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

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

299-19/25

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу

Директор:
ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маст. инж. грађ.

Суботица, децембар 2025. године

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - АПАРТ ХОТЕЛА СА „WELLNESS“ ЦЕНТРОМ СПРАТНОСТИ По+П+1+Пк НА К.П. БР. 984/1 И 985 К.О. ПАЛИЋ НА ПАЛИЋУ
НАРУЧИЛАЦ:	ДУШКО ПРОЛЕ Личка улица број 6, Суботица
ОБРАЂИВАЧ:	„ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
БРОЈ УГОВОРА:	299-19/25
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.
СТРУЧНИ ТИМ:	МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маст. инж. арх. АНТЕ СТАНТИЋ, ел. инж. ЛАСЛО ЈУХАС, дипл. инж. саобр. ДАНИЈЕЛА ИШТВАНЧИЋ, дипл. инж. грађ.
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА:	КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИЗРАДИО:	*МИЛОШ АТИЋ ПР „DESIGN OFFICE“* Браће Радић 12, Суботица

С А Д Р Ж А Ј:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА
- РЕШЕЊЕ О УПИСУ У РЕГИСТАР ПРАВНИХ ЛИЦА И ПРЕДУЗЕТНИКА ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛОВА ИЗРАДЕ ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА
- РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА „БАЊЕ ПАЛИЋ“ НА ПАЛИЋУ („Службени лист општине Суботица“ бр. 7/2007, „Службени лист града Суботице“ бр. 46/2011, 56/2012 и 30/2017)
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
   - 4.1. Концепција уређења и изградње простора
   - 4.2. Намена и технички опис планираног објекта
   - 4.3. Регулационо и нивелационо решење
   - 4.4. Приступ локацији
   - 4.5. Начин решавања паркирања и саобраћајно уређење
   - 4.6. Ограђивање парцеле
   - 4.7. Остали услови
   - 4.8. Евакуација отпада
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
   - 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти
   - 7.2. Телекомуникациона мрежа
   - 7.3. Топлификација објекта и гасна мрежа
   - 7.4. Водоводна мрежа
   - 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода
8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
9. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА
10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ
    - 10.1. Мере заштите животне средине
    - 10.2. Заштита природе

10.3. Мере заштите од пожара
10.4. Заштита непокретних културних добара
10.5. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом
10.6. Заштита од земљотреса
10.7. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

11. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

12. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА „БАЊЕ ПАЛИЋ“ НА ПАЛИЋУ („Службени лист општине Суботица“ бр. 7/2007, „Службени лист града Суботице“ бр. 46/2011, 56/2012 и 30/2017) Р=1:1000
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ Р=1:200

3.1 СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ДИСПОЗИЦИЈЕ ОБЈЕКТА СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ Р=1:200

3.2 СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ РЕШЕЊА СА ПЕЈЗАЖНИМ УРЕЂЕЊЕМ Р=1:200

4. РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р=1:250
5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р=1:200

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

“0” ГЛАВНА СВЕСКА
“1” ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

5000228616606

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	20064030

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA

Преводи пословног имена		
Превод пословног имена	- Мађарски Буњевачки	Gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Kőzvállalat, Szabadka Javno preduzeće za upravljanje putovima, urbanističko planiranje i stanovanje Subatica

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	08.07.2005	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7111	
Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103967584	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	200-3266220102029-61 165-0007007220205-77 200-3266220101029-54 160-0051800013732-40 200-3266220103029-68 160-0000000461624-73 160-0000000478158-38 840-0000000949743-80 165-0007007220159-21	

Контакт подаци		
Телефон 1	024/666-300	
Интернет адреса	www.urbanizamsu.rs	
Подаци о статуту / оснивачком акту		
	Датум важећег статута: 15.11.2016	
	Датум важећег оснивачког акта: 20.12.2023	

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Огњен	Презиме	Голубовић
	ЈМБГ	2603982183905		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

	Име	Предраг	Презиме	Бобић
	ЈМБГ	0511981820058		

Чланови надзорног одбора

1.	Име	Бранка	Презиме	Голијан
	ЈМБГ	0606988825021		
2.	Име	Невена	Презиме	Веиновић
	ЈМБГ	2701996825219		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име: Grad Subotica

Регистарски / Матични број: 08070695

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 41,645.75 RSD	
Уписан: 41,597.65 RSD	
Уплаћен: 41,597.65 RSD	
Уплаћен: 41,645.75 RSD	23.07.2005

Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 11,753,350.53 RSD		
Унет: 11,753,350.53 RSD	31.12.2019	

Удео	износ(%)
	100.000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 41,645.75 RSD	

износ	датум
Уписан: 41,597.65 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 41,645.75 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 41,597.65 RSD	

Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 11,753,350.53 RSD		

вредност	датум	опис
Унет: 11,753,350.53 RSD	31.12.2019	

Забележбе

1	Тип	Забележба уписана по ЗПД из 2004. године
	Датум	29.07.2005
	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	Забележба уписана по ЗПД из 2004. године
	Датум	28.12.2015
	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

Број: .....
Дана 17-07-2025 20 ..... год.
СУБОТИЦА, Трг Републике 16

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 001565119 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 31.03.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), одлуке председника Владе Републике Србије број 119-00-00117/2024-01, од 25.11.2024. године и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA из Суботице, ул. Трг републике бр. 16, министар за јавна улагања, доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“**, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“**, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Б категорија“, број лиценце: 015Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“.**

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси

прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Одредбом члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) прописано је да овлашћења министра коме је престао мандат врши члан Владе кога председник Владе овласти.

Дана 25.11.2024. године председник Владе Републике Србије донео је Одлуку број 119-00-00117/2024-01, којом је министра за јавна улагања овластио да врши функцију министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Привредни субјект **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“**, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, поднео је, дана 29.01.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, а потом и допуну захтева дана 13.03.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 21.03.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**39 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**7 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **12** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“**, из Суботице, улица Трг републике број 16, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:

- **10 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, шумарства и дипломирани просторни планер), и
- **7лица са личном лиценцом**, од којих **3 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02, 2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02, 1 лице** са активном лиценцом архитекте урбанисте ознаке **УП 02** и **1 лице** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** ;

3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **816.481,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 35О-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Б категорија“ подносиоцу захтева **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“**, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

По Одлуци председника Владе
да врши овлашћења министра
грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре
Број 119-00-00117/2024-01
од 25.11.2024. године

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА

Дарко Глишић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

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

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

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, члан 77. („Службени гласник РС” број 32/2019 и 47/2025) доносим:

Р Е Ш Е Њ Е
о одређивању одговорног урбанисте

На изради Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу, именује се:

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

  Бр. лиценце: 200 0984 07

- Именовани је дужан, да се при изради урбанистичког пројекта придржава Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС” број 32/2019 и 47/2025) и др. подзаконским актима донетим на основу Закона о планирању и изградњи објеката као и у складу са важећим планским документом - Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ на Палићу („Службени лист општине Суботица“ бр. 7/2007, „Службени лист града Суботице“ бр. 46/2011, 56/2012 и 30/2017).

Директор:
Огњен Голубовић, маст. инж. грађ.

Суботица, децембар 2025. године

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

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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу.

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

И З Ј А В Љ У Ј Е М

да је Урбанистички пројекат урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС” број 32/2019 и 47/2025) и др. подзаконским актима донетим на основу Закона о планирању и изградњи објеката као и у складу са важећим планским документом - Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ на Палићу („Службени лист општине Суботица“ бр. 7/2007, „Службени лист града Суботице“ бр. 46/2011, 56/2012 и 30/2017).

Одговорни урбаниста:	Кароль К. Тертели, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	200 0984 07
Лични печат:	Потпис:
Број пројекта:	299-19/25
Место и датум:	Суботица, децембар 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

Кароль К. Тертели

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0110973820036

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 0984 07

У Београду,
21. јуна 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-13731
Београд, 10.06.2025. године

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

П О Т В Р Д У

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

200 0984 07

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 21.06.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.пр.планер

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На захтев Инвеститора Душка Проле, Личка улица број 6, Суботица, а на основу уговора бр. 299-19/25 у „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање", израђен је Урбанистички пројекат урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness" центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу.

Правни и плански основ

Урбанистички пројекат се израђује:

- на основу члана 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС" број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), а у складу са чланом 76. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС" број 32/2019 и 47/2025),

- у складу са Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић" на Палићу („Службени лист општине Суботица" бр. 7/2007, „Службени лист града Суботице" бр. 46/2011, 56/2012 и 30/2017).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом су обухваћене к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић, на којима је планирана изградња пословног објекта - апарт хотела са „Wellness" центром. Осим поменутих парцела, у обухвату урбанистичког пројекта се налази и к.п. бр. 984/2 и део к.п. бр. 1396/3 и 1396/4 К.О. Палић, као и део к.п. бр. 1443 К.О. Палић (улица Олге Пенавин) и део к.п. бр. 1451 К.О. Палић (улица Кањишки пут), са којих су обезбеђени прикључци на комуналну инфраструктуру и саобраћајни прикључак.

На к.п. бр. 984/1 К.О. Палић се налази пет постојећих објеката: објекат бр. 1 површине 187м^2, објекат бр. 2 површине 66м^2, објекат бр. 3 површине 36м^2, објекат бр. 4 површине 26 м^2 и објекат бр. 5 површине 15м^2. На к.п. бр. 985 К.О. Палић се налази три постојећа објекта: објекат бр. 1 површине 59м^2, објекат бр. 2 површине 32м^2 и објекат бр. 3 површине 6м^2. Сви постојећи објекти на предметним парцелама (укупне површине 427м^2) планирани су за рушење, како је приказано на графичком прилогу бр. 2.

К.п. бр. 984/1 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 14226, део 1 површине 187м^2 као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, део 2 површине 66м^2 као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, део 3 површине 36м^2 као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, део 4 површине 26м^2 као градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, део 5 површине 15м^2 као градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, део 6 површине 500м^2 као градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и други објекат, део 7 површине 778м^2 као градско грађевинско земљиште, виноград 2. класе, приватна својина у власништву Мишина (Душан) Недјељка (заједничка имовина супружника на 1/2) и Мишина (Слободан) Снежане (заједничка имовина супружника на 1/2), Проле (Јосип) Кристине (заједничка имовина супружника на 1/2) и Проле (Остоја) Душка (заједничка имовина супружника на 1/2). Укупна површина парцеле износи 16а 08м^2. Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 11.12.2025. године.

К.п. бр. 985 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 14226, део 1 површине 59м^2 као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, део 2 површине 32м^2 као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, део 3 површине 6м^2 као градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, део 4 површине 172м^2 као градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и други објекат, приватна својина у власништву Мишина (Душан) Недјељка (заједничка имовина супружника на 1/2) и Мишина (Слободан) Снежане (заједничка имовина супружника на 1/2), Проле (Јосип) Кристине (заједничка имовина супружника на 1/2) и Проле (Остоја) Душка (заједничка имовина супружника на 1/2). Укупна површина парцеле износи 02а 69м^2. Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 11.12.2025. године.

К.п. бр. 984/2 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 12949 као јавно грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, јавна својина у власништву Града Суботице (удео 1/1). Укупна површина парцеле износи 00а 12м^2. Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 11.12.2025. године.

К.п. бр. 1396/3 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 4518 као градско грађевинско земљиште, ливада 3. класе, јавна својина у власништву Града Суботице (удео 1/1). Укупна површина парцеле износи 04а 97м^2. Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 11.12.2025. године.

К.п. бр. 1396/4 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 4518 као градско грађевинско земљиште, ливада 3. класе, јавна својина у власништву Града Суботице (удео 1/1). Укупна површина парцеле износи 05а 34м^2. Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 11.12.2025. године.

К.п. бр. 1443 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 1130 као јавно грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, државна својина у власништву Републике Србије (удео 1/1), а корисник је Град Суботица (удео 1/1). Укупна површина парцеле износи 14а 00м^2. Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 11.12.2025. године.

К.п. бр. 1451 К.О. Палић уписана је у Извод из листа непокретности број 1130 као јавно грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, државна својина у власништву Републике Србије (удео 1/1), а корисник је Град Суботица (удео 1/1). Укупна површина парцеле износи 04ха 17а 18м^2. Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 11.12.2025. године.

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи **30а 78м^2**.

Након парцелације и препарцелације предметних парцела, површина новоформиране парцеле намењене за изградњу пословног објекта - апарт хотела ће износити **16а 89м^2**.

Урбанистички параметри ће се рачунати за површину новоформиране парцеле од **16а 89м^2**.

Обавеза инвеститора је да спроведе парцелацију и препарцелацију предметних парцела к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић формирањем једне јединствене грађевинске парцеле за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром и парцеле планиране за проширење регулације улице Кањишки пут у складу са ПДР-ом, а најкасније до подношења захтева за издавање локацијских услова у складу са Законом о планирању и изградњи, члан 65. („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према Плану детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ на Палићу („Службени лист општине Суботица“ бр. 7/2007, „Службени лист града Суботице“ бр. 46/2011, 56/2012 и 30/2017) к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић се налазе у блоку Б8 (подблок Б8.2) у зони бањско здравствено - рекреационог карактера. Предметне парцеле које се разрађују овим УП-ом се налазе у заштићеној просторно културно-историјској целини Палић „Језгро Палића“ и у заштитној зони Парка природе „Палић“.

ЗОНА БАЊСКО ЗДРАВСТВЕНО-РЕКРЕАЦИОНОГ КАРАКТЕРА

Зона обухвата следеће урбанистичке блокове: Б10 и Б12 и делове блокова Б1, Б8 и Б11 укупне површине 11.41 ха или 7.02 % површине обухваћене ПДР-ом.

I) Правила у погледу величине и ширине парцеле према намени и врсти објеката

Величина парцеле намењене изградњи пословних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретном наменом објекта, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаних индекса изграђености и индекса заузетости земљишта.

<u>Минимална величина парцеле</u> за изградњу планираних објеката у делу блока Б8 и централном делу блока Б11, намењених објектима бањско здравствено-рекреационог карактера је 1200 м^2.

<u>Минимална ширина уличног фронта</u> за изградњу слободностојећих објеката у поменутим деловима блокова Б8 и Б11 је 25 м.

<u>Организација и уређење грађевинске парцеле</u> намењене грађењу пословних (здравствених, здравствено-туристичких, спортских, спортско-комерцијалних…) објеката првенствено је условљена врстом планиране делатности, а утврђиваће се на основу Урбанистичког пројекта којим ће бити дефинисани урбанистички услови за изградњу и услови за евентуалну парцелацију, а на основу утврђених правила грађења и у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према намени објекта стим да се на парцели-комплексу (или припадајућим парцелама у блоку Б12) морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника - посетилаца.

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

II) Врста и намена објеката

У зони намењеној бањско здравствено-рекреативним садржајима се дозвољава изградња лечилишно-терапеутских (здравствене услуге) и рехабилитационо-релаксационих и рекреативних објеката (типа „wellness“, спа или сличних центара) са смештајним капацитетима, као и изградња објеката намењених спорту и рекреацији (спортски терени на отвореном и у склопу вишефункционалних спортских дворана, aqua парк са базенима тобоганима на локацији некадашњег мушког штранда или уз Омладинско језеро). Намера је да се у склопу планираних објеката омогући: одмор, рекреација, релаксација, лечење, рехабилитација и забава свих посетилаца и то различитих старосних доби.

Осим напред наведених намена објеката у зони се у склопу објеката могу градити садржаји намењени угоститељству и забави, образовању, едукацији, здравственој и социјалној заштити.

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

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

***Врста објеката с обзиром на начин изградње** на грађевинској парцели у зони намењеној БАЊСКО ЗДРАВСТВЕНО-РЕКРЕАЦИОНИМ садржајима је:*

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

У оквиру зоне БАЊСКО ЗДРАВСТВЕНО-РЕКРЕАЦИОНОГ карактера, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ЗДРАВСТВЕНИ објекат
- ЗДРАВСТВЕНО-ПОСЛОВНИ објекат
- ПОСЛОВНИ објекат (са обавезним терапеутско-релаксационим садржајима: базени, сауне, купатила, масаже, соларијуми, салони лепоте, фитнес…)
- Објекти СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

- СПОРТСКО-ПОСЛОВНИ објекти

III) Положај објеката на парцели

Грађевинске линије планираних објеката су дефинисане у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица, односно границу јавних површина, а њихов положај је дефинисан на графичком прилогу. У овој зони је грађевинским линијама дефинисан простор за градњу објеката у оквиру којег се у складу са индексима могу градити објекти.

IV) Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

За зоне намењене БАЊСКО ЗДРАВСТВЕНО-РЕКРЕАЦИОНОМ карактеру урбанистички показатељи су посебно утврђени за три подзоне:

1. ***Подзона (1)** - Део блока Б8 (јужни део подблока Б8.2) и део блока Б11 (подблок Б11.1)*
2. ***Подзона (2)** - Блок Б10, део блока Б1 (подблок Б1.7 северно од женског штранда) и део блока Б11 (подблок Б11.3 уз Омладинско језеро) и*
3. ***Подзона (3)** - Блок Б12*

1. Зона БАЊСКО ЗДРАВСТВЕНО-РЕКРЕАЦИОНА - подзона (1)

ЗОНА БАЊСКО ЗДРАВСТВЕНО-РЕКРЕАЦИОНА - подзона (1)	
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	***делови БЛОКОВА Б8 и Б11 (централни)***
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	*мах.* **40%**

Максимални степен искоришћености парцела је ***70%*** *(рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама и паркинзима).*

Проценат учешћа зеленила у склопу овог дела зоне је ***мин 30%.***

V) Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у зони БАЊСКО ЗДРАВСТВЕНО - РЕКРЕАЦИОНОГ карактера је ***П+2*** *(приземље+два спрата), осим у деловима урбанистичких блокова Б1 и Б8 у којима је максимална спратност* ***П+1+Пк*** *(приземље+спрат+поткровље).*

Максимална висина слемена планираних објеката (осим у деловима урбанистичких блокова Б1 и Б8) је 16,0 м, стим да је дозвољено формирање висинских акцената (у површини од максимално 25% спратног габарита објекта) чија највећа висина је 20,0 м. У склопу кровне конструкције планираних висинских акцената је дозвољено искоришћење простора, уз услов да је на овим деловима крова дозвољена употреба искључиво кровних прозора (у равни кровне конструкције).

У деловима урбанистичких блокова Б1 и Б8 максимална висина слемена планираних објеката је 14,0м, мерено од нулте коте објекта, стим да је дозвољено формирање висинских акцената (у површини од максимално 25% спратног габарита објекта) чија највећа висина је 18,0м.

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

<u>Намена етажа пословних објеката</u> утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

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

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

***Приземље и високо приземље** - за пословне просторије према врсти делатности (улазни холови, рецепције, простори за здравствене третмане и релаксацију, смештајни капацитети, трговинско-угоститељски садржаји, продавнице, забавни салони, комерцијални садржаји, спортски садржаји, занатске радње и сл.);*

***Спратови** - за пословне просторије у зависности од врсте пословања, простори за здравствене третмане и релаксацију, смештајне капацитете...;*

***Поткровље и мансарда** - за пословне просторије,угоститељске садржаје, смештајне капацитете, а изузетно и помоћне просторије (магацини, архиве и сл.)*

VI) Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност објеката у деловима урбанистичких блокова Б8 и Б11 (централни део) је 6,0 м, односно минимално половину висине вишег објекта. Пословни објекат не сме директно заклањати осунчање другом пословном објекту више од половине трајања директног осунчања.

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без истака) и линије суседне грађевинске парцеле за пословне објекте у деловима блокова Б8 и Б11 је:

за слободностојеће објекте :

- на делу бочног дворишта	
северне (односно западне) оријентације	***2,5 м***
- на делу бочног дворишта	
јужне (односно источне) оријентације	***3,5 м***
- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу	
на бочном делу дворишта	***4,0 м***

VII) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У склопу комплекса БАЊСКО ЗДРАВСТВЕНО - РЕКРЕАЦИОНИХ објекта није дозвољена изградња других објеката, осим објеката који су искључиво у функцији пратећих или помоћних садржаја који допуњују основну намену (спортска игралишта, тениски терени, базени, дечија игралишта и сл.).

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

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

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту.

Бочне и задња страна грађевинске парцеле (у подблоковима Б8.2 и Б11.1) се могу ограђивати „живом“ зеленом оградом и провидном (транспарентном) оградом, стим да парапет ограде може бити зидан до висине макс. 0,6 м. Ограде се постављају према катастарском плану и операту тако да „живица“, односно стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле (у подблоковима Б8.2 и Б11.1) дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле, а у осталим блоковима где су објекти искључиво слободностојећи обавеза је изградња целокупне ограде.

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

VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 6,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе…), а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и објектима - тенис терени, спортска игралишта, базени.

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

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

У деловима блокова Б8 и Б11 (централни део) паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава урбани ред у уличном потезу, блоку.

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

Заједничка гаража може бити искључиво у склопу објекта.

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

4.1. Концепција уређења и изградње простора

Урбанистичким пројектом је планирана изградња пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк, у складу са важећом Планском документацијом. Објекат је планиран да се гради на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић, на углу улица Олге Пенавин и Кањишки пут на Палићу.

Концептом Урбанистичког пројекта на предметним парцелама к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић је након рушења постојећих објеката (укупне површине 427м^2) планирана изградња пословног објекта - апарт хотела са *wellness* садржајима.

Тачан положај планираног објекта дефинисан је у односу на грађевинску линију, која је удаљена за 5,0м у односу на регулациону линију улица Олге Пенавин и Кањишки пут.

Колски приступ на предметну парцелу је предвиђен преко јавне градске саобраћајнице, са улице Кањишки пут (на к.п. бр. 1451 К.О. Палић). Пешачки приступ на предметну парцелу је предвиђен из улице Олге Пенавин (на к.п. бр. 1443 К.О. Палић) и из улице Кањишки пут (на к.п. бр. 1451 К.О. Палић).

Паркирање путничких возила корисника објекта је решено у оквиру подрумске гараже у којој се налази 17 гаражних места.

4.2. Намена и технички опис планираног објекта

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015) објекат планиран за изградњу на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић, класификован је као:

- ХОТЕЛИ И МОТЕЛИ
  121112 Нестамбене зграде - Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, са рестораном или без њега
  класификације V, са учешћем у укупној површини од 100%

<u>Архитектонско обликовно решење и функција објекта</u>

Предметне грађевинске парцеле су к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић. На к.п. бр. 984/1 К.О. Палић се налази пет постојећих објеката: објекат бр. 1 површине 187м^2, објекат бр. 2 површине 66м^2, објекат бр. 3 површине 36м^2, објекат бр. 4 површине 26м^2 и објекат бр. 5 површине 15м^2. На к.п. бр. 985 К.О. Палић се налази три постојећа објекта: објекат бр. 1 површине 59м^2, објекат бр. 2 површине 32м^2 и објекат бр. 3 површине 6м^2. Сви постојећи објекти на предметним парцелама (укупне површине 427м^2) планирани су за рушење, како би се приступило планираној изградњи пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром.

Планирани објекат је слободностојећи, спратности По+П+1+Пк (подрум+приземље+спрат+поткровље). На делу објекта оријентисаном према улици Кањишки пут се налази висински акценат, који у складу са планом заузима максимално 25% спратног габарита објекта. Висина слемена висинског акцента је на коти +11,97м у односу на коту заштитног тротоара око објекта. Главни улаз у објекат је са источне стране и приступа му се преко наткривене улазне зоне. Са улаза у објекат се преко ветробранског улаза приступа рецепцији и лобију, а затим и отвореном ходнику који повезује степениште према првом спрату и осталим етажама, као и гаражи и лифту, а из тог ходника се приступа и велнесу. У приземљу објекта се налазе рецепција, лоби, велнес, кафић, студии и апартмани. Први спрат и поткровље пословног објекта садрже искључиво апартманске јединице, као што је случај и са акцентом који заузима 25% спратног габарита, у ком се налазе дуплекс апартмани у склопу кровне конструкције акцента. У склопу апарт хотела је предвиђено укупно 27 апартмана. Укупна нето површина гараже износи 472,60м², укупна нето површина приземља објекта износи 563,54м², укупна нето површина 1. спрата износи 570,73м², укупна нето површина поткровља износи 519,83м², укупна нето површина акцента заједно са дуплексом износи 126,75м², што заједно чини укупну нето површину од 2253,45м². Укупна бруто површина гараже износи 513,27м², укупна бруто површина приземља објекта износи 676,00м², укупна бруто површина 1. спрата износи 730,68м², укупна бруто површина поткровља износи 605,96 м², укупна бруто површина акцента заједно са дуплексом износи 169,00м², што заједно чини укупну бруто површину од 2694,91м². Објекат је удаљен за 5,0м од регулационе линије улица Олге Пенавин и Кањишки пут. Колски приступ на предметну парцелу је предвиђен преко јавне градске саобраћајнице, са улице Кањишки пут (на к.п. бр. 1451 К.О. Палић). Пешачки приступ на предметну парцелу је предвиђен из улице Олге Пенавин (на к.п. бр. 1443 К.О. Палић) и из улице Кањишки пут (на к.п. бр. 1451 К.О. Палић). Паркирање путничких возила корисника апарт хотела је планирано у оквиру подрумске гараже у којој се налази 17 гаражних места.

