У оквиру новоформиране парцеле (комплекса) планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности од По+П+2+Пс до По+П+4+Пс. Објекат је планиран у две ламеле са заједничким дворишем, од којих је намена ламеле 1 стамбено-пословна, а ламеле 2 стамбена. Испод обе ламеле је планирана подземна гаража за потребе решавања потреба за паркирањем.

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015) ламеле планираног објекта су класификоване на следећи начин:

- ламела 1: - стамбена зграда са више од три стана – преко 2000 м<sup>2</sup> класификациона ознака 112222, категорије V са учешћем 84,98% и  
- зграде које се употребљавају у пословне сврхе – класификациона ознака 122012 категорије V са учешћем 15,02%;
- ламела 2: - стамбена зграда са више од три стана – преко 2000 м<sup>2</sup> класификациона ознака 112222, категорије V са учешћем 100,00%.

Објекат је конципиран са две ламеле, односно са два улаза и две степенишне вертикале за станове. Ламела 1 је угаона оријентисана на улицу Крагујевачких жртава и на улицу Нова 2., а вертикални габарит ламеле је промењив од По+П+2+Пс до По+П+4+Пс. Ламела 2 наставља уз део улице Нова 2. и њен вертикални габарит целом дужином је По+П+4+Пс.

Приземна етажа ламеле 1 је намењена пословању, док су остале етаже намењене становању. Код ламеле 2 и приземна и све остале надземне етаже, почев од I спрата су намењене становању.

У склопу објекта је свеукупно планирана 81 стамбена јединица и то у улазу 1 укупно 40 станова, а у улазу 2 укупно 41 стан. У приземљу ламеле 1 је планиран пословни простор површине 578,40м<sup>2</sup>. За потребе решења паркирања испод обе ламеле, укључујући и већи део унутрашњег дворишта, су планиране подземне гараже за паркирање станара и корисника планираног објекта. У подруму целокупног објекта планирано је 61 гаражно место, у гаражи испод ламеле 1 - 35ГМ, а у гаражи испод ламеле 2 - 26ГМ. У слободном делу дворишта и изнад подземних гаража је планирано 11 паркинг места (од којих су два за особе са посебним потребама).

Комуникација између просторних целина објекта намењених становању и паркирању је омогућена вертикалном комуникацијом у виду степеништа и путничког лифта. Комуникација унутар објекта, како хоризонтална тако и вертикална, и веза са јавном површином је остварена на начин да је свака јединица објекта (гаражна места и стамбене јединице) приступачна особама са посебним потребама (особама са инвалидитетом, породицама са бебама, деци и старијим особама).

### **Локација објекта**

Предметна локација се, према ПДР-у, налази у делу блока 4а који је омеђен планираним регулацијама улице Зрињског и Франкопана, Винковачке, Крагујевачких жртава и продора улице Нова 2. чија делимична реализација је делом започета у дубини блока, а делом ће већински бити завршена изградњом предметног објекта и одвајањем дела парцеле за већински део планиране регулације.

На предметним парцелама, као што је наведено, постоје изграђени објекти који се морају уклонити за потребе градње.

Терен на комплексу је благо нагнут од улице Крагујевачких жртава ка позадини парцеле и започетом делу улице Нова 2. (чији јужни део је започет изградњом постојећа два дворишна вишепородична објекта). Након рушења постојећих објеката на предметним парцелама терен је потребно изравнати и припремити за градњу.

### **ФУНКЦИЈА**

Предмет овог пројекта је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта на углу улице Крагујевачких жртава и дела планиране улице Нова 2. у Суботици.

Планирани објекат је у складу са планом угаони, закошен на углу, по систему ивичне блоковске градње (улична грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице). Хоризонтални габарит дела према улици Крагујевачких жртава на нивоу приземља је 42,6x14,7, а габарит дела према улици Нова 2. је 59,0x14,7.

Објекат према плану представља реализацију читавог угаоног потеза блока уз планирану улицу Нова 2. (и то од постојећег вишепородичног објекта у дубини блока спратности П+4+Пк) завршно са делом планираним уз улицу Крагујевачких жртава.

Објекат је подељен у две ламеле, ламела 1 уз улицу Крагујевачких жртава је спратности од По+П+2+Пс до По+П+4+Пс на угаоном делу, док је ламела 2 уз улицу Нова2. спратности По+П+4+Пс.

У оквиру подрумске етаже планирана је изградња две средње гараже (до 1500м<sup>2</sup>) за потребе станара и корисника објекта. Приземље ламеле 1 уз улицу Крагујевачких жртава је пословно док је приземље ламеле 2 стамбено. Све надземне етаже изнад приземља су намењене изградњи станова разних структура од једнособних до троипособних станова.

Предметна парцела има директан колски приступ на јавну саобраћајницу из улице Крагујевачких жртава и други из дела планиране и делом новоотворене улице Нова 2. До реализације пуног профила улице Нова 2. приступ ће бити регулисан на основу привременог саобраћајног прикључка који је приказан на граф. прилогу 4.1.

Пошто је објекат конципиран у две ламеле планирана је изградња две степенишне вертикале са путничким лифтовима, па су сходно томе планирана два пешачка приступа из унутрашњег дворишта и улице Нове 2.

Бруто површина приземља објекта је цца 755,53м<sup>2</sup>, а укупна бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП) без подрума је цца 4.205,83м<sup>2</sup>. Укупна бруто изграђена површина износи 5.367,26м<sup>2</sup>.

### **КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА**

Конструктивни систем објекта је армирано-бетонски монолитни просторни оквир који чине стубови и плоче међусpratних конструкција без капитела, зидови лифтова, зидови за укрућење и темељна плоча.