Конструкција и материјализација

Конструктивни систем зграде је предвиђен као скелетни: пуне плоче, стубови и зидна платна. Фасадни зидови су од термоблока дебљине д=25цм преко којих се поставља термоизолација у виду камене вуне дебљине д=10цм. Зидови апартмана оријентисани према ходнику су дебљине д=20цм обложени термоизолацијом од 8цм. Зидови између апартманских јединица су дебљине д=20цм обострано обложени гипсаним плочама 1,25цм. Преградни зидови у апартманима су дебљине 15цм са испуном од камене вуне дебљине д=10цм и обложене дуплим гипс плочама са обе стране д=2,5цм. На местима будућих отвора у зидовима, прозорима и вратима, предвиђају се надвратници/натпрозорници формирани од армираног бетона постављени паралелно. Налегање на зид мора бити у минималној дужини од 15,0цм обострано. Подна плоча је армирано бетонска плоча дебљине 22,0цм која се излива преко слоја збијеног шљунка, димензије зрна 0-63,0мм. Преко АБ плоче поставља се хидроизолација, а преко ње поставља се термоизолација у виду екструдираног полистирена (ХПС) 10,0цм. Преко термоизолације се поставља ПЕ фолија на коју се излива цементна кошуљица у виду равнајућег слоја д=6,0цм. Завршни слој свих просторија унутар објекта јесу керамичке плочице I класе или паркет у зависности од намене просторије.

ТЕМЕЉИ

Темељна конструкција објекта је пројектована у виду армирано бетонске плоче дебљине 40цм. Квалитет бетона за израду темељне конструкције треба да је Ц/25/30 (МБ 30). Кота фундирања у складу са статичким прорачуном. Уколико је тло лоше на дубини према

прорачуну извршити ископ до здравог тла, а до потребне дубине фундирања извршити замену тла шљунком или туцаником (извршити збијање мин 20МПа).

ПОДНА КОНСТРУКЦИЈА/СЛОЈЕВИ

Подна плоча дебљине д=22цм је од армираног бетона, која се изводи преко слојева збијеног шљунка димензије зрна 0-63,0мм, дебљине д=15,00цм. У нивоу подне плоче, у врху темељних надзидака предвиђа се укрућење темељне конструкције у виду АБ хоризонталног серклажа, димензија б/д=25,00/25,00цм. Везу бетона очистити пре бетонирања греда, а сам спој бетона различите старости третирати са средствима за побољшање пријањања. Преко подне плоче неопходно је поставити хидроизолацију на коју се даље поставља термоизолација у виду екструдираног полистирена (ХПС) дебљине 10,00цм. На термоизолацију се поставља ПЕ фолија преко које се поставља цементна кошуљица дебљине 6,00цм. Преко кошуљице поставља се завршна обрада пода.

ПРЕГРАДНИ ЗИДОВИ

Према главном ходнику изведени композитни зидови од термоблокова дебљине 20цм, стаклена вуна 8цм, ПЕ фолија преко које се поставља гипс-картон плоча која се завршно глетује и боји полудисперзивном бојом. Унутрашњи преградни зидови између апартмана предвиђени су као композитни зидови од термоблокова блокова дебљине 20цм, обострано обложени гипскартонским плочама. Унутрашње преграде у једном апартману предвиђене су као зидови са једноструком потконструкцијом и дворедним слојем плоча – гипс-картон плоча дебљине 12,5цм, односно д=1,25цм + гипс-картон плоча, д=1,25цм + ПЕ фолија + термоизолација (минерална стаклена вуна), д=7,5цм + ПЕ фолија + гипс-картон плоча, д=1,25 цм + гипс-картон плоча, д=1,25цм. Због боље механичке отпорности зид се обострано облаже са по две плоче. Плоче се причвршћују са шрафовима ознаке 3,5х2,5 за профиле. За израду зида потребни су UW и CW профили. UW профили се постављају на под и плафон, причвршћује се шрафовима, обострано малтеришу, глетују и завршно боје полудисперзивном бојом, односно постављају керамичке плочице у купатилима и на делу зида у кухињама. Код купатила и кухиња се користе водонепропусне гипс-картонске плоче. Унутрашњи преградни зидови у велнесу су предвиђени као гипс-картон зидови са једноструком потконструкцијом и дворедним слојем плоча – гипс-картон плоча, д=1,25цм + гипс-картон плоча, д=1,25цм + ПЕ фолија + термоизолација (минерална стаклена вуна), д=10цм + ПЕ фолија + гипскартон плоча, д=1,25цм + гипс-картон плоча, д=1,25цм. Због боље механичке отпорности зид се обострано облаже са по две плоче. Плоче се причвршћују са шрафовима ознаке 3,5х2,5 за профиле. За израду зида потребни су UW и CW профили. UW профили се постављају на под и плафон, причвршћује се шрафовима. Након тога долазе на ред CW профили, који се постављају вертикално у UW профиле. Размак између CW профила је 60 или 62,5цм у зависности од димензија плоча. Преграде између пословних јединица су од пуне опеке дебљине 25цм, обострано малтерисане, глетоване и завршно бојене полудисперзивном бојом.

МЕЂУСПРАТНА КОНСТРУКЦИЈА/ТАВАНИЦА

На спратним етажама се преко међуспратне армирано бетонске плоче дебљине 22цм постављају термоизолационе плоче од екструдираног полистирена (ХПС), дебљине 3цм, преко којег се поставља ПЕ фолија у функцији изолације од ударне буке и изводи се армирана цементна кошуљица дебљине 6цм у коју ће бити уграђени грејни каблови односно грејна мрежа у лепак. Цементни естрих се од свих елемената конструкције одваја дилатационом фугом од 10мм, која се испуњава меким стиропором. Цементна кошуљица се фино пердаши са захтеваном равношћу горње површине +/-1мм као подлога за постављање керамичких плочица.

КРОВНА КОНСТРУКЦИЈА И КРОВНИ ПОКРИВАЧ

Кровна конструкција пословног објекта изведена је од дрвета, као класична вишеводна конструкција. Кровни покривач је цреп.

ФАСАДНИ ЗИДОВИ

Сви фасадни зидови предвиђени су од термоблокова, д=25цм, са унутрашње стране се малтеришу, глетују и потом боје полудисперзивном бојом, док се са спољашње стране поставља камена вуна дебљине д=10цм и завршно обрађује малтером.

УНУТРАШЊА ОБРАДА

Подови на целој основи приземља предвиђени су од керамичких плочица I класе у дезену по избору инвеститора или таркет по избору инвеститора. За подове помоћних просторија, купатила, тоалета и терасе користити неклизајуће керамичке плочице. Под техничке просторије и оставе предвиђен је такође од керамичких плочица већих формата. Подове дневне собе, трпезарије и спаваћих соба завршно обрадити таркетом у дезену по избору инвеститора. С обзиром на чињеницу да је грејање објекта планирано као подно грејање, предвиђа се поставка вишеслојних паркета као што је Таркетт или неки други еквивалент по избору инвеститора. Зидани зидови ће са унутрашње стране бити малтерисани, глетовани и бојени по жељи инвеститора. У купатилу и тоалету зидове обложити керамичким плочицама I класе. Керамичке плочице у купатилима поставити у пуној светлој висини - од пода до плафона, док је у кухињи предвиђено постављање плочица у висине од 150цм (висине висећих елемената). Избор дезена керамичких зидних плочица према избору инвеститора.

СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА

По жељи инвеститора сва спољашња столарија биће израђена од АЛУ профила. Прозори треба да буду опремљени механизмом за отварање око вертикалне осе, клизни и на вентус. На прозоре је потребно израдити спољне АЛУ окапнице и унутрашње клупице од дрвета. Предвиђена столарија за уградњу је са вишекоморним системом профила дихтована трајно еластичном ЕПДМ гумом. Крила прозора и балконских врата предвиђени су од шестокоморних профила са трослојним нискоемисионим стаклом пуњеним аргоном. Фасадна столарија треба да задовољи енергетску ефикасност Uwdo=1,2W/(m²K) и коефицијент пропустљивости Uf=1,0W/(m²K). Унутрашња столарија ће бити израђена од медијапана.

4.3. Регулационо и нивелационо решење

Хоризонтална регулација

Регулациона линија улице Олге Пенавин и Кањишки пут утврђена је у складу са ПДР-ом, како је то приказано на графичком прилогу бр. 3.2 (Ситуациони приказ партерног решења са пејзажним уређењем).

Грађевинска линија планираног пословног објекта - апарт хотела утврђена је у односу на регулациону линију.

Улична грађевинска линија је удаљена за 5,00м од регулационе линије.

Планирани објекат је удаљен за 4,30м од западне међне линије према суседној парцели к.п. бр. 983 К.О. Палић, односно за 5,00м од источне границе парцеле. Растојање објекта од северне међне линије према суседној парцели к.п. бр. 980 К.О. Палић је 6,00м, а удаљеност објекта од јужне границе парцеле је 5,00м.

Хоризонтални габарит планираног објекта приказан је на графичком прилогу бр. 3.2.

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

Вертикална регулација

Вертикална регулација одређена је спратношћу објекта, и као таква се уклапа у максималну дозвољену спратност планираног објекта која је у плану дефинисана на П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље). Према ПДР-у је у деловима урбанистичких блокова Б1 и Б8 дефинисана максимална висина слемена планираних објеката на 14,0м, мерено од нулте коте објекта, стим да је дозвољено формирање висинских акцената (у површини од максимално 25% спратног габарита објекта) чија највећа висина је 18,0м.

Према условима Међуопштинског завода за заштиту споменика културе висински габарит нових објеката условљен је градитељским наслеђем Палића. Спратност је дефинисана максималном висином стрехе (6,00м) и слемена (10,00м) објеката у окружењу који су планирани за чување. Може се појавити висински акценат у виду торња максималне висине до 12,00м (акценат може максимално износити 25% од укупне површине објекта).

Према ИДР-у спратност планираног пословног објекта - апарт хотела је По+П+1+Пк (подрум+приземље+спрат+поткровље). На делу објекта оријентисаном према улици Кањишки пут се налази висински акценат, који у складу са планом заузима максимално 25% спратног габарита објекта. Висина слемена планираног објекта завршава се на коти +10,49м у односу на коту заштитног тротоара око објекта. Висина слемена висинског акцента је на коти +11,97м у односу на коту заштитног тротоара око објекта.

Нивелација

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

Висинске коте терена на парцели крећу се од 102.64-102.94м надморске висине.

Нивелационо решење колске рампе на улазу у подрумску гаражу ће бити условљено висинским котама терена на предметној парцели и висинским котама на постојећој саобраћајници у улици Кањишки пут.

Нивелационо решење приказано је на графичком прилогу бр. 3.1.

У оквиру датог нивелационог решења могућа су незнатна одступања од елемената датих овим УП-ом у циљу побољшања техничког решења.

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

4.4. Приступ локацији

Пешачки приступ

Пешачки приступ парцели и планираном апарт хотелу је предвиђен из улице Олге Пенавин (на к.п. бр. 1443 К.О. Палић) и из улице Кањишки пут (на к.п. бр. 1451 К.О. Палић).

Главни улаз у објекат се налази са источне стране и приступа му се преко једног степеника. Улаз у кафић који се налази у угаоном делу апарт хотела је планиран са уличне стране објекта.

Колски приступ

Колски приступ на предметну парцелу је предвиђен преко јавне градске саобраћајнице, са улице Кањишки пут (на к.п. бр. 1451 К.О. Палић). Саобраћајни прикључак за путничка возила повезује јавну саобраћајницу са планираном колском рампом у дворишном делу парцеле. Преко рампе ширине 5,40м је омогућен колски приступ подрумској гаражи.

За израду техничке документације за изградњу 1 (једног) колског прилазног пута и двосмерног саобраћајног прикључка (улаз/излаз) - на постојећу саобраћајницу, улица Кањишки пут на Палићу, на к.п. бр. 1451 К.О. Палић, прибављени су услови од „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица број II-06-344-380/2025 од 27.10.2025. године.

- Минимална ширина саобраћајног прикључка мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедно 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 ±10°.
- 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.
- Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу.

Обавезује се Инвеститор да пре пријаве радова код надлежног органа, „Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица достави ситуациони приказ планираног саобраћајног прикључка и исходује Решење о испуњености издатих услова.
Ситуациони приказ мора да садржи графичке и нумеричке податке о површини путног земљишта које је заузето саобраћајним прикључком.

4.5. Начин решавања паркирања и саобраћајно уређење

Паркирање возила за кориснике нових објеката обавезно је решити на сопственој парцели.

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

Паркирање путничких возила корисника апарт хотела је обезбеђено у оквиру подрумске гараже у којој се налази 17 гаражних места, од којих је једно гаражно место предвиђено за паркирање возила особа са инвалидитетом.

4.6. Ограђивање парцеле

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

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

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту.

Ограду парцеле извести искључиво перфорирано, по угледу на постојеће (мрежасто, металне, и сл.), а једино са зиданом соклом и стубовима. Постојеће ограде чине јединство са архитектуром, те имају исти третман као и објекти.

Бочне и задња страна грађевинске парцеле (у подблоковима Б8.2 и Б11.1) се могу ограђивати „живом“ зеленом оградом и провидном (транспарентном) оградом, стим да парапет ограде може бити зидан до висине макс. 0,6м. Ограде се постављају према катастарском плану и операту тако да „живица“, односно стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле (у подблоковима Б8.2 и Б11.1) дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле, а у осталим блоковима где су објекти искључиво слободностојећи обавеза је изградња целокупне ограде.

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

4.7. Остали услови

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

Објекат конципирати по угледу на наслеђену архитектуру Палића. Формирати објекат разуђених габарита, како у хоризонталном, тако и у вертикалном габариту. Објекат треба да је отворен ка спољашњем простору са великим терасама, тремовима, еркерима и сл. Елементи обликовања треба да допринесу да се задржи специфичан карактер архитектуре Палића, али уз савремену интерпретацију традиционалних, наслеђених елемената. Обрада фасаде и колорит треба да буде примерен наслеђу.

Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција) треба да буде печат свога времена. Са објектима која имају споменичка својства у окружењу треба да чине складну целину.

Примењени материјали морају бити у складу са грађевинским наслеђем - природни: опека, малтерска обрада, дрво, цреп, шиндра, керамика, као и савремени материјали који нису у супротностима са наведеним. Фасадну столарију израдити од трослојно ламелираног дрвета или висококвалитетног алуминијума.

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

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

Минималне висине етажа треба да износе 3,0м, у приземљу је могуће и више.

Максимална висина надзитка на ободним зидовима у поткровљу је 1,60м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

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

На објектима извести кровне конструкције које образују косе кровне равни - коси кров. Новопројектовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима, положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта. Могуће је применити и мансардни кров, са највећим нагибом од 60 степени. Кровни покривач извести од црепа, етернит плоча или висококвалитетног лима. Боју покривача ускладити са колоритом објекта. Није дозвољено формирање рефлектујућих површина, те кров планираног објекта мора представљати мат површину.

Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање, одлагање и одношење смећа, као и хортикултурно уређење окружења.

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

У циљу несметане и безбедне изградње предузети све прописане сигурносне мере.

4.8. Евакуација отпада

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

Потребан број судова за смеће одређује се помоћу норматива: 1 контејнер на 800м² корисне површине простора. Приликом утврђивања њихових локација за постављање мора се водити рачуна да они буду смештени у оквиру граница формираних грађевинских парцела, уз објекте којима припадају. За неометано обављање услуге изношења смећа неопходно је обезбедити директан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Контејнере је могуће сместити и у смећарама (или посебно одређеном простору за те потребе) унутар самих објеката, при чему се морају испоштовати напред наведени услови за приступ. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер сливником и решетком на поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. За депоновање отпадака другачијег састава од

кућног смећа, а који не припада групи опасног отпада, неопходно је набавити специјалне судове који ће бити постављени у складу са напред наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и склопљеним уговором са ЈКП „Градска чистоћа".

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

Отпад мора бити прописно обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања. Привремено одлагање чврстог отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета којима се обезбеђује изолација отпадних материја од околног простора, а у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 - др. Закон и 35/23).

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

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина и урбанистички параметри

Биланс површина

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Опис површина	**П[м²]**
Укупна површина парцеле након препарцелације	1689,00м^2
Укупна површина постојећих објеката планираних за рушење	427,00м^2
ПЛАНИРАНО СТАЊЕ	
Укупна бруто површина под објектом/заузетост	676,00м^2
Укупна бруто развијена површина планираног објекта	2694,91м^2
Укупна нето површина планираног објекта	2253,45м^2
Колска рампа, поплочање	цца 360,00м^2
Зелене површине	цца 653,00м^2
Урбанистички параметри	
Индекс заузетости под објектом	**40,00%**
Индекс заузетости свих изграђених површина	**цца 21,00%**
Проценат зелених површина	**цца 39,00%**
Паркирање	
Број планираних гаражних места унутар подрумске гараже	17ГМ
Број апартманских смештајних јединица према ИДР-у	27

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине чине цца 39,00% површине парцеле. Планирано је да се слободне и зелене површине уреде према решењу из графичког прилога бр. 3.2.

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

Ради побољшања екоклиме простора, за озелењавање користити претежно лишћаре, дати предност аутохтоним (домаћим) врстама.

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

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

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

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

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

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду урбанистичког пројекта, који садрже и услове за пројектовање и прикључење објекта: Пословни објекат - апарт хотел, класе 121112, Палић, Олге Пенавин бр. ББ, на кат. парцелама број 984/1 и 985 К.О. Палић, издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д.О.О. БЕОГРАД, ОГРАНКА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СУБОТИЦА,** Суботица, Сегедински пут бр. 22-24, бр. **2561200-Д.07.09.-465654-25** од дана 27.11.2025. године.

Да би се омогућило прикључење предметног објекта на електродистрибутивну мрежу, потребно је изградити недостајућу електроенергетску инфраструктуру која обухвата:

- уградњу трафо ћелије бр. 2 у постојећој монтажно-бетонској трафостаници МБТС-114 Палић која се налази у улици Олге Пенавин,
- уградњу новог енергетског трансформатора (ЕТ) снаге 630 kVA уместо постојећег ЕТ снаге 250 kVA у постојећој МБТС-114 Палић и
- уградњу новог нисконапонског (НН) блока са 10 НН извода уместо постојећег НН блока са 8 НН извода.

Што се тиче самог предметног објекта, планира се уградња кабловских прикључних кутија КПК-1 и КПК-2 типа „ЕВ-1П“ на фасади поред улаза у предметни објекат, као и изградња КПК-3 истог типа за ГСХ-уређај, поред КПК-2. Предвиђена је и изградња два НН прикључна кабловска вода од постојеће МБТС-114 Палић до КПК-1 и КПК-2 као и кабловског превеза између КПК-2 и КПК-3.

Поред тога, планира се уградња потребног броја металних ормана мерног места (ММММ) за потребан број бројила активне електричне енергије за апартмане, пословни простор, заједничку потрошњу, лифт, гаражу, пуњач ел. возила и ГСХ-уређај, као и њихово повезивање путем НН кабловског вода са КПК-има.

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.

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

Није дозвољено коришћење јаких светлосних извора (нпр. ротирајући рефлектори, ласери) усмерених ка небу. За изворе ноћног осветљења који се налазе на отвореном, изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од ширења светлости у околни простор, којима се спречава расипање светлости према зеленим и ваздушним коридорима миграције. За украсно осветљење објекта применити минимални интензитет светлости, техничка решења која спречавају расипање светлости према небу и према околном простору, као и таласне дужине које најмање привлаче летеће организме, првенствено инсекте.

7.2. Телекомуникациона мрежа

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење пословног објекта - апартманског хотела са Wellnes центром спратности По+П+1+Пк, на к.п. број 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу, издатим од стране **„ТЕЛЕКОМА СРБИЈА“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА** из Суботице, Првомајска 2-4, бр. **Д210-491474/2-2025 ЈБ** од 12.11.2025. 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 резреве на предметном простору, где је то технички и правно могуће.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За топлификацију планираних садржаја предвиђа се коришћење природног гаса из новог прикључка, односно планирано је да се топла вода за топлификацију објеката обезбеди помоћу гасних котлова одговарајуће снаге.

Гасни котлови и сва неопходна машинска опрема ће бити смештена у гасним котларницама, које се налазе на свакој етажи по један (приземље, први спрат и потрковље).

Прикључење предметног објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу се може планирати са полиетиленског гасовода ПЕ 100 димензија Ø 90 x 8,2 mm и радног притиска 2,5 bar, који се налази у улици Олге Пенавин, према Техничким условима за израду пројектне документације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са *„Wellness“* центром (27 апартмана и 1 пословни простор) спратности По+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу, издатим од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** под бројем **29-17-1/2025** дана 06.11.2025. године.

Истог дана, ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ је издало Сагласност за прикључење под бројем **14-28-1/25** и Решење о одобрењу за прикључење под бројем **14-28-2/25**.

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.

7.4. Водоводна мрежа

Испред предметне локације изграђен је јавни водовод у улици Олге Пенавин и у улици Кањишки пут, од ПЕ-110, који испуњава услов хидрантске мреже насеља - представља законско-теоријски поуздан извор напајања за противпожарне потребе, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-227/2025 од дана 24.10.2025. године.

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

Водоснадбевање планираног објекта решити прикључењем на јавни водовод у улици Кањишки пут, на ПЕ-110 испред предметне локације.

Постојећи јавни водовод испред парцеле објекта је 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 потребне противпожарне потребе у води веће од 10 л/с за одређени објекат 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 два главна водомера и два пословна водомера смештена у шахт. Један главни водомер је намењен за санитарно - хигијенске а други за противпожарне потребе објекта. Пословни водомери су намењени за пословне јединице. Иза главног водомера намењеног за санитарно-хигијенске потребе предвидети рачвања ка индивидуалним водомерима за сваки апартман посебно.

Водоводни прикључак предвидети од ПЕ-63, до дужине 1+5=6 м. Прикључак почиње на месту споја са јавним водоводом а завршава се у шахти за главне и пословне 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 главни водомер намењен за санитарно-хигијенске потребе предвидети мерач протока називног пречника 40 мм. За главни водомер намењен за пословне потребе предвидети мерач протока називног пречника 20 мм. За главни водомер намењен за противпожарне потребе предвидети мерач протока називног пречника 50 мм.

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

За објекат посебно за сваки апартман, предвидети индивидуалне водомере за хоризонталну уградњу, називног пречника 20 мм, са модулом даљинског очитавања, са затварачем испред и иза водомера и монтажно-демонтажним склопом уз водомер.

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

Планирати мере којима се обезбеђује рециркулација воде у максимално могућем обиму, у складу са чланом 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др. закон), чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим се смањује потрошња ресурса. Обезбеђивање рециркулације се превасходно односи на воду која би се користила за снабдевање базена, уз примену неопходног степена пречишћавања.

7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Испред предметне локације је изграђена јавна канализација за одвођење отпадне воде у улици Кањишки пут, од ПВЦ-250, а јавна канализација за одвођење атмосферских вода није изграђена, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-227/2025 од дана 24.10.2025. године.

Јавна канализација отпадних вода 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.

Улога јавне канализације отпадних вода је да одводи санитарне отпадне воде. Забрањено је у јавну канализацију отпадних вода упуштати атмосферске падавине.

Обавеза Инвеститора објекта је да обезбеди заштиту сопственог објекта од повратних вода преко прикључка из канализације.

Одвођење отпадних вода планираног објекта извршити на јавну канализацију испред предметне парцеле у улици Кањишки пут, на прикључни извод постојеће шахте. Коту дна прикључка предвидети на коти дна прикључног извода, на 101,78 м.н.м. У постојећој шахти кота терена је 102,86 м.н.м. а кота дна шахте је 101.29 м.н.м.

За објекат предвидети канализациони прикључак ПВЦ 160 дужине 3+1=4 м са максималним нагибом дна прикључка 10‰ ка јавној канализацији. Прикључак почиње у шахту јавне канализације испред објекта а завршава се у првом ревизионом шахту на парцели објекта. Прикључак је управан на јавну канализацију, без вертикалних и хоризонталних ломова дуж трасе и без дрвећа, жбуња и стубова на траси.

Капацитет канализационог прикључка за објекат је:

a. за отпадне воде: Qотп=7,8 л/с – меродавни отицај за санитарне уређаје објекта;

b. Проценат пуњења прикључка ПВЦ 160, нагиба 10‰ за Qотп=7,8 л/с је ПП=46%.

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

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

У насељу Палић је сепаратни систем каналисања вода. У предметној улици, као што је већ наведено, постоји јавна канализација отпадних вода а атмосферска канализација није изграђена. Јавна канализација се планира искључиво на јавним површинама намењеним за улице – између регулационих линија и у надлежности су ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

Локалну канализацију пројектовати сепаратног типа. Локална канализација је канализација на парцели објекта и у власништву је Инвеститора објекта. Пројектовање сепаратне локалне канализације подразумева пројектовање одвојене цевоводе за отпадну и атмосферску воду.

Атмосферске воде спровести и разлити у зелени појас парцеле објекта. По изградњи јавне канализације атмосферских вода у предметном уличном профилу стичу се услови за прикључење локалне на јавну канализацију атмосферских вода.

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

Приликом обављања радова испоштовати обавезе везане за члан 97. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018-др. закон) који се, између осталог, односи на забрану угрожавања подземних вода.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

На основу сеизмолошке карте, на предметној локацији је максимални интензитет очекиваног земљотреса МСК скале, за повратни период од 475 година, VII степена. У погледу локалних услова, тло одговара категорији III. Геомеханички профил терена је релативно уједначен.

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

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

Приликом пројектовања објеката неопходно је усклађивање са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.

лист СФРЈ“ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 МЦС.

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

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

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

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

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

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

9. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

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

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

- Намена и функционална шема морају остати неизмењени. Могућа су само мања одступања од утврђене просторне организације и то само техничке природе.
- Хоризонталне димензије објекта могу одступити од кота у графичком прилогу бр. 3.2 највише 0,5м.
- Спратност објеката 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 планираног објекта. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним изменама висинских кота саобраћајница.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

10.1. Мере заштите животне средине

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

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 се обезбеђују прописана енергетска својства.

10.2. Заштита природе

Инвеститор је прибавио решење о условима заштите природе од стране Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад, Радничка бр. 20а, број 03020-3683/4, од дана 18. 12.2025. године.

Катастарске парцеле бр. 984/1 и 985 К.О. Палић обухваћене предметним Урбанистичким пројектом који се израђује за потребе изградње пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром, налазе се у заштитној зони Парка природе „Палић“ (Одлука о заштити ПП „Палић“, „Сл. лист града Суботице", бр. 15/2013 и 17/2013-исправка, 37/2017 и члан 42. Закона).

Изградња пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром може да се реализује на к.п. 984/1 и 985 К.О. Палић у складу са Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ на Палићу („Сл. лист општине Суботица“, бр.7/2007 „Сл. лист Града Суботице“ бр. 24/2010, 46/2011, 56/2012 и 30/2017), као и у складу са мерама заштите утврђеним Студијом заштите (https://www.ekologija.gov.rs/obavestenja/zastita-prirode/obavestenje-o-postupku-revizije-zastite-parka-prirode-palic).

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

- одлагање опасних материја и трајно одлагање отпадног материјала
- извођење радова који негативно утичу на хидролошки режим заштићеног подручја или на квалитет воде језера (предуслов за изградњу је прикључивање на јавну канализацију и хидролошка изолација објекта)

Остали услови заштите природе су наведени у одговарајућим поглављима.

10.3. Мере заштите од пожара

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

- **Закон о заштити од пожара** („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони)
- **Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката** („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023)
- **Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима** („Сл. лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90)
- **Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења** („Сл. лист СРЈ“ бр. 11/96)
- **Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара** („Сл. гласник РС“ бр. 3/2018)
- **Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара** („Сл. лист СРЈ“ бр. 8/95)
- **СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055** и осталих важећих прописа.

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

10.4. Заштита непокретних културних добара

Инвеститор је прибавио услове за предузимање мера техничке заштите од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, Трг Слободе 1/3, број 969-2/19, од дана 28.11.2025. године.

Предметна парцела сс налази у заштићеној Просторно културно-историјској целини Палић „Језгро Палића“ (Одлука МЗЗСК Суботица бр. 435-1 од 13.12.1993).

Израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness” центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу, се изводи под следећим **условима:**

- На предметним парцелама се планира изградња пословног објекта - апарт хотела са „wellness” центром, укупне БРГП: 2694,91м^2, спратности: По+П+1+Пк. На парцелама се тренутно налазе објекти који су валоризовани као објекти без споменичких вредности, који су предвиђени за рушење.
- Колски приступ на предметну парцелу је предвиђен преко јавне градске саобраћајнице, са улице Кањишки пут, а пешачки приступ је предвиђен из улице Олге Пенавин и из улице Кањишки пут.
- Габарити нових објеката у стамбеном делу морају бити примерени наслеђу и величини парцела, разуђени у основи као и по вертикали, а са карактером старих вила. Висине ускладити са околним вилама, П, П+Пк, П+1. Спратност се одређује појединачно за сваки нови објекат, а дефинише се висином стрехе и слемена суседних објеката који су планирани за чување или висинама објеката у окружењу.

- Ограду парцеле извести искључиво перфорирано, по угледу на постојеће (мрежасто, металне, и сл.), а једино са зиданом соклом и стубовима. Постојеће ограде чине јединство са архитектуром, те имају исти третман као и објекти.
- Објекат конципирати по угледу на наслеђену архитектуру Палића. Формирати објекат разуђених габарита, како у хоризонталном, тако и у вертикалном габариту. Објекат треба да је отворен ка спољашњем простору са великим терасама, тремовима, еркерима и сл. Елементи обликовања треба да допринесу да се задржи специфичан карактер архитектуре Палића али уз савремену интерпретацију традиционалних, наслеђених елемената. Обрада фасаде и колорит треба да буде примерен наслеђу.
- Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција) треба да буде печат свога времена. Са објектима која имају споменичка својства у окружењу треба да чине складну целину.
- Примењени материјали морају бити у складу са грађевинским наслеђем - природни: опека, малтерска обрада, дрво, цреп, шиндра, керамика, као и савремени материјали који нису у супротностима са наведеним. Фасадну столарију израдити од трослојно ламелираног дрвета или висококвалитетног алуминијума.
- Висински габарит нових објеката условљен је градитељским наслеђем Палића. Спратност је дефинисана максималном висином стрехе (6,00м) и слемена (10,00м) објеката у окружењу који су планирани за чување. Може се појавити висински акценат у виду торња максималне висине до 12,00м (акценат може максимално износити 25% од укупне површине објекта).
- Новопројектовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима, положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта. Могуће је применити и мансардни кров, са највећим нагибом од 60 степени.
- Кровни покривач извести од црепа, етернит плоча или висококвалитетног лима. Боју покривача ускладити са колоритом објекта.
- Колористичко решење објекта одредити у договору са овим Заводом.
- Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање, одлагање и одношење смећа, као и хортикултурно уређење окружења.
- Обезбедити прописан број паркинг места за функционисање објекта, на сопственој парцели.
- Обезбедити проценат зеленила на парцели, у нивоу терена прописан урбанистичким параметрима у важећем ПДР-у. Пожељно је обезбедити и већи проценат зеленила у односу на минималне параметре.
- Одвођење атмосферских и подземних вода решавати тако да не угрожавају објекте у окружењу.
- Натписи фирме, рекламне ознаке, осветљење, клима уређаји и др. на фасадама се могу постављати само према Условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, а према посебној *„Одлуци о условима и начину постављања натписа пословног имена, огласних средстава, заштитних и техничких уређаја у Градском језгру Суботице и на Палићу“*.
- При пројектовању климатизације, пројектант мора водити рачуна да се клима уређаји не постављају на спољну фасаду. Уколико је могуће клима уређаје монтирати на дворишну фасаду или балконе.
- Минималне висине етажа треба да износе 3,0м, у приземљу је могуће и више.
- Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна, мешовита и др.
- Обавеза инвеститора је да пре почетка радова обавести овај Завод и обезбеди константно археолошко праћење земљаних радова.
- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да преузме 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 („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 - др. закони, 99/11 - др. закон, 6/20 - др. закон и 35/21 - др. закон).

- Претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја, је трајна, по члану 32. Закона о културном наслеђу („Сл. Гласник РС“, број 129/21).
- Обавеза инвеститора је, да у складу са чланом 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 - др. закони, 99/11 - др. закон, 6/20 - др. закон и 35/21 - др. закон), обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања на подручју на коме се током извођења радова наиђе на археолошки локалитет, након чега може несметано да изврши реализацију пројекта.
- Сви употребљени материјали за извођење предвиђених радова морају да буду квалитетни и атестирани.
- Све радове извести квалитетно, према свим важећим стандардима и прописима, неимарској стручној савести и у складу са овим Условима.
- Радове изводити са стручном и квалификованом радном снагом.

10.5. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом

У решавању саобраћајних површина, прилаза објекту и других елемената уређења и изградње применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС”, бр. 33/2006 и 13/2016) и Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

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

- Поплочање пешачких стаза извести са траком за слепе, и у складу са обавезним техничким мерама - стандарима приступачности прописаним Законом
- На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- Свим локалима обезбедити приступ лицима са инвалидитетом спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%).
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

10.6. Заштита од земљотреса

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

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

10.7. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

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

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

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

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

11. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

У обухвату урбанистичког пројекта налазе се к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић, на којима је планирана изградња пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром. Предметне парцеле се обједињавају ради формирања парцеле за изградњу пословног објекта - апарт хотела, а део предметних парцела се издваја за проширење регулације улице Кањишки пут, у складу са Планом детаљне регулације.

Овим урбанистичким пројектом, обједињавањем предметних парцела, дефинисан је простор намењен за изградњу пословног објекта - апарт хотела и простор који је потребно издвојити из површине предметних парцела ради проширења регулације улице Кањишки пут, у складу са Планом детаљне регулације. На овај начин се формирају две парцеле: новоформирана парцела I - површине 16а 89м² и новоформирана парцела II - површине 01а 89м².

Новоформирана парцела I је намењена предметној изградњи пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром, док је новоформирана парцела II намењена за проширење регулације улице Кањишки пут, у складу са Планом детаљне регулације.

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

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

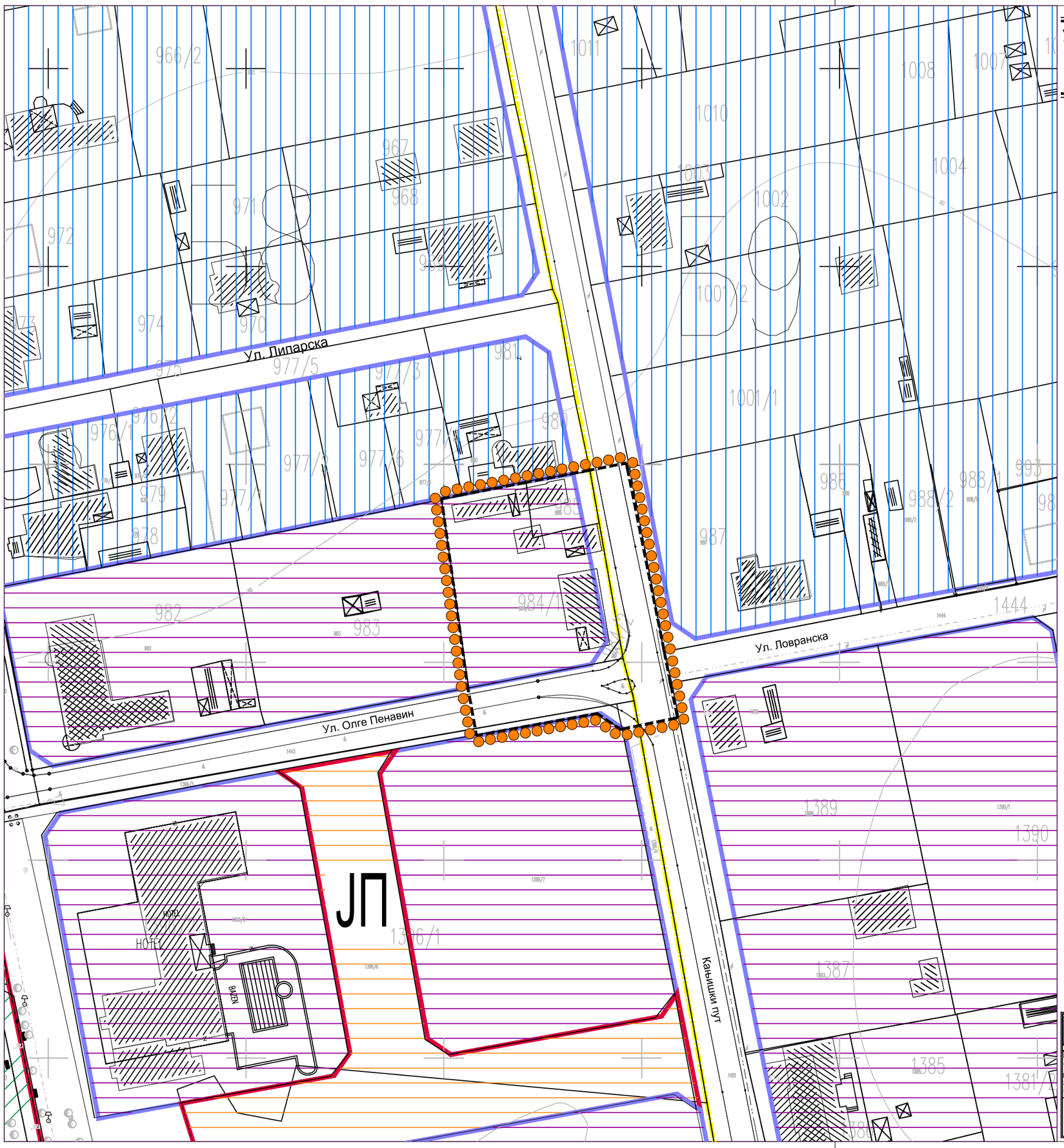
Обавеза инвеститора је да спроведе парцелацију и препарцелацију предметних парцела к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић формирањем једне јединствене грађевинске парцеле за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром и парцеле планиране за проширење регулације улице Кањишки пут у складу са ПДР-ом, а најкасније до подношења захтева за издавање локацијских услова у складу са Законом о планирању и изградњи, члан 65. („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

12. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу, за које је приложено Идејно решење израђено од стране фирме *МИЛОШ АТИЋ ПР „DESIGN OFFICE“*, улица Браће Радић бр. 12, Суботица.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу



ЛЕГЕНДА:

- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- Граница грађевинског реона (ГП)
- Границе Плана детаљне регулације
- Граница обухвата Плана (водене површине)
- Граница заштићеног историјског језгра Палића
- Граница подручја "Бања Палић"
- Граница природног добра

Б1 БРОЈ БЛОКА

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- Улице, паркинг простори
- ЈП - Јавни паркинг
- Границе жељезничке пруге
- Пружни појас

ПРОСТОРИ ЗА ЈАВНУ НАМЕНУ И КОРИШТЕЊЕ

- Зона "Великог парка"
- Зона Зоолошког врта
- Зона са заштићеним природним вредностима
- Зона обалног појаса
- Зона централних функција
- Зона комплекса хидрометеоролошке станице
- Зона комплекса за ватрогасце
- Зона заштитног зеленила
- Зелени (цветни) трг
- Дечији (забавни) парк
- Планирани комплекс и објекат за спортове на води

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- Зона стамбено-туристичког карактера
- Зона туристичко спортског-рекреационог карактера
- Зона бањско здравствено-туристичког карактера
- Зона спортско-рекреационог центра
- Зона комплекса кампа

Ј.П.ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА				Број фасцикле: 304-10/25
Предмет: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу	Цртеж: ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА "БАЊЕ ПАЛИЋ" НА ПАЛИЋУ	Одговорни урбаниста: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.	Параф:	Датум: XII/2025
Наручилац: Душко Проле Личка улица бр. 6, Суботица		Планер: МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маст. инж. арх.		Размера: 1:1000
		Сарадник планера:		Бр. листа: 1.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу

ЛЕГЕНДА

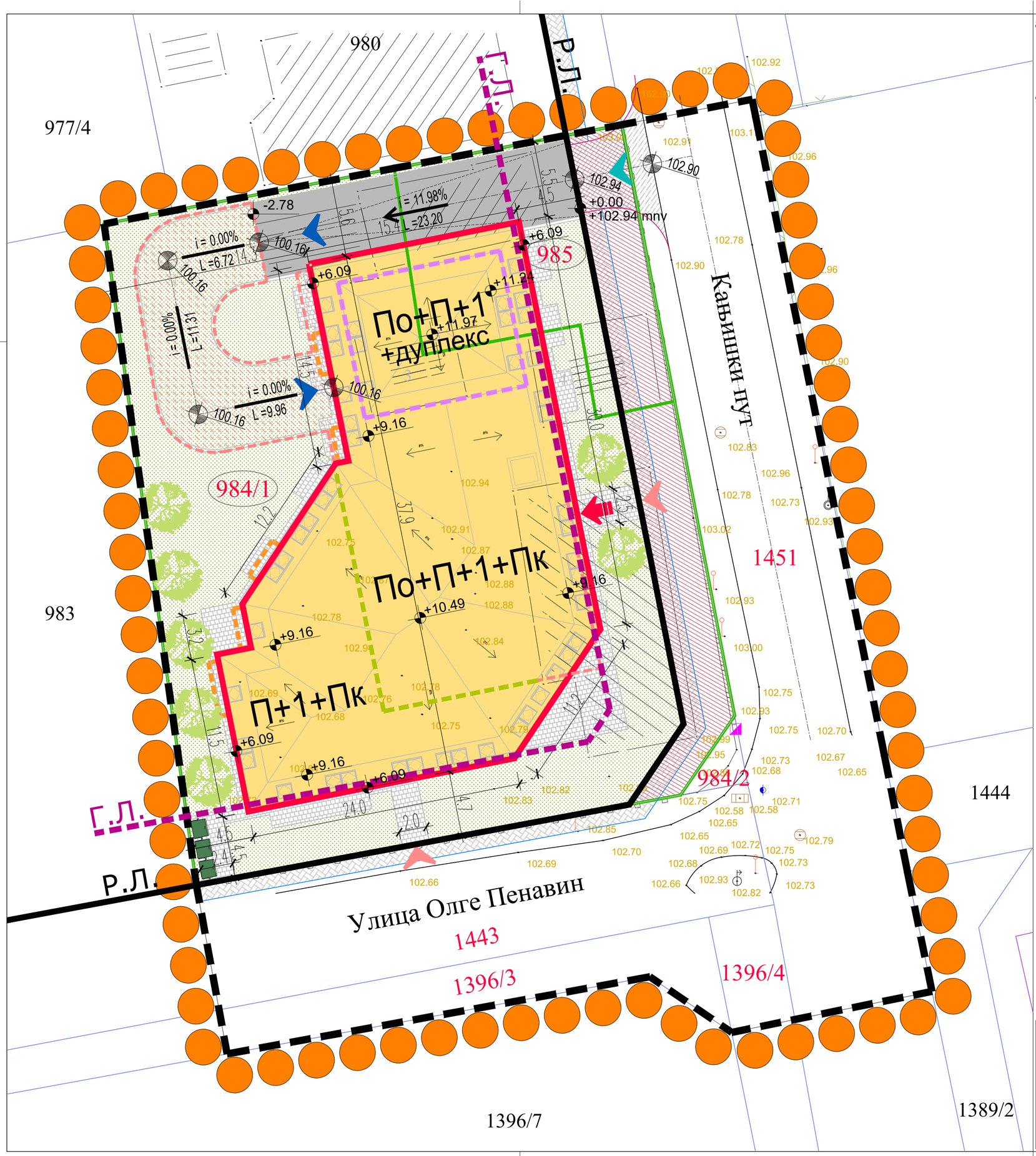
- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- 984/1 — Предметне парцеле
- 1443 — Парцеле јавне намене чији је део у обухвату урбанистичког пројекта
- Међне линије предметних парцела
- Међне линије суседних парцела
- 102.75 — Висинске коте терена
- Део предметних парцела који је према Плану детаљне регулације планиран за проширење регулације улице Кањишки пут
- Габарит постојећих објеката који су планирани за рушење

S

977/4
980
983
985
984/1
984/2
1451
1444
1443
1396/3
1396/4
1396/7
1389/2
Кањишки пут
Улица Олге Пенавин

Ј.П.ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА				Број уговора-наруџбе: 299-19/25
Предмет: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу	Цртеж: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ	Одговорни урбаниста: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.	Параф:	Датум: XII/2025
Наручилац: Душко Проле Личка улица бр. 6, Суботица		Планер: МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маст. инж. арх.		Размера: 1:200
		Сарадник планера:		Бр. листа: 2.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу



ЛЕГЕНДА

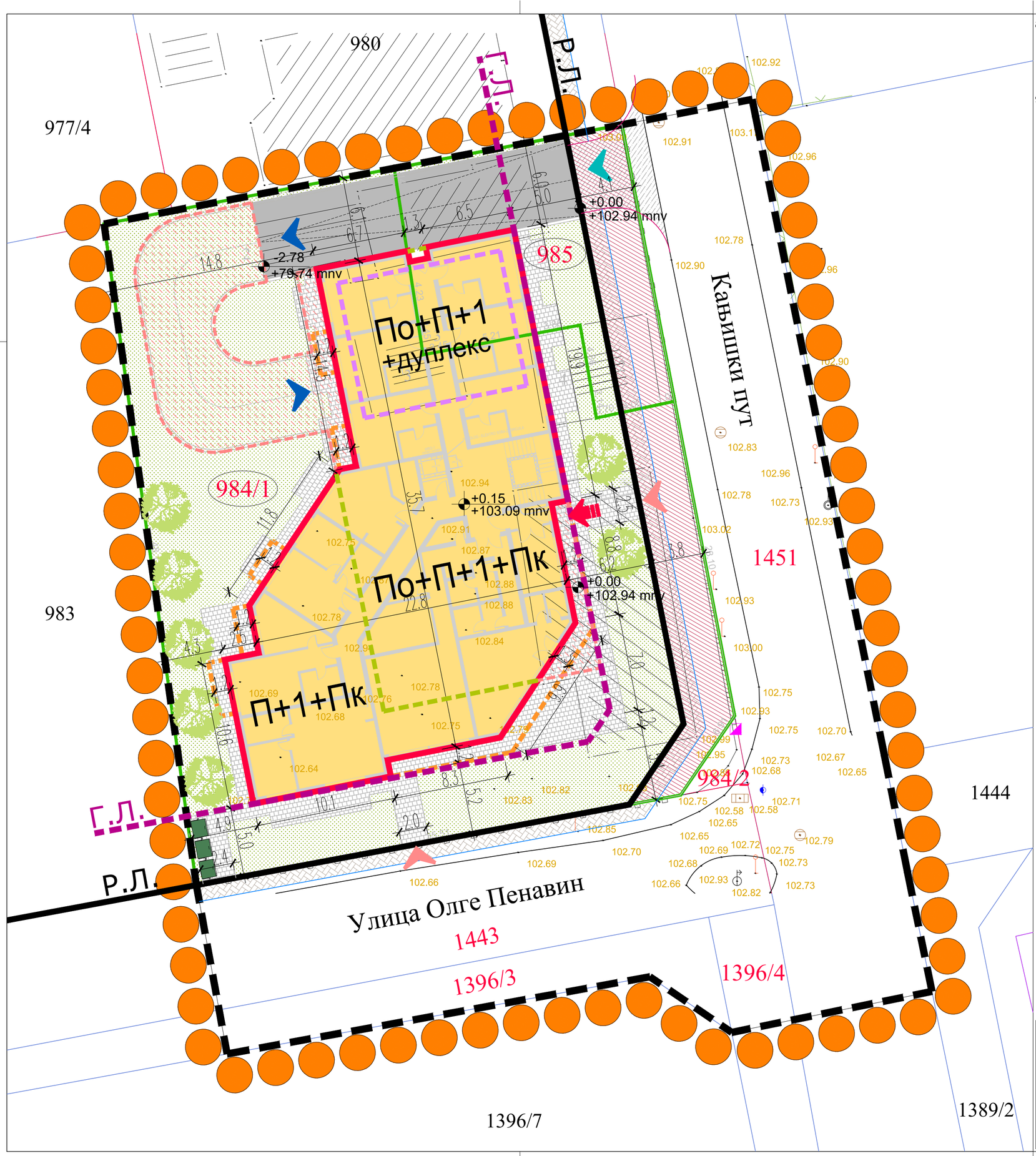
- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- 984/1 — Предметне парцеле
- 1443 — Парцеле јавне намене чији је део у обухвату урбанистичког пројекта
- Међне линије предметних парцела
- Међне линије суседних парцела
- 102.75 — Висинске коте терена
- Постојећи објекти на суседним парцелама
- Р.Л. — Регулациона линија
- Г.Л. — Грађевинска линија
- Део предметних парцела који је према Плану детаљне регулације планиран за проширење регулације улице Кањишки пут
- Габарит крова планираног пословног објекта - апарт хотела
- Габарит подрумске гараже у склопу апарт хотела
- Габарит подрумске гараже који је изван габарита објекта
- Габарит истака на спратним етажама
- Габарит крова висинског акцента
- Саобраћајна површина - рампа на улазу у подрумску гаражу
- Прикључак рампе на улазу у гаражу на јавну саобраћајницу
- Улична пешачка стаза
- Поплочање
- Зелене површине у партеру
- Зеленило на предметној парцели
- Контејнери за смеће
- Колски приступ парцели
- Пешачки приступ парцели
- Улаз у објекат
- Улаз у гаражу