Конструкцију подрума објекта чине АБ ободни зидови, који имају основну улогу заштите подрума од земљаних притисака у стању мировања и унутрашњи АБ стубови. Кровна плоча гараже је АБ плоча која се изводи у нагибу и прати нагиб партера како би се избегао велики насип на њој. Подземна гаража је предвиђена као једна дилатациона целина.

Међуспратна конструкција је АБ плоча дебљине  $d=22$  цм, различитих распона, у зависности од положаја стубова у конструкцији, а водећи рачуна о корисном простору унутар просторија. Стубови су правоугаоног попречног пресека, различитих димензија, у зависности од положаја у конструкцији и распореда просторија, са смањењем пресека на вишим етажама. Хоризонтална крутост објекта се обезбеђује увођењем АБ платана. Платна су дебљине 20 и 25 цм. Зидови лифта се третирају као носећи зидови од армираног бетона, дебљине 25 цм. Армирају се као и сеизмичка зидна платна са груписањем арматуре на крајевима, у свему према статичком прорачуну.

Кровна конструкција је АБ плоча дебљине 22 цм, са слојем термо и хидроизолације. Атика у нивоу кровне плоче се формира од АБ зидова дебљине 20 цм, висине 60 цм. Висина атике је на +19,64 м од коте готовог пода  $\pm 0,00$  м.

Степенице су двокраке, армирано бетонске. Дебљина степенишних кракова је 15 цм, а плоче се ослањају на међуспратне плоче као и на АБ платно.

### ТЕМЕЉИ

Темељење објекта се врши на темељној плочи дебљине 50 цм. Испод темеља се прво бетонира тампон слој  $d=10$  цм од мршаваг бетона.

### ЗИДОВИ

Обимни зидови подрума су предвиђени као армирано-бетонски водонепропусни зидови  $d=25$  цм. Унутрашњи зидови подрума су зидани зидови од опекарских производа  $d=20$  цм.

Фасадни зидови објекта у приземљу и на спратовима су пројектовани као зидови испуне, као двослојни зидови од опекарских производа (клима блок  $d=20$  цм) и термоизолација од камене вуне  $d=10$  цм у систему контактне фасаде.

Унутрашњи зидови између станова и ходника су од клима блокова  $d=20$  цм са термоизолацијом од минералне стаклене вуне ка ходнику  $d=15$  цм, према прорачуну енергетске ефикасности и простором обложеним гипсом кроз који се воде све инсталације.

Унутрашњи зидови између станова су од опеке  $d=25$  цм, обострано малтерисани. Зидови унутар станова су зидани зидови од опеке  $d=12$  цм, обострано малтерисани.

### СПОЉНО УРЕЂЕЊЕ

Планира се озелењавање слободних површина, као и проширење и допуна постојећег високог растиња у регулацији постојеће и делу новоформиране улице, који ублажавају негативна дејства (бука, вибрације, прашина ...) планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта.

Око објекта се предвиђа формирање тротоара и саобраћајне површине поплочане вибропресованим плочама. У дворишту је предвиђено паркирање за 11 путничких аутомобила. Остали део парцеле је озелењен, травнатим површинама, ниским украсним растињем смештеним у жардињере висине мин 50 цм. Све зелене површине се финално уређују, хумизирају и засејавају травом и украсним зеленилом према одабиру инвеститора.

Одвођење атмосферских вода са кровних површина, платоа и саобраћајних површина решено је прикључењем на интерну канализациону мрежу објекта.

### ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Предметни објекат се састоји од две ламеле (улаза) који се међусобно наслањају и није планиран да се гради у фазама.

### 4.3. Регулационо и нивелационо решење

#### Хоризонтална регулација

Планирана регулациона линија улице Крагујевачких жртава и улице Нове 2. утврђена је у складу са ПДР-ом како је то приказано на графичком прилогу бр. 3.

Грађевинске линије планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта на предметној парцели утврђене су у односу на регулациону линију улице и у односу на међну линију према кп 1613 КО Стари град.

Улична грађевинска линија планираног објекта за изградњу на новоформираној парцели се поклапа са планираном регулационом линијом улице Крагујевачких жртава и улице Нова 2.

Дворишна грађевинска линија планираног објекта за изградњу на новоформираној парцели удаљена је 14,7м (5% је већа у односу на габарит дат на графици, а у складу са условима из плана) у односу на регулациону линију улице Крагујевачких жртава и улице Нова 2. Објекат је према плану планиран као објекат у прекинутом низу, предњом фасадом на регулационој линији улица.

Максимални хоризонтални габарит планираног објекта дат је на графичким прилозима бр.3 и 4.

Предложена диспозиција објекта представља комплетну реализацију према решењу из плана у делу предметног блока 4а.

#### Висинска регулација

Вертикална регулација планираног објекта одређена је спратношћу објекта. Према ИДР-у спратност ламеле 1 планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта је од По+П+2+Пс (подрум + приземље + 2 спрата+ повучени спрат) до По+П+4+Пс (подрум + приземље + 4 спрата+ повучени спрат). Спратност ламеле 2 планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта је уједначена и износи По+П+4+Пс (подрум + приземље + 4 спрата+ повучени спрат)

Кота готовог пода приземља ламеле 2 у склопу којег су планирани станови је (релативна кота  $\pm 0,00$ ) је на +115,50мнв. У односу на просечну коту заштитног тротоара улице Нове 2. од +114,40 мнв, (део испред објекта), кота готовог пода приземља је уздигнута за 110 цм.

Кота готовог пода приземља ламеле 1 у склопу којег је пословни простор је (релативна кота -0,35) односно на релативној коти 115,15мнв и нижа је од коте приземља ламеле 2. У односу на просечну коту заштитног тротоара испред улаза у овај део објекта је уздигнута цца 10-15 цм.