J.П.ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА

Број уговора-наруџбе: 299-19/25

Предмет: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу	Цртеж: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ДИСПОЗИЦИЈЕ ОБЈЕКТА СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	Одговорни урбаниста: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.	Параф:	Датум: XII/2025
Наручилац: Душко Проле Личка улица бр. 6, Суботица		Планер: МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маст. инж. арх.		Размера: 1:200
		Сарадник планера:		Бр. листа: 3.1

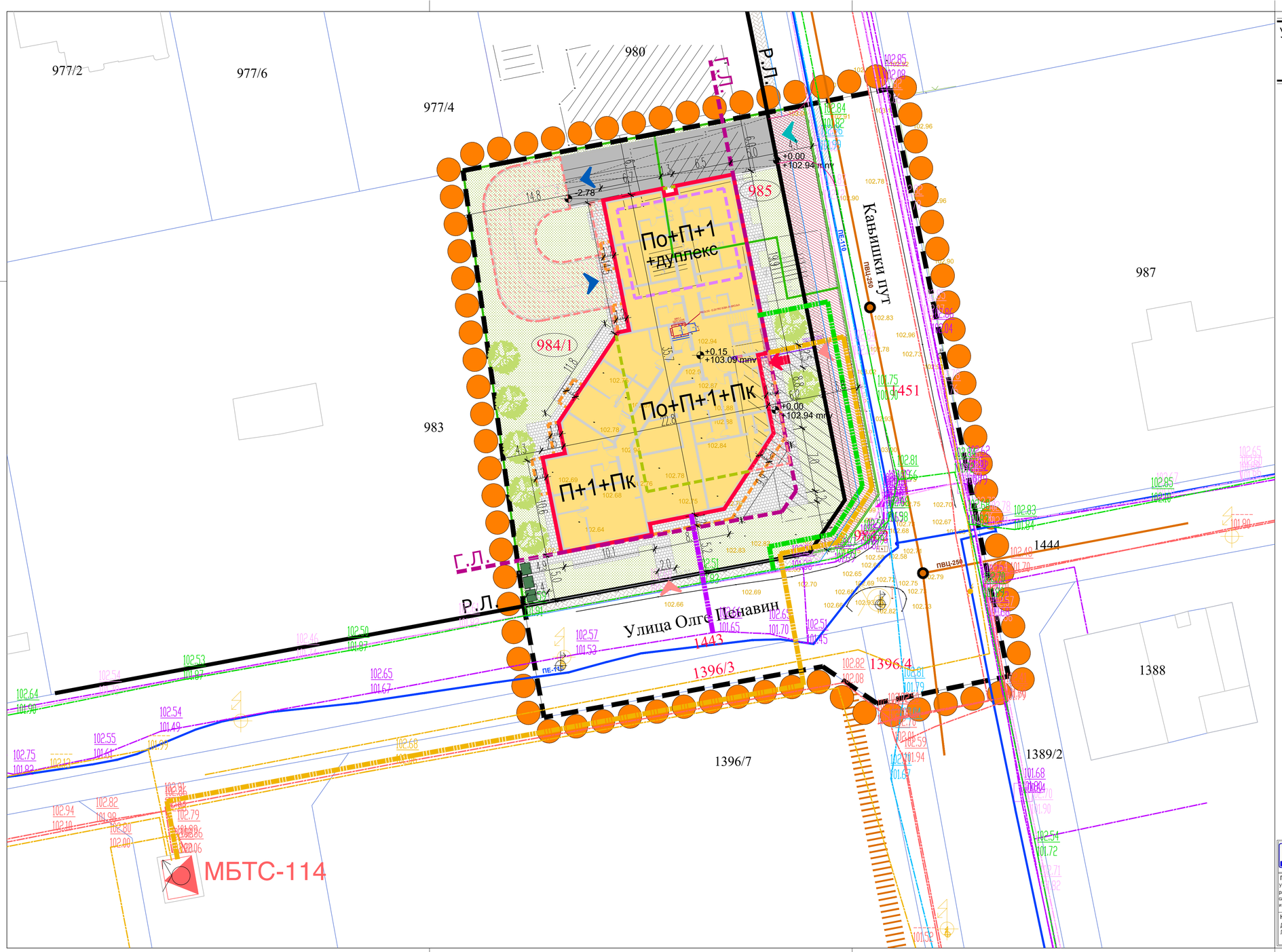
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу



ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- 984/1 — Предметне парцеле
- 1443 — Парцеле јавне намене чији је део у обухвату урбанистичког пројекта
- Међне линије предметних парцела
- Међне линије суседних парцела
- 102.75 — Висинске коте терена
- Постојећи објекти на суседним парцелама
- Р.Л. — Регулациона линија
- Г.Л. — Грађевинска линија
- Део предметних парцела који је према Плану детаљне регулације планиран за проширење регулације улице Канижки пут
- Габарит планираног пословног објекта - апарт хотела
- Габарит подрумске гараже у склопу апарт хотела
- Габарит подрумске гараже који је изван габарита објекта
- Габарит истака на спратним етажама
- Габарит висинског акцента
- Саобраћајна површина - рампа на улазу у подрумску гаражу
- Прикључак рампе на улазу у гаражу на јавну саобраћајницу
- Улична пешачка стаза
- Поплочање
- Зелене површине у партеру
- Зеленило на предметној парцели
- Контејнери за смеће
- Колски приступ парцели
- Пешачки приступ парцели
- Улаз у објекат
- Улаз у гаражу

Ј.П.ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА				Број уговора-наруџбе: 299-19/25
Предмет: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу	Цртеж: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ РЕШЕЊА СА ПЕЈЗАЖНИМ УРЕЂЕЊЕМ	Одговорни урбаниста: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.	Параф:	Датум: XII/2025
Наручилац: Душко Проле Личка улица бр. 6, Суботица		Планер: МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маст. инж. арх.		Размера: 1:200
		Сарадник планера:		Бр. листа: 3.2



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу

ЛЕГЕНДА

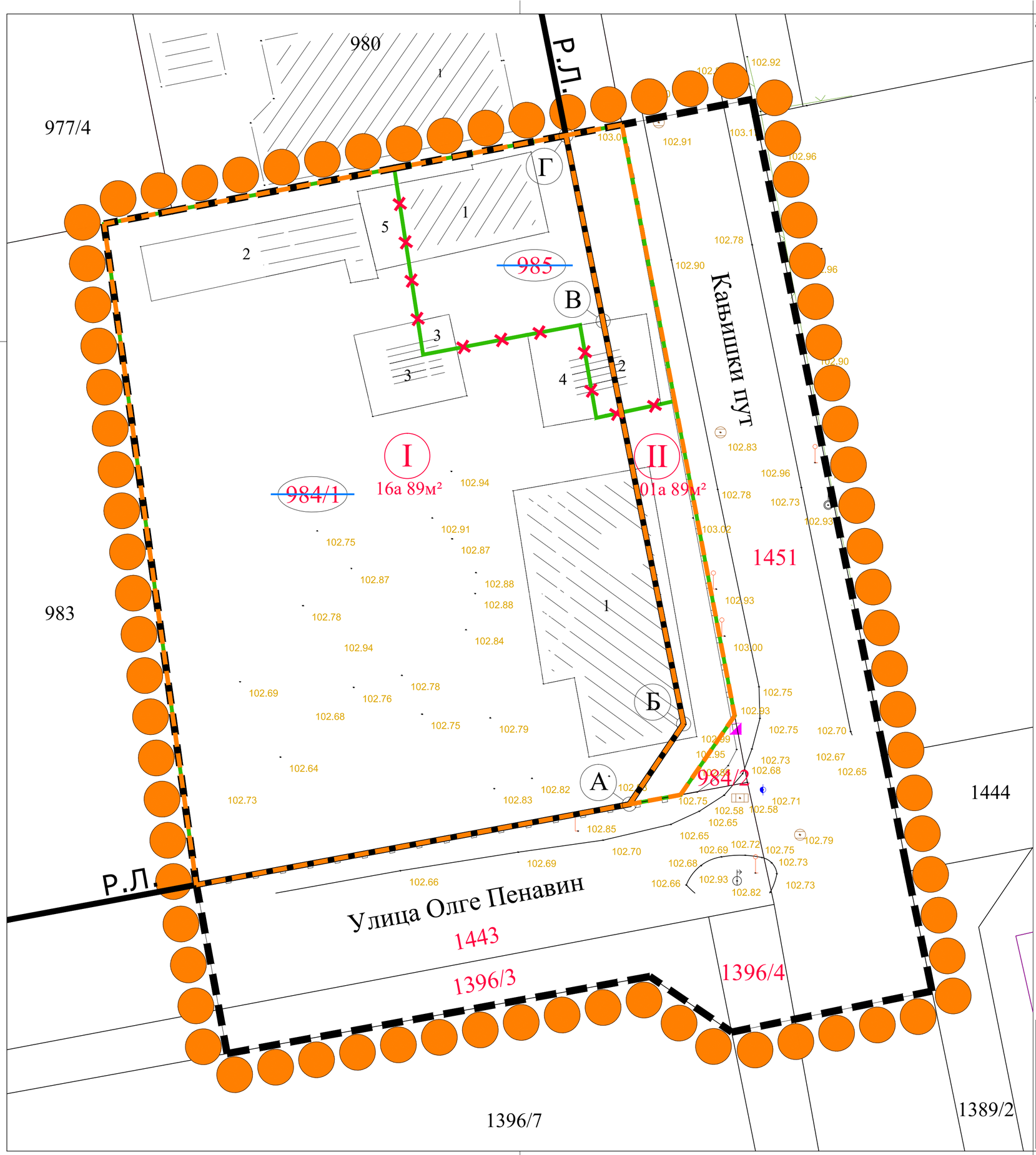
- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- 984/1 — Предметне парцеле
- 1443 — Парцеле јавне намене чији је део у обухвату урбанистичког пројекта
- Међне линије предметних парцела
- Међне линије суседних парцела
- 102.75 — Висинске коте терена
- Постојећи објекти на суседним парцелама
- Р.Л. — Регулациона линија
- Г.Л. — Грађевинска линија
- Део предметних парцела који је према Плану детаљне регулације планиран за проширење регулације улице Кањишки пут
- Габарит планираног пословног објекта - апарт хотела
- Габарит подрумске гараже у склопу апарт хотела
- Габарит подрумске гараже који је изван габарита објекта
- Габарит истака на спратним етажама
- Габарит висинског акцента
- Саобраћајна површина - рампа на улазу у подрумску гаражу
- Прикључак рампе на улазу у гаражу на јавну саобраћајницу
- Улична пешачка стаза
- Поплочање
- Зелене површине у партеру
- Зеленило на предметној парцели
- Контејнери за смеће
- Колски приступ парцели
- Пешачки приступ парцели
- Улаз у објекат
- Улаз у гаражу
- Прибл. траса пост. дистрибутивне водоводне мреже
- Прибл. траса пост. канализације отпадних вода
- Прибл. траса пост. отвореног канала општег система
- Канализациони шахт отпадних вода
- Постојећа трафостаница 20/0,4 kV
- Прибл. траса пост. 20 kV кабловских водова
- Прибл. траса пост. 0,4 kV кабловских водова
- Предлог трасе план. 0,4 kV прикључних кабловских водова
- Прибл. траса пост. дистрибутивне гасне мреже
- Предлог трасе план. прикључног гасовода
- Прибл. траса пост. ТК инфраструктуре ТЕЛЕКОМ
- Предлог трасе план. ТК привода
- Прибл. траса пост. КДС инфраструктуре САТ-ТРАКТ
- Прибл. траса пост. ТК инфраструктуре ЦЕТИН

Ј.П.ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА				Број уговора-наруџбе: 299-19/25
Предмет: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу	Цртеж: РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	Одговорни урбаниста: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.	Параф:	Датум: XII/2025
Наручилац: Душко Пропе Личка улица бр. 6, Суботица		Планер: МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маст. инж. арх.		Размера: 1:250
		Сарадници планера: ДАНИЕЛА ИШТВАНФИ, дипл.инж.грађ; АНТЕ СТАНТИЋ, ел. инж.		Бр. листа: 4.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу

ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- 984/1 — Предметне парцеле које се укидају
- 1443 — Парцеле јавне намене чији је део у обухвату урбанистичког пројекта
- Постојеће међне линије предметних парцела
- Међне линије суседних парцела
- 102.75 — Висинске коте терена
- Р.Л. — Регулациона линија
- Планиране међне линије новоформираних парцела
- Постојеће међне линије које се укидају
- I — Новоформирана парцела I намењена за предметну изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром
- II — Новоформирана парцела II намењена за проширење регулације улице Кањишки пут
- 16а 89м² — Површине новоформираних грађевинских парцела
- A — Планиране преломне тачке новоформираних међних линија



Ј.П.ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА				Број уговора-наруџбе: 299-19/25
Предмет: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу	Цртеж: ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Одговорни урбаниста: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх.	Параф:	Датум: XII/2025
Наручилац: Душко Проле Личка улица бр. 6, Суботица		Планер: МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маст. инж. арх.		Размера: 1:200
		Сарадник планера:		Бр. листа: 5.

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

“0” ГЛАВНА СВЕСКА

“1” ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

DESIGN OFFICE

MILOŠ ATIĆ PR RADNJA ZA PROJEKTOVANJE

SUBOTICA

SUBOTICA, ul. Braće Radić br. 12/1
PIB: 107989213
Matični broj: 63132870
Šifra delatnosti: 7112
Tekući račun: 165-28858-92 Addiko Bank
205-252857-57 Komerc. Banka
340-11425597-29 Erste Banka

Telefoni: 024/522-410, 064/27-50-233
E-mail: milos.atic@gmail.com, office@designoffice.rs
www.designoffice.rs

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

	0 - GLAVNA SVESKA

INVESTITOR:	**DUŠKO PROLE** **Ul. Lička br. 6, SUBOTICA**

OBJEKAT:	**POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL SA VELNESOM** **Ulica Kanjiški put br. 12 i 12a, Palić** **k.p. 984/1 i 985, K.O. Palić**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	**IDR – Idejno rešenje**

VRSTA RADOVA:	**Novogradnja**

GLAVNI PROJEKTANT:	**Miloš Atić, Dipl. inž. građ.**
BROJ LICENCE:	**310 O209 15**

Miloš Atić, Dipl. inž. građ.

INTERNA KONTROLA:	**Stefan Strajin, Mast. inž. arh.**
MESTO I DATUM: **SUBOTICA, oktobar 2025.**	**BR. TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:** **E-32/2025**

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE
0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE
0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA
0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA
0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA
0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI
0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS
0.9. GRAFIČKI PRILOZI

OPŠTA DOKUMENTACIJA

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS” br. 72/2009-105, 81/2009-76 (ispravka), 64/2010-66 (US), 24/2011-3, 121/2012-14, 42/2013-37 (US), 50/2013-23 (US), 98/2013-258 (US), 132/2014-3, 145/2014-72, 83/2018-18, 31/2019-9, 37/2019-3 (dr. zakon), 9/2020-3, 52/2021-22 i 62/2023-10) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata kao:

GLAVNI PROJEKTANT

Za izradu *idejnog rešenja (IDR)* za izgradnju poslovnog objekta – *apart hotel sa velnesom* sa lokacijom u ulici Kanjiški put br. 12 i 12a, na katastarskim parcelama 984/1 i 985, K.O. Palić, određuje se:

Miloš Atić, Dipl. inž. građ. **310 O209 15**

Investitor:	**Duško Prole** ul. Lička br. 6, Subotica
Potpis:	
Mesto i datum:	Subotica, oktobar, 2025.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA

IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant *idejnog rešenja (IDR)* za za izgradnju poslovnog objekta – *apart hotel sa velnesom* sa lokacijom u ulici Kanjiški put br. 12 i 12a, na katastarskim parcelama 984/1 i 985, K.O. Palić, određuje se:

Miloš Atić, Dipl. inž. građ.

IZJAVLJUJEM

da su delovi *projekta za idejno rešenje* međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta

0	**GLAVNA SVESKA**	**br.**	**E-32/2025**
1	**PROJEKAT ARHITEKTURE**	**br.**	**E-32/2025**

Glavni projektant (IDR):	Miloš Atić, Dipl. inž. građ.
Broj licence:	310 O209 15
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	E-32/2025
Mesto i datum:	Subotica, oktobar, 2025.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милош И. Атић

дипломирани инжењер грађевинарства
ЛИБ 11084066087

одговорни пројектант

грађевинских конструкција објеката високоградње, нискоградње и хидроградње

Број лиценце
310 0209 15

У Београду,
13. августа 2015. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милисав Дамњановић
дипл. инж. арх.

Број: 02-12/2024-18466
Београд, 13.08.2024. године

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

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Милош И. Атић, дипл. инж. грађ.
лиценца број

310 O209 15

Одговорни пројектант грађевинских конструкција објеката високоградње, нискоградње и хидроградње

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 13.08.2025. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	E-32/2025-IDR-GS
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	E-32/2025-IDR-PA

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0 GLAVNA SVESKA	
Glavni projektant:	Miloš Atić, Dipl. inž. građ.
Broj licence:	310 O209 15
Potpis:	

1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
Projektant:	PR „DESIGN OFFICE” Subotica ul. Braće Radić br. 12/1, Subotica
Odgovorni projektant:	Danijela Ješić, Mast. inž. arh.
Broj licence:	321 A103 23
Potpis:	

0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI:		
Tip objekta:	Slobodnostojeći objekat	
Vrsta radova:	Novogradnja	
Kategorija objekta:	V	
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikaciona oznaka:
	100%	121112 Nestambene zgrade-Hotel i moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, sa restoranom ili bez njega
Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću („Službeni list opštine Subotica“ broj 7/2007, „Službeni list Grada Subotice“ broj 24/2010 i 46/2011, 56/2012 i 30/2017)	
Urbanistički projekat:	/	
Grad/opština:	Subotica, Palić	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekata/radova koji su predmet zahteva:	k.p. 984/1 i 985 K.O. Palić	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	k.p. 1451 K.O. Palić	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta koji su predmet zahteva:	/	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	/	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi:	/	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	k.p. 984/1 i 985 K.O. Palić	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak ili pristup na javnu saobraćajnicu:	k.p. 1451 K.O. Palić	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

Elektroenergetska distributivna mreža

Ukupan kapacitet	Ukupan zbir instalisane snage iznosi: 554,76 kW. Predviđa se faktor jednovremenosti 0,27. Predviđena jednovremena maksimalna el.snaga iznosi: Pm = 150 kW.
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	direktna NN brojila u ormanima mernih mesta
Način grejanja	GAS

Potrebni energetski kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)

Namena	Kom.	Snaga (kW)	Osigurači (A)	Brojilo	
				Vrsta	Broj tarifa
Apartman/Studio	4	11,04	3x16	TB	2
Apartman/Studio	21	13,8	3x20	TB	2
Apartman/Studio	2	17,25	3x25	TB	2
Poslovni prostor – Wellness	1	45 (poluindirektna grupa	3x63	TB	2
Ukupno	***33***				

Potrebni energetski kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)

Namena	Kom.	Snaga (kW)	Osigurači (A)	Brojilo	
				Vrsta	Broj tarifa
Lift	1	17,25	3x25	TB	1
Zajednička potrošnja	1	17,25	3x25	TB	2
Garaža	1	13,8	3x20	TB	2
GSH	1	17,25	3x25	TB	2
Punjač el.vozila	1	22,08	3x32	TB	2
Ukupno	***5***				

Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)

Na predmetnoj parceli se nalaze postojeća el.brojila koje se otkazuju, tj.poništavaju:

ED BROJ	Odobrena snaga (kW)	Adresa objekta
2631445694	17,25	Kanjiški put 12

Postojeća NN brojila se ukidaju (otkazuju) zbog rušenja postojećih objekata i planirane izgradnje predmetnog objekta.

Netipični potrošači	---
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	---

Vodovodna mreža

Priključak na vodovodnu mrežu:	Potreban novi priključak na javnu vodovodnu mrežu.	
	Ukupan kapacitet:	14,43 l/s
	Vrsta priključka:	Stalni
	Vrsta mernog uređaja:	Vodomer
	Potrebni kapaciteti za različite namene:	Sanitarna mreža: 4,10 l/s Lokal: 0,33 l/s Hidrantska mreža: 10 l/s
	Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju:	4,43 l/s

Kanalizaciona mreža

Priključak na kanalizacionu mrežu:	Potreban novi priključak na javnu kanalizacionu mrežu.	
	Ukupan kapacitet:	10,83 l/s
	Vrsta priključka:	stalni
	Vrsta mernog uređaja:	nema

Gasna mreža		
Priključak na gasnu mrežu:	Potreban novi priključak na gasnu mrežu.	
	Maksimalni protok gasa	10,1 Sm3/h
	Ulazni pritisak	2,5 bar
	Izlazni pritisak	0,1bar

Telekomunikaciona mreža	
Priključak na telekomunikacionu mrežu:	Obezbediti priključak na telekomunikacionu mrežu za potrebe priključenja 27 apartmana, 2 poslovna prostora i 1 zajedničke potrošnje

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI:		
Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele (nakon parcelacije):	1689,00 m²
	Ukupna površina objekata za rušenje:	450,00 m^2
	Postojeći objekat br. 1(k.p. 984/1 K.O. Palić):	187,00 m^2
	Postojeći objekat br. 2(k.p. 984/1 K.O. Palić):	66,00 m^2
	Postojeći objekat br. 3(k.p. 984/1 K.O. Palić):	36,00 m^2
	Postojeći objekat br. 4(k.p. 984/1 K.O. Palić):	26,00 m^2
	Postojeći objekat br. 5(k.p. 984/1 K.O. Palić):	15,00 m^2
	Postojeći objekat br. 1(k.p. 985 K.O. Palić):	59,00 m^2
	Postojeći objekat br. 2(k.p. 985 K.O. Palić):	32,00 m^2
	Postojeći objekat br. 3(k.p. 985 K.O. Palić):	6,00 m^2
	Postojeći objekat br. 4(k.p. 985 K.O. Palić):	12,00 m^2
	Ukupna BRGP novoprojektovanog objekta:	2694.91 m^2
	Ukupna BRUTO površina novoprojektovanog objekta:	2694.91 m^2
	Ukupna NETO površina garaže:	472,60 m^2
	Ukupna NETO površina prizemlja:	563,54 m^2
	Ukupna NETO površina 1.sprata:	570,73 m^2
	Ukupna NETO površina potkrovlja:	519,83 m^2
	Ukupna NETO površina akcenta:	126,75 m^2
	Ukupna NETO površina novoprojektovanog objekta:	2253,45 m^2
	BRUTO površina prizemlja novoprojektovanog objekta:	676 m^2
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	676 m^2
	Spratnost:	Po+P+1+Pk + visinski akcenat
	Visina slemena:	Po+P+1+Pk: + 9,16 m + 6,06 m Akcenat: + 11,97 m + 11,24 m
	Spratna visina:	2,40 m garaže 3,00 m prizemlja 2,60 m prvog sprata 2,60 m potkrovlja 2,95 m akcenta
	Broj stanova:	27

Posebni delovi objekta:	Proračun parking mesta prema ***pravilniku o standardima za razvrstavanje apartmana u kategorije. Kategorizacija apart hotela sa 5 (pet) zvezdica.*** Za apartmanske jedinice – odnos broja parking mesta uz apart hotel I broja smeštajnih jedinica (prema prilogu 03) je 1:2	27/2=14 PM/GM Potrebno PM/GM: 14 Ostvareno GM: 17
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Bavalit
	Orijentacija slemena:	Severozapad-jugoistok
	Nagib krova:	60°/8°
	Materijalizacija krova:	Crep

	Dato lokacijskim uslovima	Ostvareno
Procenat zelenih površina:	30%	(653 m^2) 39,00 %
Indeks zauzetosti:	/	40,00 %
Indeks izgrađenosti:	/	1,6
Način grejanja:	Podno grejanje preko gasnog kotla	
Druge karakteristike objekta:	/	
Predračunska vrednost objekta:	/	
	/	
	/	

Glavni projektant (IDR):	Miloš Atić, Dipl. inž. građ.
Broj licence:	310 O209 15
Potpis:	
Broj dela projekta:	E-32/2025
Mesto i datum:	Subotica, oktobar, 2025.

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

A. PROJEKTNI ZADATAK

Predmetna parcela se nalazi na Paliću, na adresi u ulici Kanjiški put br. 12 i 12a, na katastarskim parcelama 984/1 i 985, K.O. Palić.

Prema željama investitora spratnost objekta treba da bude Po+P+1+Pk+akcenat u površini od maksimalno 25% spratnog gabarita objekta.

Kota prizemlja izdignuta je u odnosu na okolni teren za +0,15m.

Svetla visina podrumske garaže iznosi 2,40m, svetla visina prizemlja objekta (od poda do plafona) iznosi 3,00m, dok je svetla visina 1. sprata i potkrovlja 2,60m. Vodeći se položajem objekta u odnosu na strane sveta važno je predvideti dovoljno otvora (prozora) kako bi se obezbedila dovoljna osvetljenost prostorija prirodnim svetlom.

Konstruktivni sistem zgrade je predviđen kao skeletni: pune ploče, stubovi i zidna platna. Kao krovna konstrukcija predviđen je klasičan viševodni krov obložen crepom. Kao završna obrada poda planirana je postavka keramičkih pločica i tarketa zavisno od namene prostorije.