Висина објекта - ламеле 1 је промењива сходно различитој спратности и креће се од 13,21м, 16,34м и 19,64м. Висина котларнице која је уз степенишни простор оријентисана према унутрашњем дворишту је 21,97м.

Висина објекта, атика дела објекта ламеле 2, у односу на заштитни тротоар је 19,64м, а висина котларнице која је уз степенишни простор оријентисана према унутрашњем дворишту је 21,97м.

#### 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.

Терен на комплексу је промењив, највиши је у западном делу комплекса и уз улицу Крагујевачких жртава, а пада ка дубини односно ка југоистоку.

Висине терена на предметним парцелама планираног комплекса крећу се од највише тачке која је +115,79, односно 115,94мнв у западном делу и дубини парцеле, па до коте цца. +113,85 мнв која је у југоисточном делу комплекса.

Нивелационо решење је условљено висинским котама терена, као и висинским котама на постојећој саобраћајници у улици Крагујевачких жртава, као и висинским котама планиране улице Нова 2. које су предложене у ПДР-у. Корекција и одступање од датог нивелационог плана је могуће у циљу побољшања техничког решења.

Нивелационо решење са планираним висинским котама и падовима је приказано на графичком прилогу бр.3.

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

#### **4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања**

##### **Пешачки приступ**

Главни Пешачи приступ пословном простору у ламели 1 је са уличног тротоара угаоног дела, док је пешачки приступ планираној степенишној вертикали у ламели 1 из дворишног дела комплекса.

Пешачки прилаз планираној ламели 2, односно степенишној вертикали је директно са планираног тротоара у улици Нова 2., док је са задње стране објекта приступ омогућен са унутрашње интерне колско-пешачке саобраћајнице која се користи и за пешачки и колски саобраћај.

##### **Колски приступ**

За потребе приступа планираном објекту планиран је колски приступ подземној гаражи ламеле 1 и поред њега приступ дворишном делу објекта из улице Крагујевачких жртава, као и приступ подземној гаражи ламеле 2 са планиране улице Нова 2.

Директан приступ са јавне колске саобраћајнице остварен је из улице Крагујевачких жртава где се прикључује интерна саобраћајница и остварен је приступ гаражи ламеле 1. До формирања планиране улице Нове 2., према Планском решењу, односно решења имовинско - правних односа и изградње коловоза и реализације пуног профила регулације, приступ улазу у гаражу ламеле 2 ће се одвијати преко новоформиране парцеле II (према Предлогу парцелације – граф.прилог 6) која ће се према плану издвојити за потребе формирања већег дела регулације улице. Приступ ће бити омогућен реализацијом привременог саобраћајног прикључка са двосмерним саобраћајем који је предмет посебног поступка. Рампе за улазак у гаражу морају бити изграђене у целости ван јавних површина, односно изван регулације улице.

За изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 К.О. Стари град у улици Крагујевачких жртава у Суботици, прибављени су услови од надлежног **„ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање,, Суботица број II-06-344-273/2025 од 14.07.2025.**

У прибављеном документу су дефинисани следећи услови:

- *саобраћајне прикључке на Улицу крагујевачких жртава је могуће планирати на постојећу улицу, док је саобраћајни прикључак на улицу Нова 2. могуће планирати тек након формирања нове улице*
- *минимална ширина саобраћајног прикључка мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедано кретање возила која ће имати приступ комплексу*



- саобраћајни прикључак је могуће планирати ван зоне раскрснице
- ни један део саобраћајног прикључка, укључујући и радијусе, не сме да прелази линију границе суседних парцела
- осовина саобраћајног прикључка мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од  $\pm 10^\circ$
- одводњавање прилагодити условима терена, а да при томе површинске воде не угрожавају саобраћајницу
- водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси инвеститор
- уколико су уз коловоз постављени ивичњаци, могуће је у укупној ширини прилаза са лепезама упустити ивичњаке
- нивелету саобраћајног прикључка ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује
- у случају да се на планираном саобраћајном прикључку налази стуб јавне расвете, трошкове измештања сноси инвеститор, односно финансијер, уз надзор "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица

Привремени саобраћајни прикључак преко улице Нова 2., која није изведена, а који је приказан на достављеном графичком прилогу није предмет овог урбанистичког пројекта. Поступак повезивања предметних парцела на јавни пут преко привременог саобраћајног прикључка се спровди сходно одредбама Закона о планирању и изградњи. Чланом 147. дефинисана је Привремена грађевинска дозвола, која се, између осталог издаје и за привремене саобраћајнице и прикључке.

### **Начин решавања паркирања**

У оквиру комплекса за потребе решавања потреба за паркирањем, обзиром да су планиране две ламеле, планирана је изградња две подземне гараже и поред тога је планирана изградња паркинга у унутрашњем дворишту објекта. Сходно условима из планског документа преостали део паркирања је могуће решити изградњом паркинга уз саобраћајнице испред планираног објекта.

Приступ гаражи испод ламеле 1 је планиран из улице Крагујевачких жртава, а њен капацитет је 35 гаражних места, приступ гаражи испод ламеле 2 је планиран из планиране улице Нова 2. са капацитетом до 26 гаражних места.

Приступ паркингу у дворишту на парцели планираног објекта је из улице Крагујевачких жртава, а капацитет паркинга је 11 (10+1) паркинг места.

У склопу предметних гаража су планирана 3 (2+1) гаражна места за особе са посебним потребама, а у склопу поменутог паркинга у дворишту су планирана 2 паркинг места за особе са посебним потребама.

Планиране гараже морају бити изведене у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС“, број 31/24).

Уз улицу Крагујевачких жртава на јавној површини је планирана изградња 12 паркинг места, а на делу улице Нове 2. испред објекта је планирана изградња 6 паркинг места чије димензије су 2,5х5,0м.

На саобраћајном и урбанистичком решењу је приказан пун профил улице Нова2. према решењу из ПДР-а, док је на графичком прилогу 4.1. приказано решење са привременим прикључком и планираним паркинзима (6 ПМ) до реализације пуног профила те саобраћајнице, а привремени саобраћајни прикључак је предмет посебног поступка.

Након реализације пуног профила улице број паркинга у склопу улице Нова 2. ће бити 13 ПМ, односно биће већи за 7 ПМ.

На основу критеријума из ПДР-а (1 стан /1 паркинг место и 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора) потребно је обезбедити укупно 90 паркинг места (81 стан и 578,40м<sup>2</sup> пословног простора – 81+9=90ПМ).

Према раније наведеном на парцели је остварено 61 гаражно место и 11 паркинг места што је укупно 72 пм/гм. У склопу улице Крагујевачких жртава испред објекта је планирана изградња 12ПМ, а у планираном саобраћајном прикључку у делу регулације улице Нова 2. је планирано 6 паркинг места испред објекта тако да је заједно са паркинзима на парцели обезбеђено потребних 90ПМ. Након реализације пуног профила улице Нова 2. укупно ће бити обезбеђено 97ПМ.

У складу са правилником на парцели (комплексу) је остварено потребних 5% од укупног броја паркинг места ( $90 \times 0.05 = 4,5$ ПМ – остварено 5ПМ) за особе са посебним потребама.

Све површине унутар парцеле (комплекса) предвиђене за кретање возила морају бити димензионисане према осовинском оптерећењу меродавног возила, која су у овом случају комунална возила за одношење смећа.

Изградња паркинг места планирана је са бетонским растер плочама са оивичавањем границе паркинга ивичњацима висине 8–10 цм.

За изградњу привременог приступа до гараже у ламели 2 односно у делу улице Нова 2. користиће се бетонске коцке са подлогом димензионисаном према осовинском оптерећењу путничких возила која ће користити подземну гаражу.

#### **4.5. Остали услови**

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

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

Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, метала, разних фасадних облога, као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл.) дозвољених величина. На делу објекта уз улицу Крагујевачких жртава који се налази унутар границе заштићеног окружења Просторне културно-историјска целине под претходном заштитом „Приземне грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века у Суботици“ архитектонски израз и материјализација треба да буду у складу са условима надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе у Суботици.

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.

Бочна и задња страна заједничког дворишта станара може се оградити транспарентном, зиданом или живом оградом висине до 1,8м. Ограда се поставља у осовини границе грађевинске парцеле према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

#### 4.6. Евакуација комуналног отпада

Одлагање комуналног отпада ће се вршити у контејнерима чија локација се налази уз улаз на интерну саобраћајницу која води ка дворишном делу будућег комплекса-парцеле како је то приказано на граф. прилогу бр. 3, уз обезбеђење приступа возила за одвожење на градску депонију, организовано путем надлежног комуналног предузећа.

Овај простор треба да буде асфалтиран или бетониран ради лакшег одржавања, а на њему ће бити смештени контејнери за одлагање смећа.

Потребан број посуда за смеће одређује се помоћу норматива: 1 контејнер на 800м<sup>2</sup> корисне површине простора. Приликом утврђивања њихових локација за постављање мора се водити рачуна да они буду смештени у оквиру граница формираних грађевинских парцела, уз објекте којима припадају. За неометано обављање услуге изношења смећа неопходно је обезбедити директан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Контејнере је могуће сместити и у смећарама (или посебно одређеном простору за те потребе) унутар самих објеката, при чему се морају испоштовати напред наведени услови за приступ. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним точећим местом са славинам 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

Урбанистичким пројектом су сви урбанистички параметри рачунати на површину предметног комплекса (парцеле) која преостаје након спровођења регулације утврђене важећим ПДР-ом. Након одвајања дела предметних парцела за потребе проширења регулације улица Крагујевачких жртава и Нове 2., према ПДР-у, површина предметног комплекса ће **износити 2305 m<sup>2</sup>**.

Површина комплекса као и планирана парцелација и препарцелација су приказани на графичком прилогу бр.6 који је дат у склопу овог пројекта.

#### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

<b>опис површина</b>	<b>П[м<sup>2</sup>]</b>
Обухват урбанистичког пројекта	3022,0 м <sup>2</sup>
Шири обухват урбанистичког пројекта	4325,0 м <sup>2</sup>

#### ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Површина парцеле планиране за изградњу (након препарцелације)	<b>2305,0 м<sup>2</sup></b>
укупна бруто површина под објектом/заузетост (755,53+509,77)	<b>1265,53 м<sup>2</sup></b>
саобраћајнице, платои, паркинзи, пешачке површине	502,63 м <sup>2</sup>
зелене површине	464,24 м <sup>2</sup>

#### Урбанистички параметри

	<b>проценат</b>
индекс заузетости	<b>54,89%</b>
проценат зелених површина	<b>20,14%</b>

број стамбених јединица према ИДР-у ... (1 стан - 1пм) ..... (40+41) 81 стан  
 један пословни простор ... (1пм - 70 м<sup>2</sup>)..... 578,40м<sup>2</sup>

Потребан број паркинга према условима из ПДР-а ..... (81+9) ... 90 ПМ

#### Остварени паркинзи/гараже

број планираних гаражних места унутар подрумске етаже (35+26) ..... 61 ГМ

број планираних паркинг места у дворишту ..... 11 ПМ

број планираних паркинг у улицама испред парцеле ..... 18 ПМ

**Укупно остварен број ГМ/ПМ (72 на парцели - 18 у улицама) ..... 90 ПМ**

Решењем из Урбанистичког пројекта су у потпуности задовољене потребе за паркирањем на предметној парцели и у улицама испред планираног објекта.