Grejanje objekta predviđeno je preko gasnog kotla za koji je potrebno tražiti novi priključak. Gasni kotao će biti smešten u sklopu tehničke prostorije.

Predmetna parcela ne poseduje priključke na infrastrukturu te je potrebno tražiti nove priključke na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, telekomunikacionu i gasnu mrežu.

B. OPŠTI PODACI O LOKACIJI

Predmetni poslovni objekat – apart hotel sa velnesom je lociran u ulici u ulici Kanjiški put br. 12 i 12a, na katastaraskoj parceli broj 984/1 i 985, katastarska opština Palić. Na osnovu Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću („Službeni list opštine Subotica“ broj 7/2007, „Službeni list grada Subotice“, broj 24/2010, 46/2011, 56/2012, 30/2017) utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni banjsko zdravstveno-rekreacionog karaktera.

Šira lokacija je ravničarski teren.

Geografske koordinate centra lokacije (Google Earth) 46°05'58.2" severne geografske širine i 19°45'50.9" istočne geografske dužine.

Klimatski uslovi i zona seizmičnosti

U klimatskom pogledu područje grada Subotice ima kontinentalnu klimu koju čine oštre zime i topla leta sa relativno nestabilnim padavinama. Obzirom na takve klimatske uslove Pravilnik o energetskoj efikasnosti uvrstio je područje grada Subotice u „zonu B” kao mesto za koje je spoljna projektovana temperatura (period grejanja) niža od -15C°. Veliki snežni pokrivač i izraziti stalni vetrovi nisu karakteristični za ovo područje, ali se povremeno pojavljuju i pri tome mogu biti izraziti. Geološki profil terena karakterističan za ovo područje u seizmičkom pogledu je povoljan i spada u područja sa malim seizmičkim intenzitetom. Po skali MSK-64 za povratni period od 50 godina stepen seizmičnosti je 6°, za 100 i 200 godina 7° dok je za povratni period od 500 godina 8°.

Podaci o predmetnoj katastarskoj parceli

Poslovni objekat – *apart hotel sa velnesom,* koji je predmet projekta planiran je kao slobodnostojeći objekat. Planirana spratnost objekta je Po+P+1+Pk+akcenat u površini od maksimalno 25% spratnog gabarita objekta. Projektovana ukupna NETO površina garaže iznosi 472,60 m², ukupna NETO površina prizemlja objekta iznosi 563,54 m², ukupna NETO

površina 1. sprata iznosi 570,73 m², ukupna NETO površina potkrovlja iznosi 519,83 m², ukupna NETO površina akcenta zajedno sa dupleksom iznosi 126,75 m², što zajedno čini ukupnu NETO površinu od 2253,45 m˛. Projektovana ukupna BRUTO površina garaže iznosi 513,27 m², ukupna BRUTO površina prizemlja objekta iznosi 676,00 m², ukupna BRUTO površina 1. sprata iznosi 730,68 m², ukupna BRUTO površina potkrovlja iznosi 605,96 m², ukupna BRUTO površina akcenta zajedno sa dupleksom iznosi 169,00 m², što zajedno čini ukupnu BRUTO površinu od 2694,91 m˛.

Ukupna površina katastarskih parcela br. 984/1 i 985,, K.O. Palić, nakon odvajanja za proširenje regulacije ulice iznosiće 1689,00 m˛, te su indeksi sledeći:

Indeks zauzetosti:
*(676,00/1689,00)*100%= 40,00 %*
Indeks izgrađenosti:
2694,91/1689,00= 1,6
Procenat zelenih površina:
*(653,00/1689)*100%= 39,00 %*

Prethodna istraživanja

Na lokaciji budućeg objekta izvedena su katastarsko topografska istraživanja postojećeg terena. Katastarsko topografski plan izradio je geodetski biro „Geoplan Inženjering“ iz Bačke Topole, dana 20.09. 2025. godine.

Nadmorska visina dela ulice Kanjiški put kod predmetne parcele je između 102,58-103,00mnv.

Prizemlje poslovnog objekta izdignuto je za 0,15 m u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta. Nulta kota je postavljena na kotu zaštitnog trotoara (+102,94mnv) dok je kota prizemlja objekta na visini +103,09 mnv (+0.15 m).

C. ARHITEKTONSKO REŠENJE

Položaj objekta na predmetnoj parceli

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom do koje se objekat može graditi. Na predmetnoj parceli građevinska linija je udaljena od regulacione linije za 5,00m. Ulična fasada orijentisana je ka istočnoj strani, gde je i pozicioniran glavni ulaz u objekat.

Sa istočne strane novoprojektovani objekat je udaljem od ivice parcele za 5,00.
Sa južne strane novoprojektovani objekat je udaljen od ivice parcele za 5,00m.
Sa zapadne strane novoprojektovani objekat je udaljen od ivice parcele za 4,30m.
Sa severne strane novoprojektovani objekat je udaljen od ivice parcele za 6,00m.

Saobraćajno rešenje i spoljno uređenje

Pristup parceli, kako kolski tako i pešački obezbeđen je sa istočne strane. Prilaz objektu popločan je behaton pločama.

Behaton popločanje se izvodi u padu od 1% za odvođenje atmosferske vode. Postavljanjem behaton popločanja deo vode se drenira kroz fuge. Pre postavke popločanja potrebno je pripremiti tlo. Iskop se vrši mašinskim putem ili ručno do određene dubine (d=30,0 cm), a nakon iskopa potrebno je dobro uvaljati posteljicu. Zatim se postavljaju tampon slojevi. Prvo se postavlja tampon sloj debljine d=10,0 cm u vidu rečnog agregata granulacije 0-31,5 mm ili kamenog agregata granulacije 4-31,5 mm, a potom se postavlja drugi tampon sloj debljine 10,0 cm u vidu kamenog agregata 0-16 mm. Na tampon slojeve predviđa se postavka sloja za polaganje debljine 4,0 cm u vidu rečnog agregata granulacije 0-4,0 mm. Podna obloga su behaton ploče debljine 6,0 cm u dezenu i slogu prema izboru investiora. Prilikom polaganja behaton ploča potrebno je formirati fuge između ploča u debljini 3-5 mm. Behaton ploče su izložene sili pritiska koju delimično prenose na bočne strane pa na ovaj način preko ispune u fugama se ta sila apsorbuje.

Nakon završetka popločavanja fuge je potrebno ispuniti do vrha materijalom za fugovanje – kvarcni pecak granulacije 0,3-1,2 mm. Na spoju popločanja sa zelenom površinom predviđa se postavka ivičnjaka dimenzije 7 x 20 x 80 cm.

Odvođenje vode sa objekta će se vršiti preko horizontalnih i vertikalnih oluka na zelenu površinu predmetne parcele. Duž najnižih ivica krovnih ravni predviđeni su horizontalni oluci dok se vertikalni oluci 10/10 cm, a neposredno ispod horizontalnih oluka, a njihova veza se ostvaruje putem sakupljača vode od pocinkovanog lima koji se montiraju na vrh olučne vertikale. Oluke je potrebno izraditi od plastificiranog pocinkovanog lima u RAL boji prema izboru investitora.

Novoplanirane zelene površine planirane su u odnosu na zadate prostorne mogućnosti i funkicionalnost i namenu objekta. Planirano zelenilo je parternog tipa – niža i srednje visoko dekorativna vegetacija.

Apsolutna kota celokupnog popločanja planiranog za izvođenje na predmetnoj parceli iznosi 102,94 mnv.

Funkcionalni i prostorni koncept

Arhitektonsko prostorno rešenje zadovoljava sve potrebe investitora kako sa estetske tako i sa funkcionalne strane. Poslovni objekat – *apart hotel sa velnesom* planiran je za izgradnju kao slobodnostojeći objekat. Objekat je spratnosti Po+P+1+Pk+akcenat u površini od maksimalno 25% spratnog gabarita objekta.

Pod objekta je izdignut za +0,15 m u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta. Razlika u visini prizemlja u odnosu na kotu terena premošćena je sa jednim stepenikom.

Svetla visina u osnovi garaže iznosi 2,40m, osnova prizemlja iznosi 3,00 m, dok je svetla visina kod 1. sprata i potkrovlja 2,60m.

Glavni ulaz u objekat je sa istočne strane i pristupa mu se preko natkrivene ulazne zone. Ulaz u objekat vodi preko vetrobranskog ulaza gde se pristupa recepciji i lobiju, a zatim i otvorenom hodniku koji povezuje stepenište prema prvom spratu i ostalim etažama, kao i garaži i liftu, pristup velnesu.

U prizemlju objekta se nalaze recepcija, lobi, velnes, kafić, studii i apartmani. Prvi sprat i potkrovlje poslovnog objekta sadrže isključivo apartmanske jedinice kao što je slučaj i sa akcentom koji zauzima 25% spratnog gabarita u kom se nalaze dupleks apartmani u sklopu krovne konstrukcije akcenta.

D. INSTALACIJE

Podaci o predviđenim/postojećim instalacijama

Objekat će biti priključen na sve potrebne instalacije za normalno funkcionisanje.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Objekat se snabdeva vodom iz javnog vodovoda. Prečnik novoprojektovanog priključka je DN50 (PE D63). Unutrašnji vodovi se rade od Geberit Mepla troslojnih aluminijumsko-plastičnih (PE-RT Type-II/Al/PE-RT Type-II) cevi izrađenih prema EN ISO 21003-2:2008 i EN ISO 21003-3:2008, sa spajanjem ″press″ spojnicama iz PVDF-a ili bronze, za etažni razvod sanitarne hladne i tople vode (radni pritisak do 10 bar i temperatura do 70°C). Spoljni vodovi se rade od Aqualine HD PE100 cevi proizvođača Peštan ili ekvivalentno odgovarajućeg prečnika.

Otpadne vode iz objekta se priključuju na javnu kanalizaciju. Novoprojektovani priključak je PVC D160 sa nagibom od 1%. Gornji i donji razvod unutrašnje fekalne kanalizacije predviđen je od plastičnih kanalizacionih cevi PPHT. Cevi se spajaju sa gumenim prstenovima.

Atmosferska kanalizacija sa platoa i krova se razliva po zelenim površinama na parceli.

Objekat se štiti spoljnom i unutrašnjom hidrantskom mrežom ukupnim kapacitetom od 10 l/s.

Ovim projektom su obuhvaćene sledeće hidrotehničke instalacije sa pripadajućom opremom, uređajima i priborom:

- Unutrašnja vodovodna mreža sanitarne vode,
- Unutrašnja kanalizaciona mreža za sakupljanje i evakuaciju sanitarnih otpadnih voda,
- Odvođenje atmosferskih voda sa krova objekta,
- Unutrašnja i spoljašnja protivpožarna mreža i
- Sanitarni uređaji i pribor.

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

1. NAPAJANJE OBJEKTA ELEKTRIČNOM ENERGIJOM

1.1. Mreža

Napajanje predmetnog objekta električnom energijom, se izvodi u skladu sa Uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Subotica.

Predviđena ukupna jednovremena maksimalna el.snaga iznosi Pm = 150 kW.

NAPOMENA: 1. Priključak na elektroenergetski sistem se izvodi u svemu prema Uslovima za projektovanje i priključenje, izdatih od strane EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Subotica.

2. MERENJE UTROŠENE ELEKTRIČNE ENERGIJE

2.1. Obračunsko merenje utrošene el. energije

Obračunsko merenje utrošene el.energije se rešava u svemu prema Uslovima za projektovanje i priključenje, izdatih od strane EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Subotica.

KABLOVSKE PRIKLJUČNE KUTIJE I MERNI RAZVODNI ORMANI

Kablovske priključne kutije KPK tipa EV-1P su predviđene za ugradnju u zid na visini od cca 0,6m od tla (tako da osa kablovske priključne kutije bude na cca 1m).

Ormani mernih mesta su predviđeni u ulaznom delu predmetnog objekta. Ormani mernih mesta sastoje se od tipskih, slobodnostojećih metalnih ormana mernih mesta; u svemu prema Uslovima za projektovanje i priključenje (EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Subotica).

-Potrebni energetski kapaciteti:

Namena	Kom.	Snaga (kW)	Osigurači (A)	Brojilo	
				Vrsta	Broj tarifa
Apartman/Studio	4	11,04	3x16	TB	2
Apartman/Studio	21	13,8	3x20	TB	2
Apartman/Studio	2	17,25	3x25	TB	2
Poslovni prostor – Wellness	1	45 (poluindirektna grupa)	3x63	TB	2
Ukupno	***33***				

-Zajednička potrošnja:

Namena	Kom.	Snaga (kW)	Osigurači (A)	Brojilo	
				Vrsta	Broj tarifa
Lift	1	17,25	3x25	TB	1
Zajednička potrošnja	1	17,25	3x25	TB	2
Garaža	1	13,8	3x20	TB	2
GSH	1	17,25	3x25	TB	2
Punjač el.vozila	1	22,08	3x32	TB	2
Ukupno	***5***				

NAPOMENA: 1. Obračunsko merenje utrošene električne energije, ormane mernih mesta i kablovske priključne kutije se izvode u svemu prema Uslovima za projektovanje i priključenje, izdatih od strane EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Subotica.

Na predmetnoj parceli nema postojećih el. brojila.

3. ELEKTRIČNE INSTALACIJE - OPŠTE

3.1. Elektroinstalacioni kablovi

Predviđeni su sledeći kablovi:
-PP00-A/PP00 -za el.napajanje kablovskih priključnih kutija, ormana mernih mesta i spoljašnjih elektro instalacija;
-PP-Y -za stanove i zajedničku potrošnju - el.napajanje razvodnih ormana i razvodnih tabli; za el.napajanje osvetljenja, priključnica i priključaka;
-N2XH-J -za garažu i za apartmane/stanove i zajedničku potrošnju - el.napajanje razvodnih ormana i razvodnih tabli; za el.napajanje osvetljenja, priključnica i priključaka;
-NHXHX FE180/E90 - za el.napajanje prioritetnih potrošača u slučaju opasnosti.

4. RAZVODNI ORMANI/TABLE

Glavni elektroenergetski razvod: napajanje glavnih i pomoćnih razvodnih ormana (zajednička potrošnja, lift, gasna kotlarnica) i razvodnih tabli u apartmanima/stanovima se predviđa iz ormana mernih mesta.
Razvodne table u stanovima su tipske fabričke izrade, od ojačanog poliestera ili metalne, za ugradnju u/na zid, sa providnim plastificiranim poklopcem, IP40 (ili bolje) izvedbe, dimenzija prema potrebi.
Razvodne table se montiraju iznad ulaznih vrata u stan.

5. ELEKTRIČNA INSTALACIJA - OSVETLJENJE

Projektom je predviđeno unutrašnje i spoljašnje osvetljenje.
Izbor i raspored svetiljki, kao izbor mehaničke zaštite vrši se u skladu sa namenom prostorije, Tehničkim propisima, i zahtevom Investitora.
UNUTRAŠNJE OSVETLJENJE

Unutrašnje osvetljenje čine sledeće vrste osvetljenja:

1. opšte osvetljenje,
2. sigurnosno-protivpanično osvetljenje

SPOLJAŠNJE OSVETLJENJE
U okviru spoljašnjeg osvetljenja predviđeno je: osvetljenje ispred ulaza, osvetljenje dvorišta, dekorativno osvetljenje fasade.

6. ELEKTRIČNA INSTALACIJA - PRIKLJUČNICE I PRIKLJUČCI

Broj i tip priključnica je izabran u zavisnosti od potrebe i namene prostorija, i prema zahtevu Investitora.
Projektom su predviđeni el.priključci za: potrebe HVAC, VIK instalacija, lift, za el.vrata-kapiju na ulazi/izlazu u garažu, za opremu TIS (izvodni TK orman, izvodni i spratni KDS ormani, interfon, IT ormani u stanovima) i sl.

3. B) TEHNIČKI OPIS GROMOBRANSKE INSTALACIJE

S obzirom na namenu i konstrukciju objekta predviđena je neizolovana spoljašnja gromobranska instalacija sa štapnom hvataljkom sa uređajem sa ranim startovanjem.
Unutrašnja gromobranska instalacija se rešava izjednačavanjem potencijala i ugradnjom odvodnika prenapona.

MAŠINSKE INSTALACIJE

ZAŠTITNE MERE

Glavni cilj zaštite životne sredine je da obezbedi uslove ze nesmetani razvoj tako što će očuvati kvalitet životne sredine prema planiranim postulatima.
Postulati i potrebi zaštite životne sredine su uključeni u svim segmentima urbanog planiranja preko kontrole i pripreme poslednjih normi i standarda. Lokalitet napreduje u saglasnosti sa postojećim urbanim principima i nema nikakav efekat na kvalitet životne sredine.
Planirane aktivnosti u objektu ne predstavljaju pretnju životnoj sredini.
Čvrsti otpad će biti sakupljen u kontejnerima i odnešen na smetište, što će sprečiti zagađivanje zemlje i podzemnih voda. Otpadne vode moraće se obraditi do upotrebnog stepena.

HIGIJENSKO – TEHNIČKI USLOVI

Zidovi i plafoni trebaju biti dobro izvedeni i glatki, bez pukotina u uglovima i spojevima sa podovima, kako bi se zaštitili od glodara i insekata.
Svi podovi trebaju biti hemijski otporni kako bi se obezbedilo lako održavanje.

PROTIVPOŽARNA ZAŠTITA

Objekat zadovoljava uslove (protivpožarna otpornost osnovne konstrukcije – zidovi, podna ploča) prema pravilima i normama.
Za ovaj tip projektne dokumentacije mora biti pripremljen Elaborat za zaštitu od požara, eksplozija i opasnih materija prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl.list 36/04, 49/04, 86/08, 124/10, 18/11 i 41/14).

OPIS TEHNOLOŠOG PROCESA
OPIS GASNE INSTALACIJE

PRIKLJUČNI GASOVOD

Priključenje objekta na postojeći distributivni gasovod PEØ90x8,2mm pritiska 2 – 3 bar vrši se na predviđenom mestu ispred objekta u ul. Olge Penavin, priključnim gasovodom PEØ32x3mm na dubini od 0,8 metara a ukupne dužine oko 43m. Priključni gasovod PEØ32x3mm ispod i pored puta se vodi u u zaštitnom cevi PVCØ75mm do merne regulacione stanice (MRS -10) lociran na zidu objekta.
Na udaljenosti od 2m od regulacione linije sa ulične strane predviđena je protivpožarna podzemna slavina PEØ32 sa produženim vretenom.
Spajanje polietilenske gasne cevi se vrši isključivo zavarivanjem. Primenjena tehnologija zavarivanja je elektrootporno ili polifuzijsko zavarivanje uz primenu odgovarajućih fitinga.

Prilikom izvođenja zavarivačkih radova na PE cevima, najstrožije se treba pridržavati propisanim tehnološkim uslovima definisanim važećim propisima, standardima i zahtevima definisanim od strane proizvođača.

MERNO REGULACIONE STANICE

Ukupna potrošnja gasa je 10,1 Sm3/h, pa se usvaja MRS G-10

Osnovni parametri rada MRS su:

- Ulazni pritisak gasa: 2-3 bar
- Maksimalni protok gasa 16 Sm^3/h
- Izlazni pritisak: 100 mbar
- Pritisak otvaranja sigurnosno-odušnog ventila: 130 mbar
- Pritisak zatvaranja sigurnosno-prekidnog ventila: 150 mbar

Opremu MRS sačinjavaju:

- prelazni komad PEØ32/čelik 33,7mm;
- ulazna kuglasta gasna slavina DN25 (R1'') PN16;
- manometar sa rasteretnim ventilom mernog opsega 0-6 bar za očitavanje ulaznog pritiska;
- filter za gas DN25 (R1'') PN6;
- regulator pritiska gasa sa ugrađenim sigurnosno-prekidnim i sigurnosno-odušnim ventilom

  ''GazGep'' EKB-SF 40 (R5/4'') PN16;
- zapreminsko merilo gasa veličine G – 10T (max 16m³/h); „ELSTER"
- manometar sa rasteretnim ventilom mernog opsega 0-160 mbar za kontrolu izlaznog pritiska;
- kuglaste slavine za ispust gasa DN15 (R1/2");
- izlazna kuglasta gasna slavina DN25 PN16, koja ima ulogu protivpožarne slavine za brzi prekid dovoda gasa.

Oko (MRS) mora biti obezbeđen prostor od r=0,5 m i H=3 m kao zaštitna zona (zona opasnosti) prema pravilniku o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa do 16 bar (sl.Glasnik br.86/2015 – prilog,tabela 2). U toj zoni ne sme biti nikakav izvor paljenja i varničenja, el.instalacija, kao i ne sme biti otvora (vrata, prozor) prema unutrašnjosti prostorija. Posebni detalji, kojih je potrebno pridržavati se kod izvođenja i upotrebe projektovane instalacije, opisani su u priloženim tehničkim uslovima.

Na kraju završetka radova treba izvršiti prethodno ispitivanje na pritisak na 6.0 bara sa vazduhom ili inertnim gasom (sem kiseonika). Ispitni pritisak ne sme se smanjiti za vreme od najmanje 10 min.

Kod ispitivanja podzemnog gasovoda vazdušnim pritiskom, na određenim mestima PE gasne cevi obavezno treba opteretiti nabacivanjem zemlje, da bi se onemogućio nedozvoljena deformacija i pomeranja cevovoda usled sila od pritiska ispitnog medija.

Prilikom zatrpavanja rova, posebno obratiti pažnju da ne dođe do oštećenja cevi. Radi toga prvi sloj zatrpavanja mora biti čist pesak ili zemlja bez oštrih sastojaka. U suprotnom, na gasnu cev treba postaviti mehaničku zaštitu.

Kod zatrpavanja rova na gasne cevi treba postaviti električni provodnik tipa P-Y 1x2.5 mm2, koji će služiti za indikaciju položaja gasne cevi.
Iznad cevi postavlja se plastični Gal štitnik, a na dubinu od 40 cm plastična traka za upozorenje sa natpisom „OPASNOST GASOVOD“.
U svemu ostalom gasovod se izvodi, ispituje prema važećim domaćim tehničkim normama i propisima, odnosno kod određenih delova gde ne postoji domaća regulativa, primenjeni su inostrani propisi, prvenstveno DIN propisi i MSZ standardi.

UNUTRAŠNJA GASNA INSTALACIJA

Iz MRS koji je locirani na zidu objekta, bakarni gasovodi niskog pritiska 22mbar se uvodi u objekat i vode se do pripadajućih gasnih potrošača.

VRSTE I KARAKTERISTIKE ZAPALJIVIH GASOVA I EKSPLOZIVNIH MATERIJA KOJI SE KORISTE U TEHNOLOŠKOM PROCESU

Karakteristike prirodnog gasa

- prirodni gas je gas bez mirisa, a lakši je od vazduha;
- gustina g = 0,8 kg/m^3n;
- relativna specifična težina dv = 0,6 (vazduh = 1)
- opasnost od požara: metan se lako zapali u blizini plamena ili izvora toplote;
- opasnost od eksplozije: metan sa vazduhom stvara eksplozivnu smesu koja se lako zapali i eksplodira u blizini plamena i izvora toplote;
- donja kalorična moć prirodnog gasa: Hd = 29.302 KJ/m^3n;
- gornja kalorična moć prirodnog gasa: Hg = 35.948 KJ/m^3n;
- temperatura samozapaljivanja je 635 ^oC;
- temperatura paljenja u vazduhu: tp = 670 ^oC;
- temperatura izgaranja: ti = 2.000^oC;
- temperaturni razred: T1;
- granica zapaljivosti i eksplozivnosti: 5,1-13% Vol;
- granica paljenja (prosečna vrednost) u vazduhu zapreminski: 16%;
- maksimalna brzina paljenja: p = 0,35 m/s;
- eksplozivna grupa: A;
- opasnost po zdravlje: metan spada u grupu inertnih zagušivaca, jer smanjuje koncentraciju kiseonika u vazduhu.

Hemijski sastav prirodnog gasa je:

- CH_4 87,82%
- C_2H_2 7,96%
- C_3H_8 0,58%
- C_4H_4 0,03%
- CO_2 1,25%

Glavna opasnost od prirodnog gasa dolazi od njegove eksplozivnosti i lake zapaljivosti. Kako je u sastavu prirodnog gasa najviše metana, to se mogu uzeti svojstva metana, kao svojstva prirodnog gasa.
Ventilacija prostora na kojem je smeštena metalna kućica sa opremom MRS je prirodna. Arhitektonsko-građevinskim projektom će biti definisane sve građevinske mere zaštite od požara. Protivpožarna zaštita objekata izvršiće se u skladu sa postojećim propisima. Svi zaposleni će biti upoznati i obučeni sa detaljima zaštite od požara.