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

	Према ПДР-у	Остварено ИДР-ом - Урбанистичким пројектом
<b>Мин. величина парцеле</b>	Минимална величина парцеле за изградњу објекта овој у зони је 800 м <sup>2</sup> .	<b>2305 м<sup>2</sup></b>
<b>Индекс заузетости</b>	Мах 70 %	<b>54,89%</b>
<b>Мин. проценат зелених површина</b>	Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20% (не рачунају се озелењени паркинзи, ни зелени кровови).	<b>20,14%</b>
<b>Максимална спратност објекта</b>	Од П+2+Пк до П+4+Пк са графичког прилога Дозвољена је изградња повученог спрата, као и подрума или сутерена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.	<b>од По+П+2+Пс до По+П+4+Пс</b>
<b>Мин. ширина ул. фронта парцеле</b>	Планиране угаоне грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања морају имати минималну ширину уличног фронта 30,0 м	<b>42,6м – улица Крагу- јевачких жртава 59,0м улица Нова 2.</b>
<b>Начин паркирања</b>	За обезбеђење простора за паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место - на 1 стан - на 70 м <sup>2</sup> пословног простора Обавеза Инвеститора је да обезбеди потребан број паркинг или гаражних места на сопственој парцели. Уколико су испред габарита планираног објекта планом предвиђена паркинг места на јавној површини, Инвеститор је у могућности да та места изгради и на тај начин испуни прописани услов.	Број станова: 81 Потребно 81 ПМ Пословни простор 578,40 м <sup>2</sup> – 9ПМ - у подрумској етажи објекта 61 гаражно место (35+26) -у дворишту 11 паркинг места - у регулацији улица 18 (12+6) паркинг места <b>укупно: 90 ГМ/ПМ - остварено 100%</b>

## 6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Спољним уређењем се планира озелењавање слободних површина у дворишном делу парцеле иза габарита планираног објекта.

Зелене површине чине 20,14% површине укупног предметног комплекса (чиме је испуњен прописани минималним проценат према Плану који износи 20%).

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

Негативни утицаји вештачких површина на еко-климу локалитета могу се смањити 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 раз вија плитко и широко како не би оштетио површину за паркирање.

У ову сврху могу да се користе саднице млеча (*Acer platanoide* или *Acer platanoide 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;

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 предметног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду урбанистичког пројекта, који садрже и услове за пројектовање и прикључење објекта: Вишепородични стамбени објекат, класе 112222, Суботица, Крагујевачких жртава бр. 8 и 10, парцела број 1639, 1640, 1641 и 1642 К. О. Стари град издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД, ОГРАНКА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СУБОТИЦА** из Суботице, Сегедински пут 22-24, бр. **2561200-Д.07.09.-190537-25** од дана 22.07с.2025. године.

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

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра (изградња трафостанице, 20 kV кабловских водова, 0,4 kV кабловских водова).
2. Да би се омогућило прикључење предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити недостајућу електроенергетску инфраструктуру која обухвата:

- Испорука и уградња монтажано-бетонске трафостанице (МБТС-210 Суботица), снаге до 1x1000 kVA у близини објекта, на парцели Инвеститора и опремање исте са 20 kV опремом (две водне ћелије и једна трафо ћелија), 0,4 kV опремом (комплетан Н.Н. блок са потребним бројем извода) и енергетским трансформатором (Е.Т.) потребне снаге, напона 20/0,4 kV,
- Изградња 20 kV кабловског вода од места расецања постојећег 20 kV кабловског вода између МБТС-220 и МБТС-234 у Суботици (угао улица Зрињског и Франкопана и Крагујевачких жртава), 20 kV извод „Франкопанска“ до 20 kV водних ћелија МБТС-221 Палић „по принципу улаз/излаз“.

**Закључење уговора о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавног овлашћења је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 87/2023).**

**Изградња поменуте МБТС-210 Суботица и прикључних 20 kV кабловских водова за МБТС-210 Суботица биће предмет посебних Локацијских услова.**

Што се тиче самог објекта, планира се уградња три типске кабловске прикључне кутије (КПК-1, КПК-2 и КПК-3) типа „ЕВ-1П“ на фасади објекта „ламела 1“ поред улаза у објекат, као и још три КПК (КПК-4, КПК-5 и КПК-6) истог типа на фасади објекта „ламела 2“ поред улаза у објекат.

Предвиђена је и изградња шест НН прикључних кабловских водова од нове МБТС-210 Суботица до сваке КПК.

Поред тога, планира се уградња потребног броја металних ормана мерног места (МОММ) за потребан број бројила активне електричне енергије за станове, пословни простор, спринклерско постројење, 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 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 потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта у улици Крагујевачких жртава и Нова 2. у Суботици, на к.п. бр. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 К.О. Стари град, издатим од стране **„ТЕЛЕКОМА 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, Првомајска 2-4, бр. **Д210-208370/4-2025 ТС** од 10.07.2025. 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 канапизације и приводног телекомуникационог кабла
- систем каблирања зграде — израда оптичке инсталације до сваке планиране јединице

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 (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.

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката од постојећих објеката електронских комуникација.

Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

Постојећа електронска комуникациона инфраструктура и повезана опрема не могу бити оштећене и њихов рад не може бити ометан у случају изградње нове комуналне инфраструктуре и друге врсте објеката, односно треба да буде обезбеђен приступ и несметано одржавање исте током читавог века трајања.

У табели су дата минималне удаљености од других подземних или надземних објеката у случају паралелног вођења или приближавања трасе електронског комуникационог вода.

Врста објекта	Минимално растојање [m]
Цевовод градске канализације и топловода	1
Водоводне цеви пречника до 200 mm	1
Гасовод и топловод са притиском до 0,3 МПа	1
Гасовод и топловод са притиском од 0,3 МПа до 10 МПа	2

Заштиту и обезбеђење постојећих објеката електронских комуникација треба извршити пре почетка било каквих планираних радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србија“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи...).

### 7.3. Топлификација објекта и гасна мрежа

Топлификација објекта предвиђено је преко гасних котлова смештених у гасним котларницама (за сваки улаз посебна котларница) које се налазе на крову предметног објекта.

У становима се предвиђа радијаторско грејање.

За хлађење појединих станова предвиђена су места за уградњу сплит и мулти-сплит клима уређаја.

Прикључење предметног објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу се може планирати са полиетиленског гасовода ПЕ 80 димензија Ø 160 x 14,6 mm и радног притиска 2,5 bar, који се налази у улици Зрињског и Франкопана, према Претходним условима за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама бр. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 К. О. Стари град у Суботици, издатим од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** под бројем **29-9-4/2025** дана 16.07.2025. године, као и према Техничким условима за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама бр. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 К. О. Стари град у Суботици под бројем **29-9-5/25** од истог датума.

Истог дана, ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ је издало Сагласности за прикључење под бројевима **29-9-6/25** и **29-9-8/25** као и Решења о одобрењу за прикључење под бројевима **29-9-7/25** и **29-9-9/25**.

Гасни прикључак полаже се на приступачним местима и мора да буде заштићен од оштећења. Гасни прикључак води се нај краћим 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. Најмање растојање гасног прикључка од свих каблова и других водова мора да буде 0,2 m.

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.

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 притиска до 16 bar („Службени лист РС“, број 86/2015).

Потребно је такође обратити пажњу код подизања дрвореда у простору за зеленило, на прописну удаљеност дрвећа и другог растиња на земљишту изнад и поред дистрибутивне гасне мреже (ДГМ) у складу за законским одредбама.

Минимално растојање гасовода од темеља објекта је 1 m, док изградња објекта изнад трасе гасовода није дозвољена.

За потребе израде овог Урбанистичког пројекта прибављена је и Допуна Услови за израду Урбанистичког пројекта - урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к. п. 1639, 1640, 1641 и 1642, 1643 и 1644 К. О. Стари град у улици Крагујевачких жртава у Суботици од стране **ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“** из Суботице, Сегедински пут бр. 22 дана 03.07.2025. године под бројем **425-3/25** у којој је констатовано да се предметни простор налази у зони могућег проширења вреловодне мреже – „Радијалац Р2“ (14,07 ha), те да је прикључење предметног објекта на систем даљинског грејања могуће са резервног паралелног прикључка DN80/DN40 са уличног дела вреловода DN80/DA160 иза објекта на адреси Алеја Маршала Тита бр. 31-33.

#### 7.4. Водовод

Испред предметне локације постоји грана јавног водовода у улици Крагујевачких Жртава од ПЕ-63, који неиспуњава услове хидрантске мреже насеља и неадекватног је капацитета за водоснабдевање предметног објекта, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-127/2025 од дана 08.07.2025. године.

По евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица, постојећа локација има и водоводне и канализационе прикључке са обрачунским местима 14180, 41997, 44170, 49427, 58335 и 44096. Прикључци водовода су са водомерима пречника 20 мм. Прикључци водовода и канализације нису картирани.

Постојећа грана јавног водовода ПЕ-63 може обезбедити воду за санитарне-хигијенске потребе до укупног капацитета 2 л/с. Тако да постојећа грана јавног водовода код предметне локације, ПЕ-63 неиспуњава ни за санитарне-хигијенске потребе ни за противпожарне потребе планираног стамбеног објекта.

Ради повећања капацитета за обезбеђење санитарне-хигијенске и противпожарне потребе планираног стамбеног објекта са јавног водовода, потребно је изградити недостајући јавни водовод у улици Крагујевачких Жртава од раскрснице улица Зрињског и Франкопана-Крагујевачких Жртава до к.п. 1639 К.О. Стари град.

Недостајући јавни водовод потребно је изградити од полиетилен цеви, од номиналног пречника ДН-110 мм, 80 м дужине.

Код предметне локације недостајућа грана јавног водовода ПЕ-110, 80 м дужине биће поуздан извор водоснабдевања за противпожарне заштите објекта до капацитета 10 л/с, које ће се обезбеђивати комбинованим коришћењем јавне и локалне водоводне мреже.

ЈКП Водовод и канализација, Суботица није у могућности инвестирати у јавни водовод ради повећања капацитета предметне локације, али је могуће да Инвеститор стамбеног објекта финансира изградњу недостајуће инфраструктуре – јавног водовода са трасом искључиво на јавној површини намењеној за улице.

Јавни водовод се налази на јавној површини намењеној за улицу и у надлежности је ЈКП Водовод и канализација, Суботица а локални водовод се налази на предметној парцели и у власништву је Инвеститора објекта. Прикључак повезује јавни и локални водовод.

Предуслов за прикључење предметног објекта на недостајући јавни водовод је изградња исте од ПЕ-110, у дужини 80 м.

Један постојећи водоводни прикључак се може користити у току изградње објекта. Након изградње новог прикључка, постојећи прикључци се поништавају.

Водоснабдевање планираног објекта решити прикључењем на недостајући јавни водовод на ПЕ-110 испред предметне локације након изградње истог у улици Крагујевачких Жртава.

Примарна улога јавне водоводне мреже је снабдевање становништва водом за пиће а секундарна је да представља хидрантску мрежу насеља.