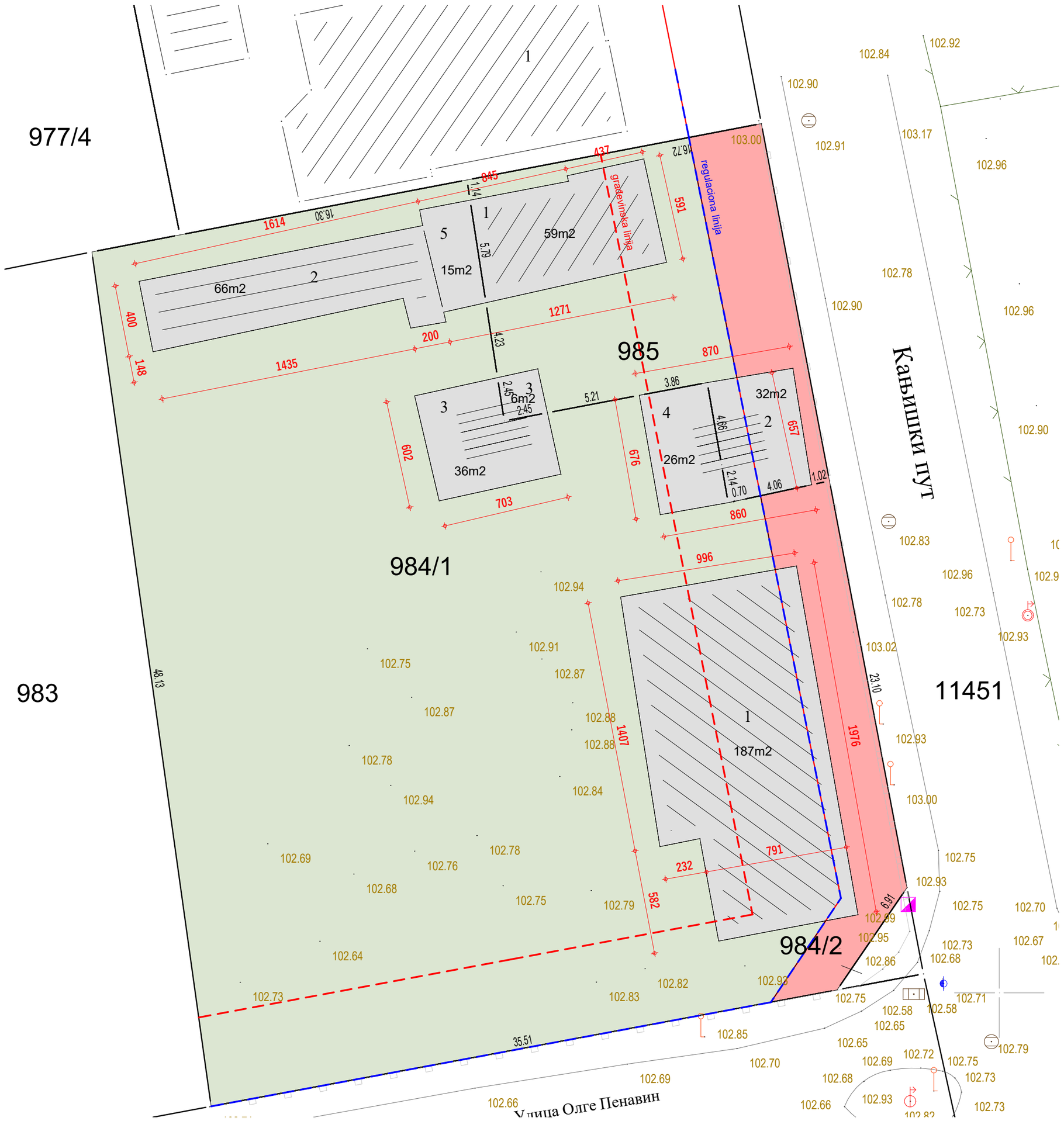
BEZBEDNOSNA RASTOJANJA/ ZONE OPASNOSTI

Horizontalna rastojanja od merno regulacione stanice do pojedinih objekata veće je nego što se zahteva važećim propisima:

Projektovani objekat sa odabranim primenjenim materijalima, sistemom konstrukcije, primenjenim zahtevima iz važećih standarda, pravilnika i zakona ispunjava sve mere u pogledu osnovnih zahteva koje mora ispunjavati svaki objekat.

Glavni projektant (IDR):	Miloš Atić, Dipl. inž. građ.
Broj licence:	310 O209 15
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	E-32/2025
Mesto i datum:	Subotica, oktobar, 2025.

0.9. GRAFIČKI PRILOZI



Broj katastarskih parcela:	984/1 i 985
Katastarska opština:	Palič
Površina predmetnih parcela nakon parcelacije:	1689,00 m²
Ukupna BRUTO površina prizemlja:	676,00 m²

Indeks zauzetosti: **ostvareno - 40,00%**
(676,00/1689,00)*100=40,00%

Procenat zelenih površina: **39,49%**
(667,00/1689,00)*100=39,49%

LEGENDA:

- Granica predmetne parcele
- RL Regulaciona linija
- Deo predmetnih parcela koji se oduzima za proširenje regulacije ulice Kanjiški put
- Zelena površina
- Postojeći objekat na predmetnoj parceli planiran za rušenje

Objekti planirani za rušenje:
k.p. 984/1 K.O. Palić
- 1 - 187 m²
- 2 - 66 m²
- 3 - 36 m²
- 4 - 26 m²
- 5 - 15 m²

k.p. 985 K.O. Palić
- 1 - 59 m²
- 2 - 32 m²
- 3 - 6 m²

UKUPNO ZA RUŠENJE: 427 m²

NAPOMENA:
- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+102.94 mnv)*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

N

±0.00 = +102.94 mnv

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Pali ć ; k.p. 984/1 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. građ.	**310 O209 15**		**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**SITUACIONI PLAN - postojeće stanje**	**1.7.1**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R=As indicated** / **X, 2025. godine**	**E-32/2025**



Broj katastarskih parcela:	984/1 i 985
Katastarska opština:	Palič
Površina predmetnih parcela nakon parcelacije:	1689,00 m²
Ukupna BRUTO površina prizemlja:	676,00 m²

Indeks zauzetosti: **ostvareno - 40,00%**
(676,00/1689,00)*100=40,00%

Procenat zelenih površina: **39,49%**
(667,00/1689,00)*100=39,49%

LEGENDA:

- Granica predmetne parcele
- RL Regulaciona linija
- GL Građevinska linija
- Zelena površina
- Popločanje
- Saobraćajne površine - rampa
- Deo predmetnih parcela koji se oduzima za proširenje regulacije ulice Kanjiški put
- Gabarit podzemne garaže koji je izvan gabarita objekta
- Kolski pristup parceli
- Pešački pristup parceli
- Ulaz u objekat
- Ulaz u garažu

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+102.94 mnv).*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

N

±0.00 = +102.94 mnv

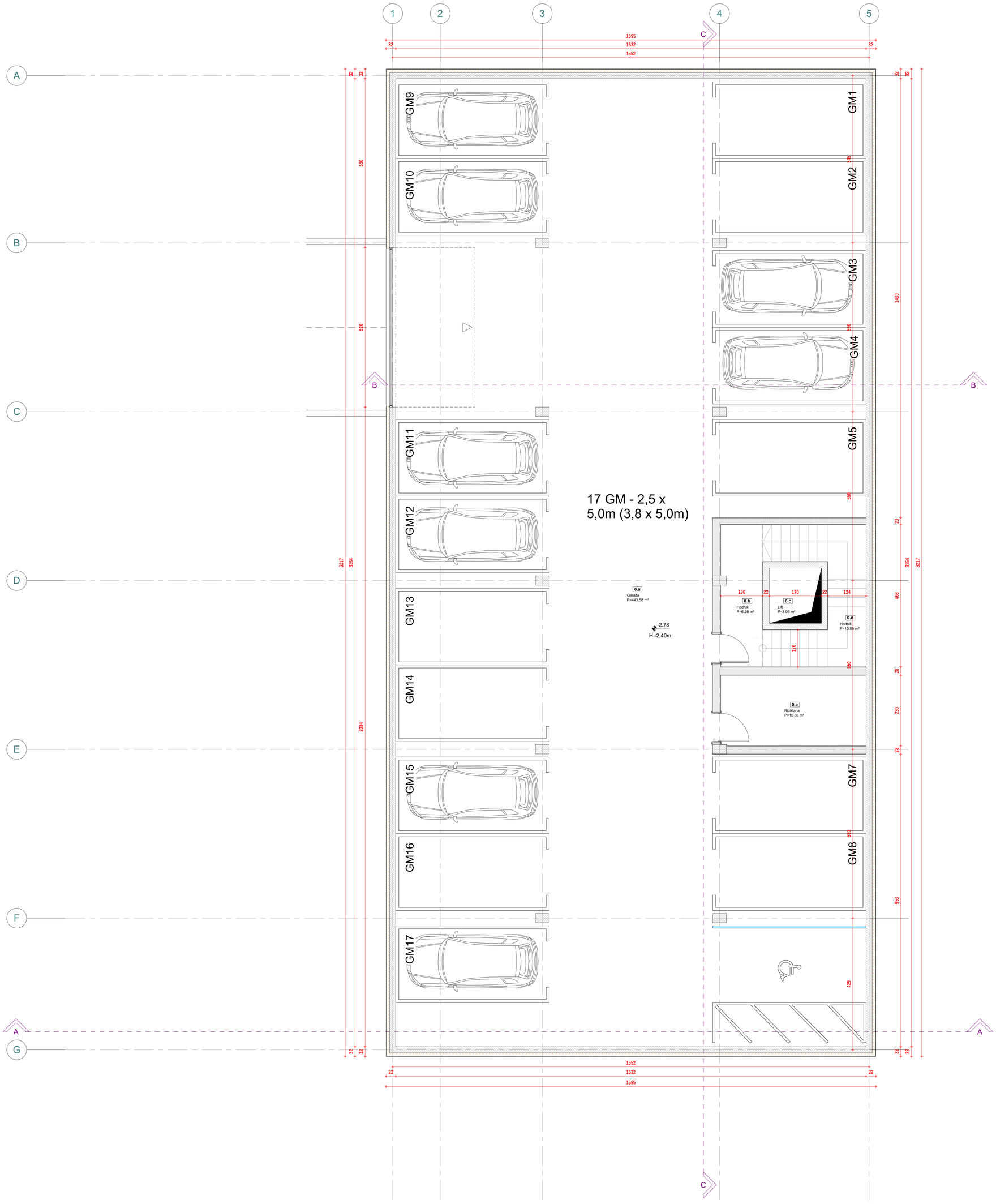
DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Pali ć ; k.p. 984/1 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. građ.	310 O209 15		0. GLAVNA SVESKA	IDR
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	321 A103 23		SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA, PRIKAZOM SAOB. REŠENJA I SINHRON-PLAN	0.9.2
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			R=As indicated / X, 2025. godine	E-32/2025

Department	Br.	IME PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA PODA	OBIM	POVRŠINA
Garaža	0. a	Garaža	Keramičke pločice	103.76 m	443.58 m²
Garaža	0. b	Hodnik	Keramičke pločice	12.36 m	6.26 m²
Garaža	0. c	Lift	Keramičke pločice	7.00 m	3.06 m²
Garaža	0. d	Hodnik	Keramičke pločice	20.26 m	10.85 m²
Garaža	0. e	Biciklana	Keramičke pločice	14.06 m	10.86 m²
				157.44 m	474.62 m²
Ukupna NETO površina:				157.44 m	474.62 m²



LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Termoizolacija
- Gips kartonska ploča
- Produžni malter
- Fasadni malter

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+103.09 mnv).*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

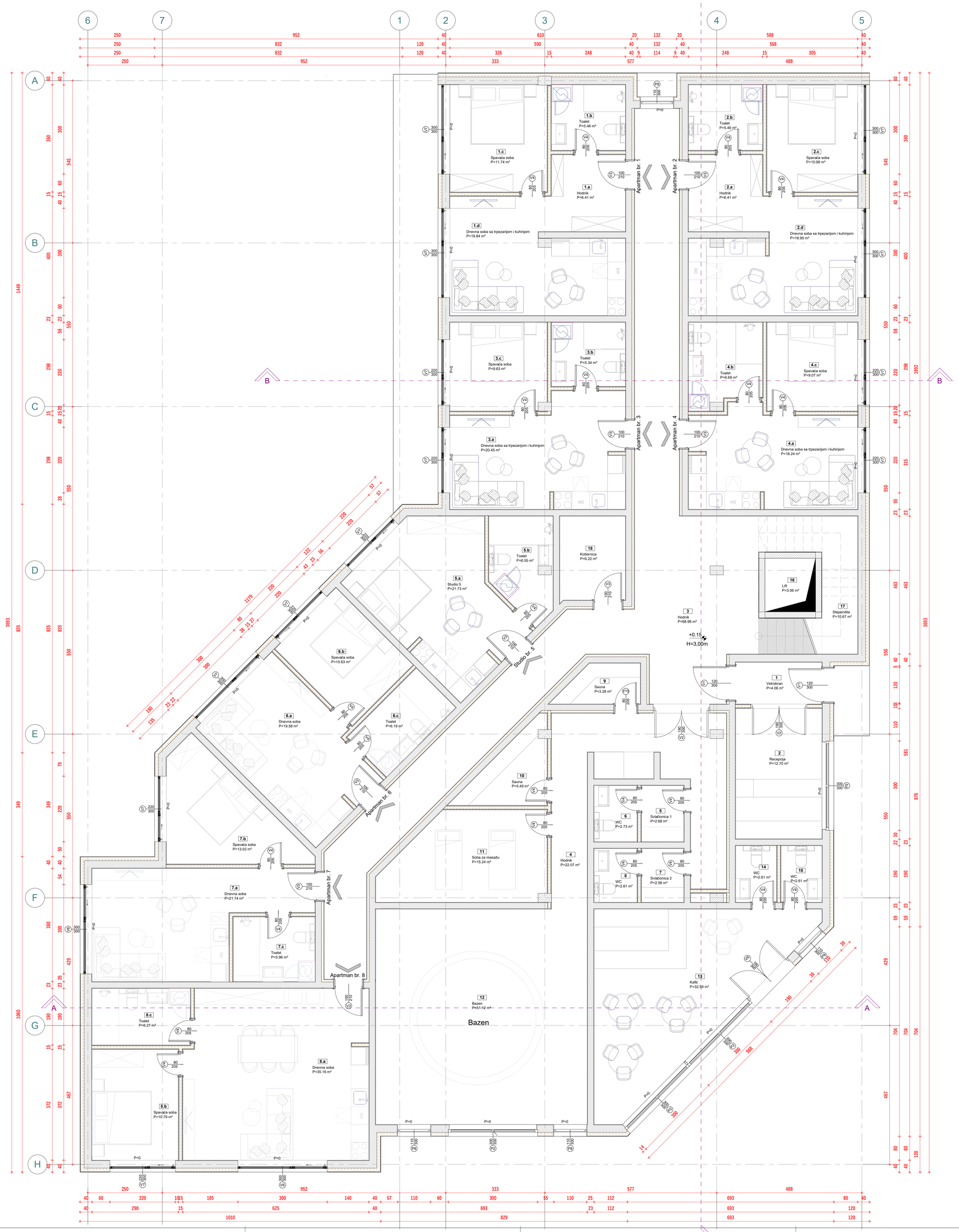
±0.00 = +102.94 mnv

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ; k.p. 9841 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 O209 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**OSNOVA GARAŽE**	**0.0.3**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R= 1 : 50** / **X, 2025. godine**	**E-32/2025**



Department	Br.	IME PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA PODA	OBIM	POVRŠINA
Apartman br. 1	1. a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 1	1. b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 1	1. c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.72 m	11.74 m²
Apartman br. 1	1. d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.29 m	19.84 m²
				54.51 m	43.45 m²
Apartman br. 2	2. a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 2	2. b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 2	2. c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.30 m	10.98 m²
Apartman br. 2	2. d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.64 m	18.95 m²
				54.43 m	41.79 m²
Apartman br. 3	3. a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	22.15 m	20.45 m²
Apartman br. 3	3. b	Toalet	Keramičke pločice	9.27 m	5.34 m²
Apartman br. 3	3. c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.48 m	9.63 m²
				43.90 m	35.42 m²
Apartman br. 4	4. a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	20.97 m	18.24 m²
Apartman br. 4	4. b	Toalet	Keramičke pločice	10.93 m	6.68 m²
Apartman br. 4	4. c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.05 m	9.07 m²
				43.96 m	34.00 m²
Apartman br. 5	5. a	Studio 5	Keramičke pločice	21.78 m	21.73 m²
Apartman br. 5	5. b	Toalet	Keramičke pločice	10.56 m	6.55 m²
				32.34 m	28.28 m²
Apartman br. 6	6. a	Dnevna soba	Keramičke pločice	19.78 m	19.58 m²
Apartman br. 6	6. b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.13 m	10.63 m²
Apartman br. 6	6. c	Toalet	Keramičke pločice	10.35 m	6.19 m²
				43.26 m	36.41 m²
Apartman br. 7	7. a	Dnevna soba	Keramičke pločice	22.58 m	21.74 m²
Apartman br. 7	7. b	Spavaća soba	Keramičke pločice	15.88 m	13.02 m²
Apartman br. 7	7. c	Toalet	Keramičke pločice	9.84 m	5.96 m²
				48.29 m	40.72 m²
Apartman br. 8	8. a	Dnevna soba	Keramičke pločice	25.24 m	35.16 m²
Apartman br. 8	8. b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.24 m	10.79 m²
Apartman br. 8	8. c	Toalet	Keramičke pločice	10.40 m	6.27 m²
				48.88 m	52.21 m²
Kafić	13	Kafić	Keramičke pločice	25.83 m	32.59 m²
Kafić	14	WC	Keramičke pločice	6.55 m	2.61 m²
Kafić	15	WC	Keramičke pločice	6.55 m	2.61 m²
				38.93 m	37.81 m²
Pomoćne prostorije	1	Vetrobran	Keramičke pločice	8.60 m	4.06 m²
Pomoćne prostorije	2	Recepcija	Keramičke pločice	14.56 m	12.70 m²
Pomoćne prostorije	3	Hodnik	Keramičke pločice	81.94 m	68.96 m²
Pomoćne prostorije	16	Lift	Keramičke pločice	7.00 m	3.06 m²
Pomoćne prostorije	17	Stepenište	Keramičke pločice	20.18 m	10.67 m²
Pomoćne prostorije	18	Kotlarnica	Keramičke pločice	10.21 m	6.22 m²
				142.49 m	105.67 m²
Spa centar	4	Hodnik	Keramičke pločice	35.91 m	22.07 m²
Spa centar	5	Svlačionica 1	Keramičke pločice	6.61 m	2.68 m²
Spa centar	6	WC	Keramičke pločice	6.66 m	2.73 m²
Spa centar	7	Svlačionica 2	Keramičke pločice	6.45 m	2.56 m²
Spa centar	8	WC	Keramičke pločice	6.50 m	2.61 m²
Spa centar	9	Sauna	Keramičke pločice	8.09 m	3.28 m²
Spa centar	10	Sauna	Keramičke pločice	11.68 m	5.49 m²
Spa centar	11	Soba za masažu	Keramičke pločice	16.40 m	15.24 m²
Spa centar	12	Bazen	Keramičke pločice	28.88 m	51.12 m²
				127.18 m	107.77 m²
Ukupna NETO površina:				678.15 m	563.54 m²

LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Termoizolacija
- Gips kartonska ploča
- Produžni malter
- Fasadni malter

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+103.09 mnv).*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

±0.00 = +102.94 mnv

N

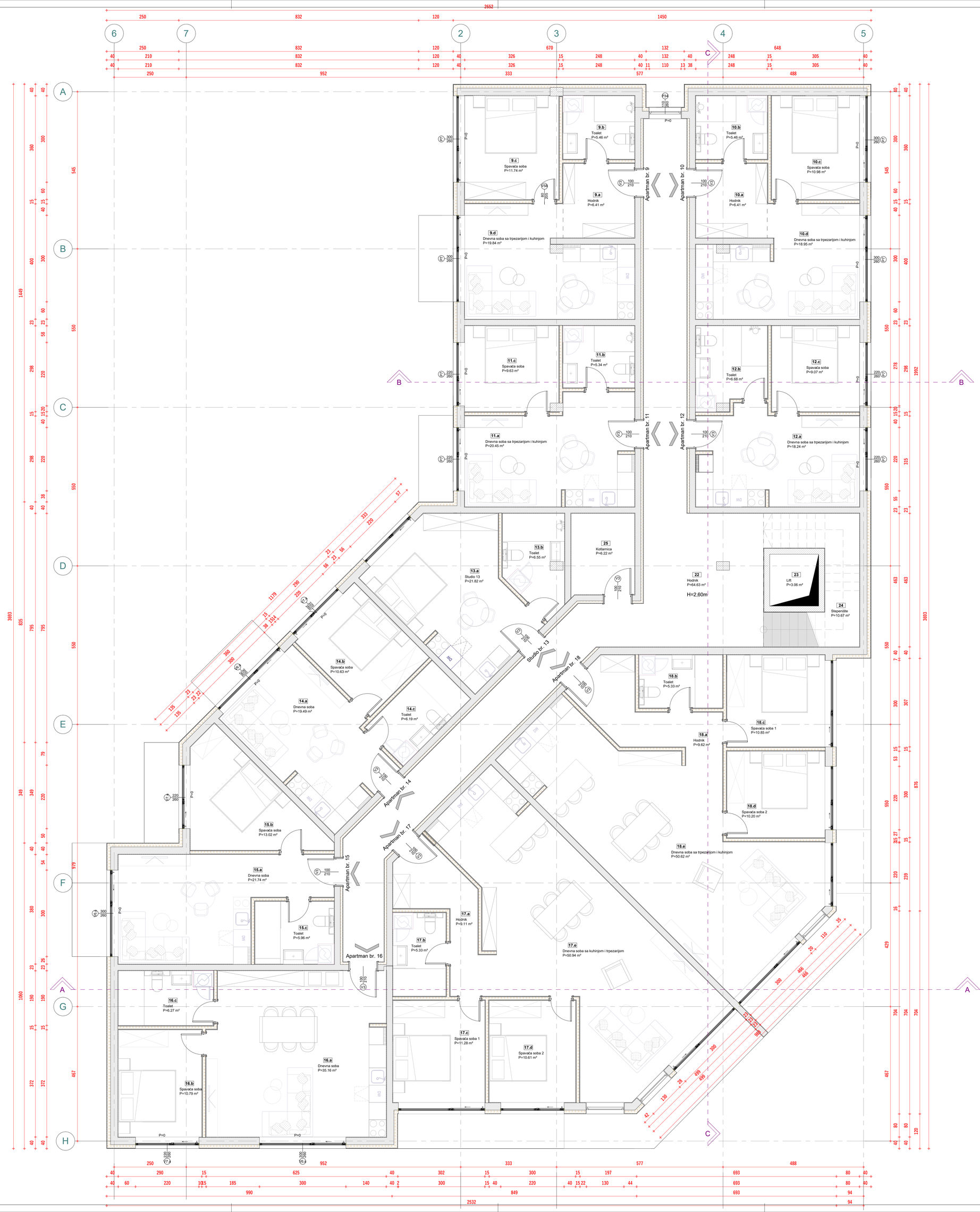
DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ć ; k.p. 9641 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 0209 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**OSNOVA PRIZEMLJA**	**0.9.4**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA:	DATUM:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R= 1 : 50**	**X. 2025. godine**

EVIDENCIONI BROJ: **E-32/2025**



Department	Br.	IME PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA PODA	OBIM	POVRŠINA
Apartman br. 9	9.a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 9	9.b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 9	9.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.72 m	11.74 m²
Apartman br. 9	9.d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.29 m	19.84 m²
				54.51 m	43.45 m²
Apartman br. 10	10.a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 10	10.b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 10	10.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.30 m	10.98 m²
Apartman br. 10	10.d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.64 m	18.95 m²
				54.43 m	41.79 m²
Apartman br. 11	11.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	22.15 m	20.45 m²
Apartman br. 11	11.b	Toalet	Keramičke pločice	9.27 m	5.34 m²
Apartman br. 11	11.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.48 m	9.63 m²
				43.90 m	35.42 m²
Apartman br. 12	12.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	20.97 m	18.24 m²
Apartman br. 12	12.b	Toalet	Keramičke pločice	10.93 m	6.68 m²
Apartman br. 12	12.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.05 m	9.07 m²
				43.96 m	34.00 m²
Apartman br. 13	13.a	Studio 13	Keramičke pločice	20.58 m	21.82 m²
Apartman br. 13	13.b	Toalet	Keramičke pločice	10.56 m	6.55 m²
				31.14 m	28.37 m²
Apartman br. 14	14.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	20.98 m	19.49 m²
Apartman br. 14	14.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.13 m	10.63 m²
Apartman br. 14	14.c	Toalet	Keramičke pločice	10.35 m	6.19 m²
				44.46 m	36.32 m²
Apartman br. 15	15.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	22.58 m	21.74 m²
Apartman br. 15	15.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	15.88 m	13.02 m²
Apartman br. 15	15.c	Toalet	Keramičke pločice	9.84 m	5.96 m²
				48.29 m	40.72 m²
Apartman br. 16	16.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	25.24 m	35.16 m²
Apartman br. 16	16.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.24 m	10.79 m²
Apartman br. 16	16.c	Toalet	Keramičke pločice	10.40 m	6.27 m²
				48.88 m	52.21 m²
Apartman br. 17	17.a	Hodnik	Keramičke pločice	16.76 m	9.11 m²
Apartman br. 17	17.b	Toalet	Keramičke pločice	9.47 m	5.33 m²
Apartman br. 17	17.c	Spavaća soba 1	Keramičke pločice	13.45 m	11.28 m²
Apartman br. 17	17.d	Spavaća soba 2	Keramičke pločice	13.07 m	10.61 m²
Apartman br. 17	17.e	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	Keramičke pločice	36.41 m	50.94 m²
				89.16 m	87.26 m²
Apartman br. 18	18.a	Hodnik	Keramičke pločice	16.79 m	9.62 m²
Apartman br. 18	18.b	Toalet	Keramičke pločice	9.47 m	5.33 m²
Apartman br. 18	18.c	Spavaća soba 1	Keramičke pločice	13.18 m	10.85 m²
Apartman br. 18	18.d	Spavaća soba 2	Keramičke pločice	12.80 m	10.20 m²
Apartman br. 18	18.e	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	35.96 m	50.62 m²
				88.20 m	86.61 m²
Pomoćne prostorije	22	Hodnik	Keramičke pločice	78.58 m	64.63 m²
Pomoćne prostorije	23	Lift	Keramičke pločice	7.00 m	3.06 m²
Pomoćne prostorije	24	Stepenište	Keramičke pločice	20.18 m	10.67 m²
Pomoćne prostorije	25	Kotlarnica	Keramičke pločice	10.21 m	6.22 m²
				115.97 m	84.57 m²
Ukupna NETO površina:				662.88 m	570.73 m²

LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Termoizolacija
- Gips kartonska ploča
- Produžni malter
- Fasadni malter

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+103.09 mnv).*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

±0.00 = +102.94 mnv

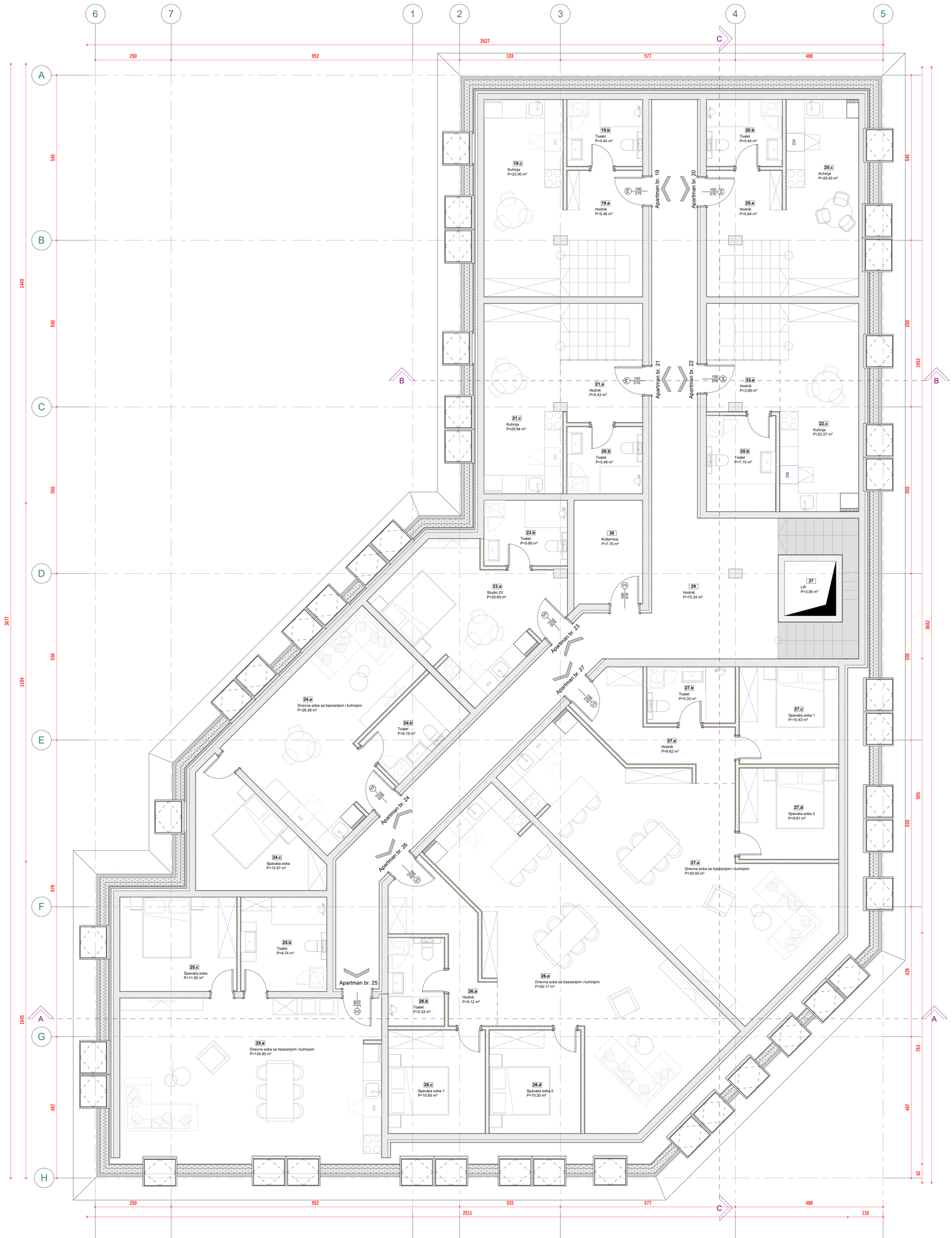
DESIGN OFFICE

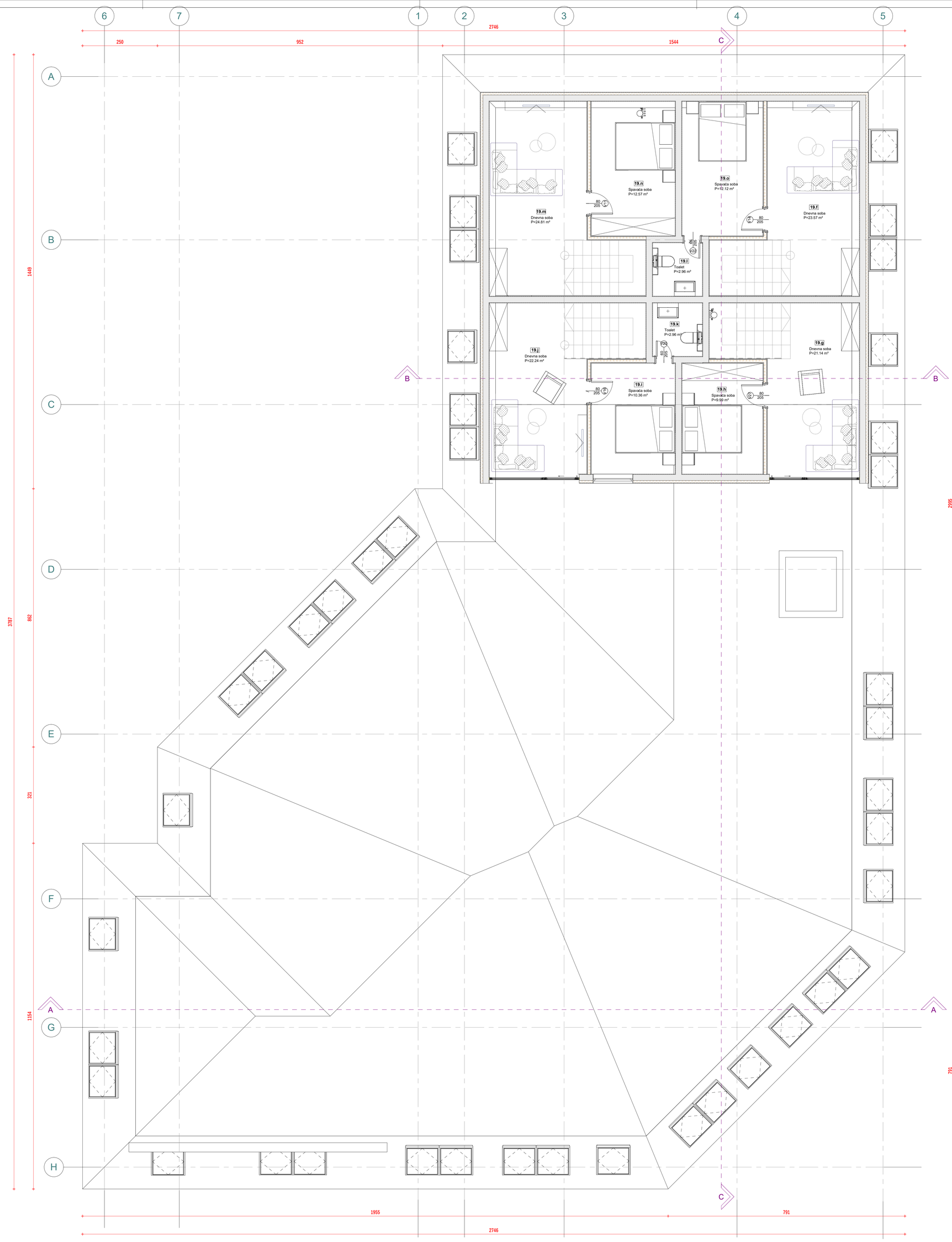
INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Pali ć ; k.p. 9841/1 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 D209 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**OSNOVA PRVOG SPRATA**	**0.9.5**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA:	DATUM:
Relja Kovač, Mast. inž. arh.			**R= 1 : 50**	**X, 2025. godine**

EVIDENCIONI BROJ: **E-32/2025**


6
7
1
2
3
4
5
A
B
C
D
E
F
G
H
2627
250
952
333
577
488
1449
545
550
550
550



LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Termoizolacija
- Gips kartonska ploča
- Produžni malter
- Fasadni malter

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+103.09 mnv).*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

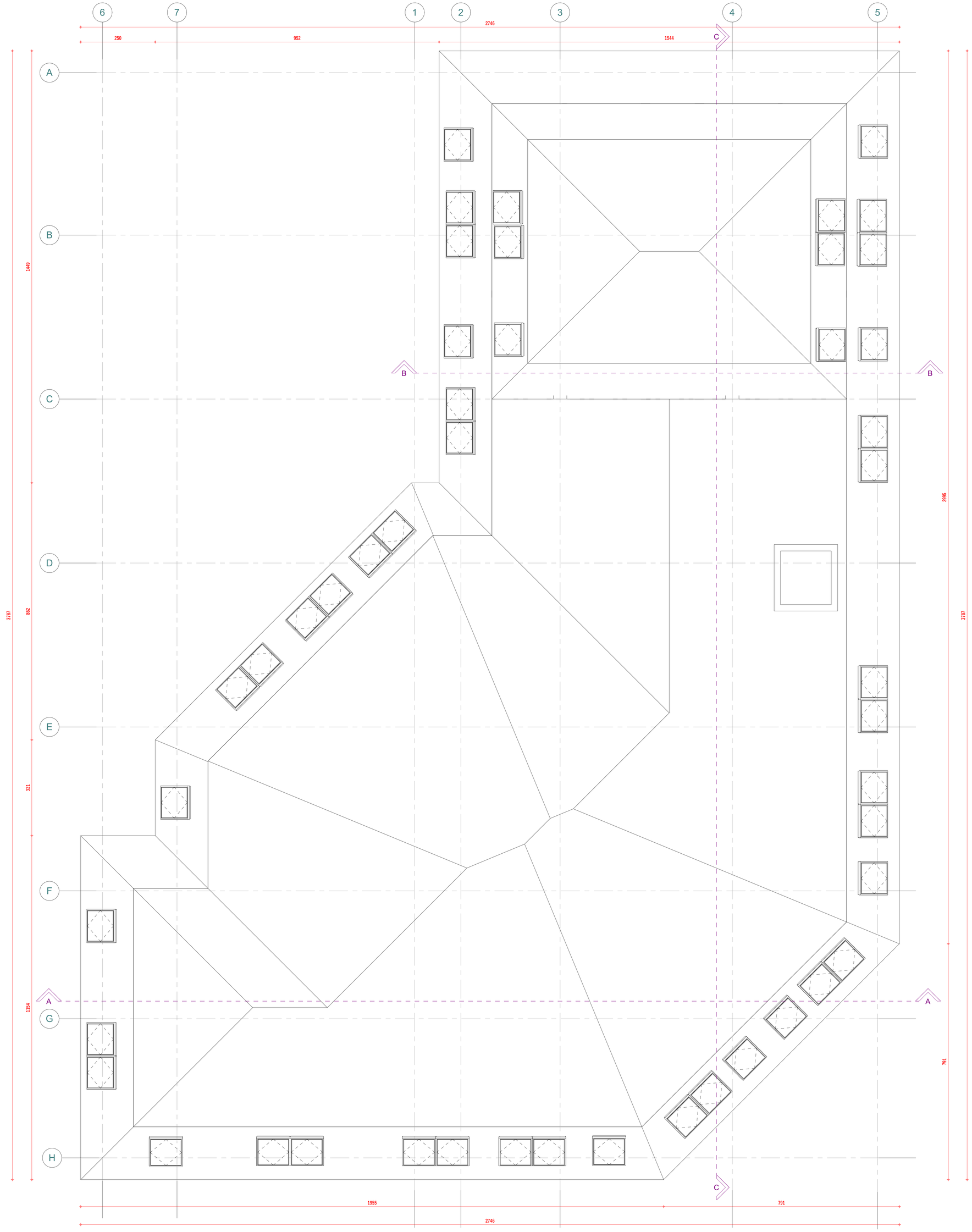
±0.00 = +102.94 mnv

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Pali ć ; k.p. 9841/1 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 D209 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**OSNOVA AKCENTA**	**0.9.7**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. inž. arh.			**R= 1 : 50** / **X, 2025. godine**	**E-32/2025**



LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Termoizolacija
- Gips kartonska ploča
- Produžni malter
- Fasadni malter

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+103.09 mnv).*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

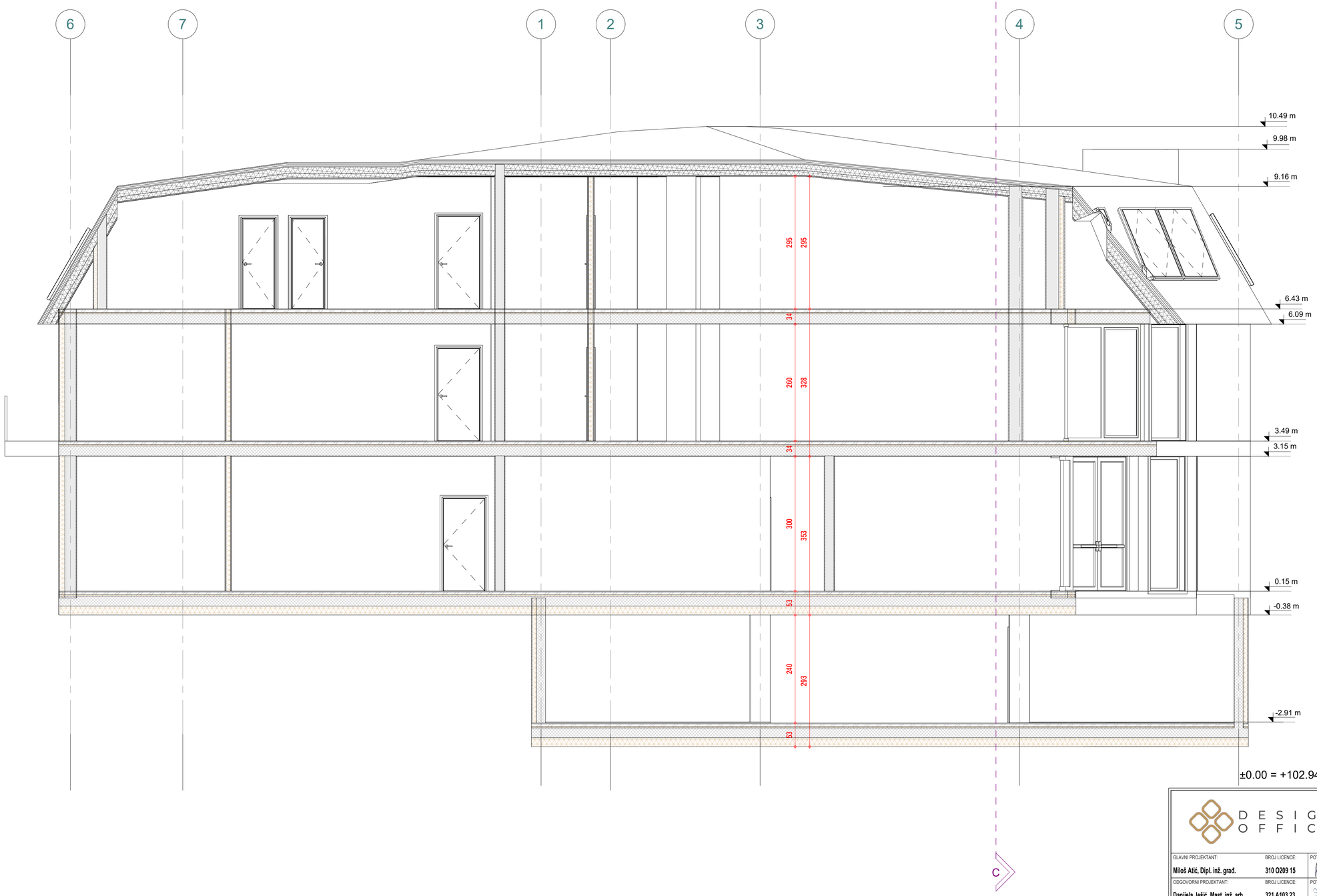
±0.00 = +102.94 mnv

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ć ; k.p. 9641 i 965 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT: **Miloš Atić, Dipl. inž. grad.**	BROJ LICENCE: **310 O209 15**	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: **0. GLAVNA SVESKA**	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT: **Danijela Ješić, Mast. inž. arh.**	BROJ LICENCE: **321 A103 23**	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: **OSNOVA KROVA**	BROJ LISTA: **0.9.7**
PROJEKTANT SARADNIK: **Relja Kovač, Mast. Inž. arh.**			RAZMERA: **R= 1 : 50**	DATUM: **X. 2025. godine**	EVIDENCIONI BROJ: **E-32/2025**



±0.00 = +102.94 mnv

LEGENDA:

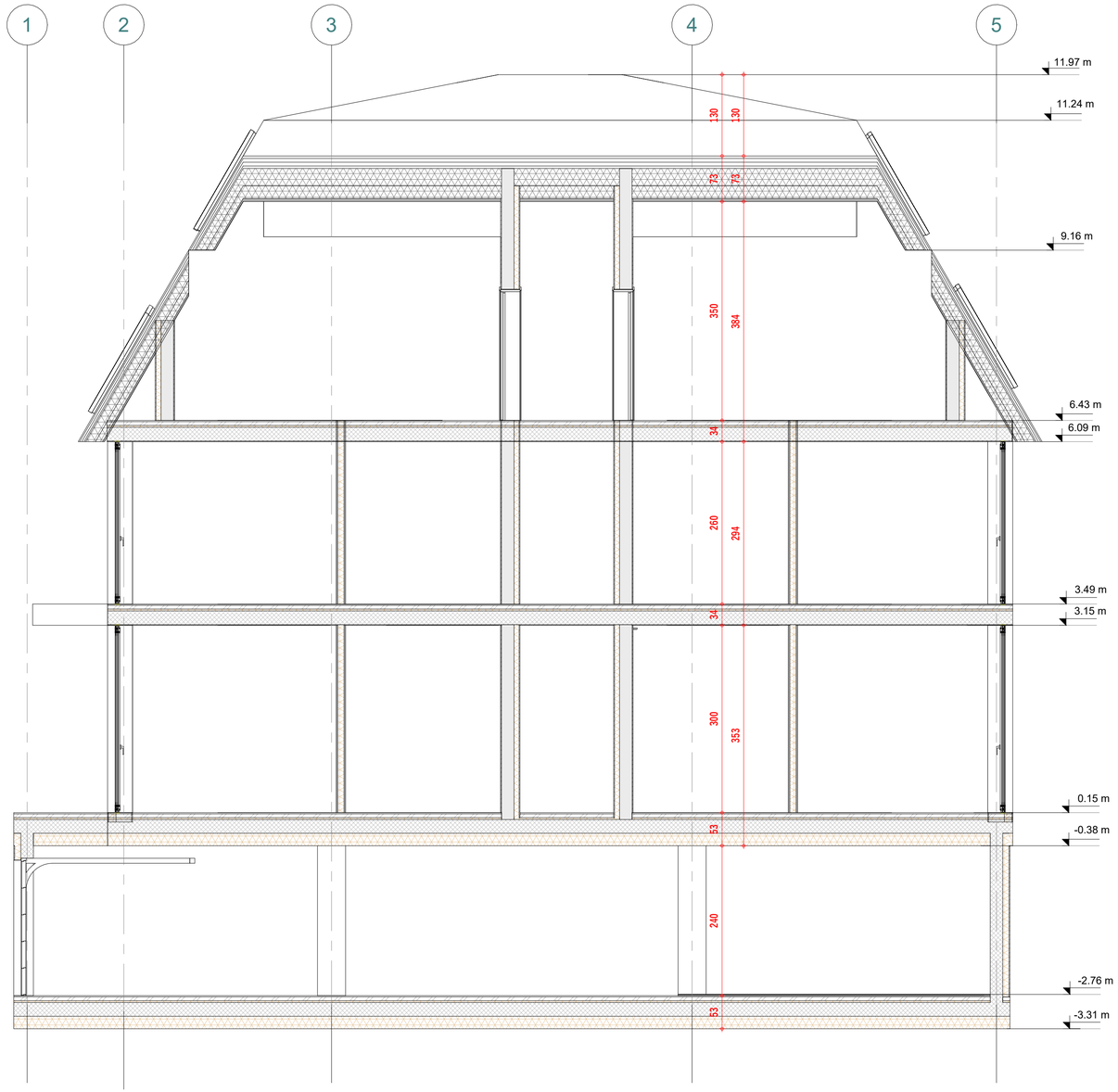
- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Cementna košuljica
- Nearmirani beton
- Prirodno tlo
- Tucanik
- Pesak
- Termoizolacija
- Produžni malter
- Fasadni malter
- Drvena krovna konstrukcija

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ; k.p. 984/1 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	310 O209 15		0. GLAVNA SVESKA	IDR
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	321 A103 23		PRESEK A-A	0.9.8
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			R=1:50 / X, 2025. godine	E-32/2025



LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Cementna košuljica
- Nearmirani beton
- Prirodno tlo
- Tucanik
- Pesak
- Termoizolacija
- Produžni malter
- Fasadni malter
- Drvena krovna konstrukcija

±0.00 = +102.94 mnv

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ; k.p. 984/1 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 O209 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**PRESEK B-B**	**0.9.9**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R=1:50** / **X, 2025. godine**	**E-32/2025**



LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Cementna košuljica
- Nearmirani beton
- Prirodno tlo
- Tucanik
- Pesak
- Termoizolacija
- Produžni malter
- Fasadni malter
- Drvena krovna konstrukcija

±0.00 = +102.94 mnv

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ć ; k.p. 9841/985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 0209 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**PRESEK C-C**	**0.9.10**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA:	DATUM:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R=1:50**	**X. 2025. godine**

EVIDENCIONI BROJ:
E-32/2025

DESIGN OFFICE

MILOŠ ATIĆ PR RADNJA ZA PROJEKTOVANJE

SUBOTICA

SUBOTICA, ul. Braće Radić br. 12/1
PIB: 107989213
Matični broj: 63132870
Šifra delatnosti: 7112
Tekući račun: 165-28858-92 Addiko Bank
205-252857-57 Komerc. Banka
340-11425597-29 Erste Banka

Telefoni: 024/522-410, 064/27-50-233
E-mail: milos.atic@gmail.com, office@designoffice.rs
www.designoffice.rs

1.1. NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE

	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

INVESTITOR:	**DUŠKO PROLE** **Ul. Lička br. 6, SUBOTICA**

OBJEKAT:	**POSLOVNI OBJEKAT – APART HOTEL SA VELNESOM** **Ulica Kanjiški put br. 12 i 12a, Palić** **k.p. 984/1 i 985, K.O. Palić**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	**IDR – Idejno rešenje**
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

VRSTA RADOVA:	**Nova gradnja**

PROJEKTANT:	**PR „DESIGN OFFICE" SUBOTICA, ul. Braće Radić br. 12/1**
ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA:	**Miloš Atić, Dipl. inž. građ.**



PR „DESIGN OFFICE" Subotica
Miloš Atić, Dipl. inž. građ.

ODGOVORNI PROJEKTANT:	**Danijela Ješić, Mast. inž. arh.**
BROJ LICENCE:	**321 A103 23**
SARADNIK:	**Relja Kovač, Mast. inž. arh.**
INTERNA KONTROLA:	**Stefan Strajin, Mast. inž. arh.**



Danijela Ješić, Mast. inž. arh.