Недостајући јавни водовод ПЕ-110 испред предметне локације након изградње биће окарактерисан као поуздани извор за напајање хидрантске мреже објекта. Расположиви капацитет за ту намену је до 10 л/с уз комбиновано коришћење јавне и локалне мреже. За противпожарне потребе у води веће од 10 л/с за одређени објект власник/инвеститор објекта 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 л/с и хидранте на локалној мрежи укупног капацитета до 5 л/с.

За планирани објекат предвидети укупно један водоводни прикључак са четири главна водомера смештена у један шахт. Два главна водомера су намењени за санитарно-хигијенске потребе стамбених јединица (један по улазу) а друга два за противпожарне потребе објекта (један по улазу). Пословни водомер је намењен за пословну јединицу. Иза главних водомера намењеног за санитарно-хигијенске потребе предвидети рачвања ка индивидуалним водомерима за сваки стан посебно.

Водоводни прикључак предвидети од ПЕ-63, до дужине  $5+5=10$  м. Прикључак почиње на месту споја са јавним водоводом а завршава се у шахти за главне водомере, иза водомера, а испред другог затварача.

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

За оба улаза за санитарно-хигијенске потребе стамбених јединица предвидети главни водомер називног пречника 40 мм. За оба улаза за противпожарне потребе објекта предвидети главни водомер називног пречника 50 мм. За санитарно-хигијенске потребе пословне јединице предвидети пословни водомер називног пречника 20 мм.

Шахту за главне водомере предвидети на парцели објекта, удаљену максимално 5м од регулационе линије. Шахт за водомере предвидети водонепропусан и статички стабилан.

За оба улаза за објекат, посебно за сваки стан, предвидети индивидуалне водомере за хоризонталну уградњу, називног пречника 20 мм.

Инвеститор објекта је у обавези да изгради шахт за главне водомере, спремишта за индивидуалне водомере и локалну водоводну мрежу.

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

Испред предметне локације постоји јавна канализација општег типа, у улици Крагујевачких Жртава од АЦ-200 и АЦ-300, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-127/2025 од дана 08.07.2025. године.

Одвођење отпадних и редукованих атмосферских вода планираног објекта извршити на шахту јавне канализације у улици Крагујевачких Жртава једним прикључним водом.

Јавна канализација се налази на јавној површини намењеној за улицу и у надлежности је ЈКП Водовод и канализација, Суботица а локална канализација се налази на предметној парцели и у власништву је Инвеститора објекта. Прикључак повезује јавну и локалну канализацију.

Један постојећи канализациони прикључак се може користити у току изградње објекта за одвод отпадних вода. Након изградње новог прикључка за објекат, постојећи прикључци се поништавају.

За објекат предвидети канализациони прикључак ПВЦ 200 укупне дужине  $8+1=9$  м са максималним нагибом дна прикључка 10‰ ка јавној канализацији.

Прикључак почиње у шахти јавне канализације испред објекта а завршава се у првој ревизионој шахти на парцели објекта. Прикључак је без вертикалних и хоризонталних ломова дуж трасе и без дрвећа, жбуња и стубова на траси.

Капацитет канализационог прикључка за објект је:

за отпадне воде:  $Q_{отп}=13,83 \text{ л/с}$  – меродавни отицај за санитарне уређаје објекта;

атмосферске воде:  $Q_{атм}=0,4 \cdot 90 \text{ л/с/ха} \cdot 0,3022=10,88 \text{ л/с}$

Укупни отицај, меродаван за димензионисање канализационог прикључка је  $Q_{ук}=18,72 \text{ л/с}$ .

Проценат пуњења прикључка ПВЦ 200, нагиба 10‰ за  $Q_{ук}=24,71 \text{ л/с}$  је  $ПП=63\%$ .

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

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

Улога јавне канализације општег система је да одводи санитарне отпадне воде и редуковане атмосферске воде.

Постојећа јавна канализација испред парцеле објекта димензионисана је на падавину повратног периода 1 годину трајања 15 минута која износи  $p=90 \text{ л/с/ха}$  и коефицијентом отицаја  $k_o=0,4$  што подразумева приближно 40% водонепропусне површине и 60% водопрпусне површине. За одвођење атмосферских вода са веће водонепропусне површине од 40 % 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.

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

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

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



## **8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА**

Није планирана фазност у реализацији предметног објекта, односно предметног комплекса.

Након потврђивања Урбанистичког пројекта да је израђен у складу са важећим урбанистичким планом и Законом од стране Комисије за стручну контролу урбанистичког пројекта 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.
- Хоризонталне димензије објекта могу одступити од кота у графичком прилогу бр. 3. највише 0,5 м
- 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 рационалних и технички повољнијих решења.

## **9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **9.1. Инжењерско-геолошки услови**

Терен унутар предметног комплекса је већим делом у благом нагибу тако да висина расте (од коте 113.85 до коте 115.94), односно од задњег дела комплекса ка улици Крагујевачких жртава.

Сходно констатованој конфигурацији терена потребно је приликом пројектовања водити рачуна о нивелационом решењу посебно дела регулације улице Нова 2. у складу са ПДР-ом и нивелацијом кп 1617/3 са које је остварен приступ вишепородичном објекту изграђеном на кп 1617/1, односно претходном висинском планирању терена и одвођењу атмосферских вода са комплекса.

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.

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

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

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

## **9.2. 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.

## **9.3. Мере заштите непокретних културних и природних добара**

Мањи део планираног комплекса уз улицу Крагујевачких жртава (кп 1643 и 1644) се налази унутар границе заштићеног окружења Просторне културно-историјска целине под претходном заштитом „Приземне грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века у Суботици“ чије границе су приказане на графичком прилогу бр.1 - Извод из Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици. Према важећем ПДР-у на предметним парцелама је планирана могућност изградње вишепородичних објеката и дефинисани су хоризонтални и вертикални габарити.

Сходно наведеном прибављени су Услови за предузимање мера техничке заштите од надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе у Суботици под бројем: 562-2/48 од 18.07.2025.године.

У склопу поменутих услова су прописане мере заштите које је потребно испоштовати приликом израде даље пројектне документације и извођења радова на изградњи планираног објекта, на делу на којем су исте важеће.

У обликовању је потребно применити елементе у циљу остваривања савременог архитектонског израза са печатом свог времена. Примарни елементи су балкон, ризалит и еркер, а секундарни однос пуних и празних површина на фасади.

Приликом решавања колористичког решења и одабира тонова потребно је консултовати стручњаке из МЗЗСК из Суботице који су израђивањ и ових мера.

Обавеза инвеститора је да пре почетка радова обавести овај Завод и обезбеди константно археолошко праћење земљаних радова. 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 предузеле 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 предметном простору нема евидентираних природних добара нити еколошких коридора.

#### **9.4. Мере заштите од пожара**

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

- **Закон о заштити од пожара** („Сл.гласник РС“ бр.111/09, 20/2015 и 87/2018)
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта** („Сл.гласник РС“ 73/2019)
- **Правилник о техничким нормативима безбедности гаража од пожара** („Службени гласник РС“, број 31/24).
- **Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима** („Сл.лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90)
- **Правилник о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења** („Сл.лист СРЈ“ 11/96)
- **Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара** („Сл.лист СРЈ“ 8/95)
- **Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара** („Сл. гласник РС“ 3/2018)
- **СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055** и осталих важећих прописа.

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

#### **9.5. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом**

У решавању саобраћајних површина, прилаза објекту и других елемената уређења и изградње применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“ бр. 33/06 и 13/2016) и Правилник 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).

Решењима у ИДР-у је, у складу са овим правилником, обезбеђен приступ до улаза у обе ламеле, а све спратне етаже су повезане путничким лифтом.

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.

## 10. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Као што је наведено у тачци 2. урбанистичким пројектом су обухваћене к.п. бр. 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 и 1644 КО Стари град у Суботици, на којима је планирана изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта. У ширем обухвату УП-а се налазе и делови к.п. бр. 1649/1, 1650/2 и 5366 КО Стари град у Суботици које представљају део регулације улице Крагујевачких жртава испред комплекса са којих су планирани приступи на парцелу као и прикључци планираног објекта на комуналну инфраструктуру, као и делови к.п.бр. 1638/1 и 1638/2 КО Стари град који представљају део регулације планиране улице Нова 2.

К.п. бр 1639 КО Стари град је уписана у Изводу бр.2670 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 726м<sup>2</sup>. На парцели постоје два стамбена објекта површине 125, односно 93м<sup>2</sup> и три помоћна објекта површине 84, 32 и 19м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „DG COMPANY“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 1640 КО Стари град је уписана у Изводу бр.2670 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, њива 3.класе, површине 733м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „DG COMPANY“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 1641 КО Стари град је уписана у Изводу бр.22942 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 390м<sup>2</sup>. На парцели постоји стамбени објект површине 111м<sup>2</sup> и три помоћна објекта површине 56, 16 и 1м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „DG COMPANY“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 1642 КО Стари град је уписана у Изводу бр.22942 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, њива 3.класе, површине 370м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „DG COMPANY“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 1643 КО Стари град је уписана у Изводу бр.425 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 488м<sup>2</sup>. На парцели постоје два стамбена објекта површине 176м<sup>2</sup>, односно 57м<sup>2</sup> и помоћни објект површине 24м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист Митрић Наташе из Суботице у обиму удела 1/6, Панчић Срђана у обиму удела 4/6 и Филиповић Душана у обиму удела 1/6. У листу о теретима је уписана хипотека, а у забележби о парцели је уписано да је покретнут поступак за упис промене имаоца права на објекту – купопродаја и да је покрнут поступак за брисање терета.

К.п. бр 1644 КО Стари град је уписана у Изводу бр.2670 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 315м<sup>2</sup>. На парцели постоје два стамбена објекта површине 87, односно 37м<sup>2</sup> и помоћни објект површине 9м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „DG COMPANY“ доо, Суботица у обиму удела 1/1 и у листу о теретима је забележба спора, а у забележби о парцели је уписано да је покретнут поступак брисања забележбе спора.

**Укупна површина у обухвату Урбанистичког пројекта**, коју чине површине набројаних предметних парцела, **износи 3022м<sup>2</sup>** (30ага 22м<sup>2</sup>).

Сви постојећи објекти на предметним парцелама планирани су за уклањање.

Према решењима из важећег ПДР-а потребно је одвојити површину за планирано проширење регулације улице Крагујевачких жртава и површину за формирање већег дела улице Нова 2..

Препарцелацијом се од постојећих предметних парцела, формирају три (3) парцеле од којих је:

- **новоформирана парцела I - цца 2305м<sup>2</sup>** издвојена за земљиште остале намене, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта.

- **новоформирана парцела II - цца 645м<sup>2</sup>** издвојена је за јавно земљиште - планирана регулација улице Нове 2. и проширење регулације улице Крагујевачких жртава (обзиром да захвата регулације обе улице)

- **новоформирана парцела III - цца 72м<sup>2</sup>** издвојена је за јавно земљиште - планирана проширење регулације улице Крагујевачких жртава

Препарцелацију урадити у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013–УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

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

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

## **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
3. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ И РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ
4. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ – СИТУАЦИЈА
  - 4.1. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ – СИТУАЦИЈА СА ПРИВРЕМЕНИМ ПРИКЉУЧКОМ НА ГРАДСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ
5. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ЈАВНУ МРЕЖУ
6. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ



## **ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта  
израђено је од стране фирме „DG COMPANY“ доо Суботица,  
Београдски пут бр.83, Суботица