MESTO I DATUM: **SUBOTICA, april 25**	**BR. DELA PROJEKTA:** **E-32/2025**

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1. NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE
1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE
1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE
1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE
1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA
1.6.1. TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA
1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS” br. 72/2009-105, 81/2009-76 (ispravka), 64/2010-66 (US), 24/2011-3, 121/2012-14, 42/2013-37 (US), 50/2013-23 (US), 98/2013-258 (US), 132/2014-3, 145/2014-72, 83/2018-18, 31/2019-9, 37/2019-3 (dr. zakon), 9/2020-3, 52/2021-22 i 62/2023-10) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu 1 Projekta arhitekture koji je deo idejnog rešenja (IDR) za izgradnju poslovnog objekta – *apart hotel sa velnesom* sa lokacijom u ulici Kanjiški put br. 12 i 12a, na katastarskim parcelama 984/1 i 985, K.O. Palić, određuje se:

Danijela Ješić, Mast. inž. arh. **321 A103 23**

Projektant:	PR „DESIGN OFFICE“ Subotica Ul. Braće Radić br. 12/1, Subotica
Odgovorno lice:	Miloš Atić, Dipl. inž. građ.
Potpis:	
Broj dela projekta:	E-32/2025
Mesto i datum:	Subotica, oktobar, 2025.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA 1 - ARHITEKTURA

Odgovorni projektant 1 Projekta arhitekture koji je deo idejnog rešenja (IDR) za izgradnju poslovnog objekta – *apart hotel sa velnesom* sa lokacijom u ulici Kanjiški put br. 12 i 12a, na katastarskim parcelama 984/1 i 985, K.O. Palić, određuje se:

Danijela Ješić, Mast. inž. arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

Odgovorni projektant (IDR):	Danijela Ješić, Mast. inž. arh.
Broj licence:	321 A103 23
Potpis:	
Broj dela projekta:	E-32/2025
Mesto i datum:	Subotica, oktobar, 2025.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5. TEHNIČKI OPIS

A. PROJEKTNI ZADATAK

Predmetna parcela se nalazi na Paliću, na adresi u ulici Kanjiški put br. 12 i 12a, na katastarskim parcelama 984/1 i 985, K.O. Palić.

Prema željama investitora spratnost objekta treba da bude Po+P+1+Pk+akcenat u površini od maksimalno 25% spratnog gabarita objekta.

Kota prizemlja izdignuta je u odnosu na okolni teren za +0,15m.

Svetla visina podrumske garaže iznosi 2,40m, svetla visina prizemlja objekta (od poda do plafona) iznosi 3,00m, dok je svetla visina 1. sprata i potkrovlja 2,60m. Vodeći se položajem objekta u odnosu na strane sveta važno je predvideti dovoljno otvora (prozora) kako bi se obezbedila dovoljna osvetljenost prostorija prirodnim svetlom.

Konstruktivni sistem zgrade je predviđen kao skeletni: pune ploče, stubovi i zidna platna. Kao krovna konstrukcija predviđen je klasičan viševodni krov obložen crepom. Kao završna obrada poda planirana je postavka keramičkih pločica i tarketa zavisno od namene prostorije.

Grejanje objekta predviđeno je preko gasnog kotla za koji je potrebno tražiti novi priključak. Gasni kotao će biti smešten u sklopu tehničke prostorije.

Predmetna parcela ne poseduje priključke na infrastrukturu te je potrebno tražiti nove priključke na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, telekomunikacionu i gasnu mrežu.

OPŠTI PODACI O LOKACIJI

Predmetni poslovni objekat – apart hotel sa velnesom je lociran u ulici u ulici Kanjiški put br. 12 i 12a, na katastaraskoj parceli broj 984/1 i 985, katastarska opština Palić. Na osnovu Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću („Službeni list opštine Subotica“ broj 7/2007, „Službeni list grada Subotice“, broj 24/2010, 46/2011, 56/2012, 30/2017) utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni banjsko zdravstveno-rekreacionog karaktera.

Šira lokacija je ravničarski teren.

Geografske koordinate centra lokacije (Google Earth) 46°05'58.2" severne geografske širine i 19°45'50.9" istočne geografske dužine.

Klimatski uslovi i zona seizmičnosti

U klimatskom pogledu područje grada Subotice ima kontinentalnu klimu koju čine oštre zime i topla leta sa relativno nestabilnim padavinama. Obzirom na takve klimatske uslove Pravilnik o energetskoj efikasnosti uvrstio je područje grada Subotice u „zonu B” kao mesto za koje je spoljna projektovana temperatura (period grejanja) niža od -15C°. Veliki snežni pokrivač i izraziti stalni vetrovi nisu karakteristični za ovo područje, ali se povremeno pojavljuju i pri tome mogu biti izraziti. Geološki profil terena karakterističan za ovo područje u seizmičkom pogledu je povoljan i spada u područja sa malim seizmičkim intenzitetom. Po skali MSK-64 za povratni period od 50 godina stepen seizmičnosti je 6°, za 100 i 200 godina 7° dok je za povratni period od 500 godina 8°.

Podaci o predmetnoj katastarskoj parceli

Poslovni objekat – *apart hotel sa velnesom,* koji je predmet projekta planiran je kao slobodnostojeći objekat. Planirana spratnost objekta je Po+P+1+Pk+akcenat u površini od maksimalno 25% spratnog gabarita objekta. Projektovana ukupna NETO površina garaže iznosi 472,60 m², ukupna NETO površina prizemlja objekta iznosi 563,54 m², ukupna NETO površina 1. sprata iznosi 570,73 m², ukupna NETO površina potkrovlja iznosi 519,83 m²,

ukupna NETO površina akcenta zajedno sa dupleksom iznosi 126,75 m², što zajedno čini ukupnu NETO površinu od 2253,45 m˛. Projektovana ukupna BRUTO površina garaže iznosi 513,27 m², ukupna BRUTO površina prizemlja objekta iznosi 676,00 m², ukupna BRUTO površina 1. sprata iznosi 730,68 m², ukupna BRUTO površina potkrovlja iznosi 605,96 m², ukupna BRUTO površina akcenta zajedno sa dupleksom iznosi 169,00 m², što zajedno čini ukupnu BRUTO površinu od 2694,91 m˛.

Ukupna površina katastarskih parcela br. 984/1 i 985,, K.O. Palić, nakon odvajanja za proširenje regulacije ulice iznosiće 1689,00 m˛, te su indeksi sledeći:

Indeks zauzetosti:
*(676,00/1689,00)*100%= 40,00 %*
Indeks izgrađenosti:
2694,91/1689,00= 1,6
Procenat zelenih površina:
*(545,00/1689)*100%= 32,26 %*

Prethodna istraživanja

Na lokaciji budućeg objekta izvedena su katastarsko topografska istraživanja postojećeg terena. Katastarsko topografski plan izradio je geodetski biro „Geoplan Inženjering“ iz Bačke Topole, dana 20.09. 2025. godine.

Nadmorska visina dela ulice Kanjiški put kod predmetne parcele je između 102,58-103,00mnv.

Prizemlje poslovnog objekta izdignuto je za 0,15 m u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta. Nulta kota je postavljena na kotu zaštitnog trotoara (+102,94mnv) dok je kota prizemlja objekta na visini +103,09 mnv (+0.15 m).

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Položaj objekta na predmetnoj parceli

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom do koje se objekat može graditi. Na predmetnoj parceli građevinska linija je udaljena od regulacione linije za 5,00m. Ulična fasada orijentisana je ka istočnoj strani, gde je i pozicioniran glavni ulaz u objekat.

Sa istočne strane novoprojektovani objekat je udaljem od ivice parcele za 5,00.
Sa južne strane novoprojektovani objekat je udaljen od ivice parcele za 5,00m.
Sa zapadne strane novoprojektovani objekat je udaljen od ivice parcele za 4,30m.
Sa severne strane novoprojektovani objekat je udaljen od ivice parcele za 6,00m.

Saobraćajno rešenje i spoljno uređenje

Pristup parceli, kako kolski tako i pešački obezbeđen je sa istočne strane. Prilaz objektu popločan je behaton pločama.

Behaton popločanje se izvodi u padu od 1% za odvođenje atmosferske vode. Postavljanjem behaton popločanja deo vode se drenira kroz fuge. Pre postavke popločanja potrebno je pripremiti tlo. Iskop se vrši mašinskim putem ili ručno do određene dubine (d=30,0 cm), a nakon iskopa potrebno je dobro uvaljati posteljicu. Zatim se postavljaju tampon slojevi. Prvo se postavlja tampon sloj debljine d=10,0 cm u vidu rečnog agregata granulacije 0-31,5 mm ili kamenog agregata granulacije 4-31,5 mm, a potom se postavlja drugi tampon sloj debljine 10,0 cm u vidu kamenog agregata 0-16 mm. Na tampon slojeve predviđa se postavka sloja za polaganje debljine 4,0 cm u vidu rečnog agregata granulacije 0-4,0 mm. Podna obloga su behaton ploče debljine 6,0 cm u dezenu i slogu prema izboru investiora. Prilikom polaganja behaton ploča potrebno je formirati fuge između ploča u debljini 3-5 mm. Behaton ploče su izložene sili pritiska koju delimično prenose na bočne strane pa na ovaj način preko ispune u fugama se ta sila apsorbuje.

Nakon završetka popločavanja fuge je potrebno ispuniti do vrha materijalom za fugovanje – kvarcni pecak granulacije 0,3-1,2 mm. Na spoju popločanja sa zelenom površinom predviđa se postavka ivičnjaka dimenzije 7 x 20 x 80 cm.

Odvođenje vode sa objekta će se vršiti preko horizontalnih i vertikalnih oluka na zelenu površinu predmetne parcele. Duž najnižih ivica krovnih ravni predviđeni su horizontalni oluci dok se vertikalni oluci 10/10 cm, a neposredno ispod horizontalnih oluka, a njihova veza se ostvaruje putem sakupljača vode od pocinkovanog lima koji se montiraju na vrh olučne vertikale. Oluke je potrebno izraditi od plastificiranog pocinkovanog lima u RAL boji prema izboru investitora.

Novoplanirane zelene površine planirane su u odnosu na zadate prostorne mogućnosti i funkicionalnost i namenu objekta. Planirano zelenilo je parternog tipa – niža i srednje visoko dekorativna vegetacija.

Apsolutna kota celokupnog popločanja planiranog za izvođenje na predmetnoj parceli iznosi 102,94 mnv.

Funkcionalni i prostorni koncept

Arhitektonsko prostorno rešenje zadovoljava sve potrebe investitora kako sa estetske tako i sa funkcionalne strane. Poslovni objekat – *apart hotel sa velnesom* planiran je za izgradnju kao slobodnostojeći objekat. Objekat je spratnosti Po+P+1+Pk+akcenat u površini od maksimalno 25% spratnog gabarita objekta.

Pod objekta je izdignut za +0,15 m u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta. Razlika u visini prizemlja u odnosu na kotu terena premošćena je sa jednim stepenikom.

Svetla visina u osnovi garaže iznosi 2,40m, osnova prizemlja iznosi 3,00 m, dok je svetla visina kod 1. sprata i potkrovlja 2,60m.

Glavni ulaz u objekat je sa istočne strane i pristupa mu se preko natkrivene ulazne zone. Ulaz u objekat vodi preko vetrobranskog ulaza gde se pristupa recepciji i lobiju, a zatim i otvorenom hodniku koji povezuje stepenište prema prvom spratu i ostalim etažama, kao i garaži i liftu, pristup velnesu.

U prizemlju objekta se nalaze recepcija, lobi, velnes, kafić, studii i apartmani. Prvi sprat i potkrovlje poslovnog objekta sadrže isključivo apartmanske jedinice kao što je slučaj i sa akcentom koji zauzima 25% spratnog gabarita u kom se nalaze dupleks apartmani u sklopu krovne konstrukcije akcenta.

MATERIJAL I KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem zgrade je predviđen kao skeletni: pune ploče, stubovi i zidna platna. Fasadni zidovi su od termobloka debljine d=25cm preko kojih se postavlja termoizolacija u vidu kamene vune debljine d=10cm. Zidovi apartmana orijentisani prema hodniku su debljine d=20cm obloženi termoizolacijom od 8cm. Zidovi između apartmanskih jedinica su debljine d=20cm obostrano obloženi gipsanim pločama 1,25cm. Pregradni zidovi u apartmanima su debljine 15cm sa ispunom od kamene vune debljine d=10cm i obložene duplim gips pločama sa obe strane d=2,5cm.

Na mestima budućih otvora u zidovima, prozorima i vratima, predviđaju se nadvratnici/natprozornici formirani od armiranog betona postavljeni paralelno. Naleganje na zid mora biti u minimalnoj dužini od 15,0 cm obostrano.

Podna ploča je armirano betonska ploča debljine 22,0 cm koja se izliva preko sloja zbijenog šljunka, dimenzije zrna 0–63,0 mm. Preko AB ploče postavlja se hidroizolacija a preko nje postavlja se termoizolacija u vidu ekstrudiranog polistirena (XPS) 10,0 cm. Preko termoizolacije se postavlja PE folija na koju se izliva cementna košuljica u vidu ravnajućeg sloja d=6,0 cm. Završni sloj svih prostorija unutar objekta jesu keramičke pločice I klase ili parket u zavisnosti od namene prostorije.

Primenjeni materijali

Na mestima tehnoloških prekida betoniranja vezu OBAVEZNO očistiti od prljavštine, armaturu i ankerne elemente očistiti od prljavštine, ulja, masti, korozije i sl. a spoj betona različite starosti tretirati sa sredstvima za poboljšanje prijanjanja.

Nije dozvoljeno narušavanje integriteta poprečnog preseka AB elemenata konstrukcije.

Tehnološke prekide konstrukcije zbog potrebe montaže, manipulacije, transporta i sl. će odrediti izvođač radova imajući u vidu kapacitete i gabarite svoje opreme. Tehnologiju izvođenja, tehničke karakteristike i način atestiranja materijala pribaviti od isporučioca.

TEMELJI

Temeljna konstrukcija objekta je projektovana u vidu armirano betonske ploče debljine 40 cm Kvalitet betona za izradu temeljne konstrukcije treba da je C/25/30 (MB 30). Kota fundiranja u skladu sa statičkim proračunom. Ukoliko je tlo loše na dubini prema proračunu izvršiti iskop do zdravog tla, a do potrebne dubine fundiranja izvršiti zamenu tla šljunkom ili tucanikom (izvršiti zbijanje min 20 MPa).

PODNA KONSTRUKCIJA/SLOJEVI

Podna ploča debljine d=22 cm je od armiranog betona, koja se izvodi preko slojeva zbijenog šljunka dimenzije zrna 0-63,0 mm, debljine d=15,00 cm. U nivou podne ploče, u vrhu temeljnih nadzidaka predviđa se ukrućenje temeljne konstrukcije u vidu AB horizontalnog serklaža, dimenzija b/d=25,00/25,00 cm. Vezu betona očistiti pre betoniranja greda, a sam spoj betona različite starosti tretirati sa sredstvima za poboljšanje prijanjanja.

Preko podne ploče neophodno je postaviti hidroizolaciju na koju se dalje postavlja se termoizolacija u vidu ekstrudiranog polistirena (XPS) debljine 10,00 cm. Na termoizolaciju se postavlja PE folija preko koje se postavlja cementna košuljica debljine 6,00 cm. Preko košuljice postavlja se završna obrada poda.

PREGRADNI ZIDOVI

Prema glavnom hodniku izvedeni kompozitni zidovi od termoblokova debljine 20 cm, staklena vuna 8 cm, PE folija preko koje se postavlja gips-karton ploča koja se završno gletuje i boji poludisperzivnom bojom. Unutrašnji pregradni zidovi između apartmana predviđeni su kompozitni zidovi od termoblokova blokova debljine 20 cm, obostrano obloženi gipskartonskim pločama. Unutrašnje pregrade u jednom apartmanu predviđene su kao zidovi sa jednostrukom potkonstrukcijom i dvorednim slojem ploča – gips-karton ploča debljine 12.5 cm, odnosno d=1,25 cm + gips-karton ploča, d=1,25 cm + PE folija + termoizolacija (mineralna staklena vuna), d=7,5 cm + PE folija + gips-karton ploča, d=1,25 cm + gips-karton ploča, d=1,25 cm. Zbog bolje mehaničke otpornosti zid se obostrano oblaže sa po dve ploče. Ploče se pričvršćuju sa šrafovima oznake 3,5x2,5 za profile. Za izradu zida potrebni su UW i CW profili. UW profili se postavljaju na pod i plafon, pričvršćuje se šrafovima., obostrano malterišu, gletuju i završno boje poludisperzivnom bojom, odnosno postavljaju keramičke pločice u kupatilima i na delu zida u kuhinjama. Kod kupatila i kuhinja se koriste vodonepropusne gips-kartonske ploče.
Unutrašnji pregradni zidovi velnesu su predviđeni kao gips-karton zidovi sa jednostrukom potkonstrukcijom i dvorednim slojem ploča – gips-karton ploča, d=1,25 cm + gips-karton ploča, d=1,25 cm + PE folija + termoizolacija (mineralna staklena vuna), d=10cm + PE folija + gips-karton ploča, d=1,25 cm + gips-karton ploča, d=1,25 cm. Zbog bolje mehaničke otpornosti zid se obostrano oblaže sa po dve ploče. Ploče se pričvršćuju sa šrafovima oznake 3,5x2,5 za profile. Za izradu zida potrebni su UW i CW profili. UW profili se postavljaju na pod i plafon,

pričvršćuje se šrafovima. Nakon toga dolaze na red CW profili, koji se postavljaju vertikalno u UW profile. Razmak između CW profila je 60 ili 62,5 cm u zavisnosti od dimenzija ploča.
Pregrade između poslovnih jedinica su od pune opeke debljine 25 cm, obostrano malterisane, gletovane i završno bojene poludisperzivnom bojom.

MEĐUSPRATNA KONSTRUKCIJA/TAVANICA

Na spratnim etažama se preko međuspratne armirano betonske ploče debljine 22 cm se postavljaju termoizolacione ploče od ekstrudiranog polistirena (XPS), debljine 3 cm, preko kojeg se postavlja PE folija u funkciji izolacije od udarne buke i izvodi se armirana cementna košuljica debljine 6 cm u koju će biti ugrađeni grejni kablovi odnosno grejna mreža u lepak. Cementni estrih se od svih elemenata konstrukcije odvaja dilatacionom fugom od 10 mm, koja se ispunjava mekim stiroporom. Cementna košuljica se fino perdaši sa zahtevanom ravnošću gornje površine +/-1mm kao podloga za postavljanje keramičkih pločica.

KROVNA KONSTRUKCIJA I KROVNI POKRIVAČ

Krovna konstrukcija poslovnog objekta izvedena je od drveta, kao klasična viševodna konstrukcija. Krovni pokrivač je crep.

FASADNI ZIDOVI

Svi fasadni zidovi predviđeni su od termoblokova, d=25 cm, sa unutrašnje strane se malteriše, gletuje i potom boji poludisperzivnom bojom, dok se sa spoljašnje strane postavlja kamena vuna debljine d=10cm i završno obrađuje malterom

UNUTRAŠNJA OBRADA

Podovi na celoj osnovi prizemlja predviđeni su od keramičkih pločica I klase u dezenu po izboru investitora ili tarket po izboru investitora. Za podove pomoćnih prostorija, kupatila, toaleta i terase koristiti neklizajuće keramičke pločice. Pod tehničke prostorije i ostave predviđen je takođe od keramičkih pločica većih format. Podove dnevne sobe, trpezarije i spavaćih soba završno obraditi tarketom u dezenu po izboru investitor. S obzirom na činjenicu da je grejanje objekta planirano kao podno grejanje, predviđa se postavka višeslojnih parketa kao što je Tarkett ili neki drugi ekvivalent po izboru investitora.

Zidani zidovi će sa unutrašnje strane biti malterisani, gletovani i bojeni po želji investitora. U kupatilu i toaletu zidove obložiti keramičkim pločicama I klase. Keramičke pločice u kupatilima postaviti u punoj svetloj visini – od poda do plafona, dok je u kuhinji predviđeno postavljanje pločica u visine od 150 cm (visine visećih elemenata). Izbor dezena keramičkih zidnih pločice prema izboru investitora.

STOLARIJA I BRAVARIJA

Po želji investitora sva spoljašnja stolarija biće izrađena od ALU profila. Prozori treba da budu opremljeni mehanizmom za otvaranje oko vertikalne ose, klizni i na ventus. Na prozore je potrebno izraditi spoljne ALU okapnice i unutrašnje klupice od drveta. Predviđena stolarija za ugradnju je sa višekomornim sistemom profila dihtovana trajno elastičnom EPDM gumom.

Krila prozora i balkonskih vrata predviđeni su od šestokomornih profila sa troslojnim niskoemisionim staklom punjenim argonom. Fasadna stolarija treba da zadovolji energetsku efikasnost Uwdo=1,2 W/(m²K) i koeficijent propustljivosti Uf=1,0 W/(m²K).

Unutrašnja stolarija će biti izrađena od medijapana.

Podaci o predviđenim/postojećim instalacijama

Objekat će biti priključen na sve potrebne instalacije za normalno funkcionisanje.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Objekat se snabdeva vodom iz javnog vodovoda. Prečnik novoprojektovanog priključka je DN50 (PE D63). Unutrašnji vodovi se rade od Geberit Mepla troslojnih aluminijumsko-plastičnih (PE-RT Type-II/Al/PE-RT Type-II) cevi izrađenih prema EN ISO 21003-2:2008 i EN

ISO 21003-3:2008, sa spajanjem ″press″ spojnicama iz PVDF-a ili bronze, za etažni razvod sanitarne hladne i tople vode (radni pritisak do 10 bar i temperatura do 70°C). Spoljni vodovi se rade od Aqualine HD PE100 cevi proizvođača Peštan ili ekvivalentno odgovarajućeg prečnika.

Otpadne vode iz objekta se priključuju na javnu kanalizaciju. Novoprojektovani priključak je PVC D160 sa nagibom od 1%. Gornji i donji razvod unutrašnje fekalne kanalizacije predviđen je od plastičnih kanalizacionih cevi PPHT. Cevi se spajaju sa gumenim prstenovima.

Atmosferska kanalizacija sa platoa i krova se razliva po zelenim površinama na parceli.

Objekat se štiti spoljnom i unutrašnjom hidrantskom mrežom ukupnim kapacitetom od 10 l/s.

Ovim projektom su obuhvaćene sledeće hidrotehničke instalacije sa pripadajućom opremom, uređajima i priborom:

- Unutrašnja vodovodna mreža sanitarne vode,
- Unutrašnja kanalizaciona mreža za sakupljanje i evakuaciju sanitarnih otpadnih voda,
- Odvođenje atmosferskih voda sa krova objekta,
- Unutrašnja i spoljašnja protivpožarna mreža i
- Sanitarni uređaji i pribor.

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

1. NAPAJANJE OBJEKTA ELEKTRIČNOM ENERGIJOM

1.1. Mreža

Napajanje predmetnog objekta električnom energijom, se izvodi u skladu sa Uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Subotica.

Predviđena ukupna jednovremena maksimalna el.snaga iznosi Pm = 150 kW.

NAPOMENA: 1. Priključak na elektroenergetski sistem se izvodi u svemu prema Uslovima za projektovanje i priključenje, izdatih od strane EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Subotica.

2. MERENJE UTROŠENE ELEKTRIČNE ENERGIJE

2.1. Obračunsko merenje utrošene el. energije

Obračunsko merenje utrošene el.energije se rešava u svemu prema Uslovima za projektovanje i priključenje, izdatih od strane EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Subotica.

KABLOVSKE PRIKLJUČNE KUTIJE I MERNI RAZVODNI ORMANI

Kablovske priključne kutije KPK tipa EV-1P su predviđene za ugradnju u zid na visini od cca 0,6m od tla (tako da osa kablovske priključne kutije bude na cca 1m).

Ormani mernih mesta su predviđeni u ulaznom delu predmetnog objekta. Ormani mernih mesta sastoje se od tipskih, slobodnostojećih metalnih ormana mernih mesta; u svemu prema Uslovima za projektovanje i priključenje (EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Subotica).

-Potrebni energetski kapaciteti:

Namena	Kom.	Snaga (kW)	Osigurači (A)	Brojilo	
				Vrsta	Broj tarifa
Apartman/Studio	6	11,04	3x16	TB	2
Apartman/Studio	21	13,8	3x20	TB	2
Apartman/Studio	2	17,25	3x25	TB	2
Poslovni prostor – Wellness	1	43,47	3x63	TB	2
Ukupno	***33***				

-Zajednička potrošnja:

Namena	Kom.	Snaga (kW)	Osigurači (A)	Brojilo	
				Vrsta	Broj tarifa
Lift	1	17,25	3x25	TB	1
Zajednička potrošnja	1	17,25	3x25	TB	2
Garaža	1	13,8	3x20	TB	2
GSH	1	17,25	3x25	TB	2
Punjač el.vozila	1	22,08	3x32	TB	2
Ukupno	***5***				

NAPOMENA: 1. Obračunsko merenje utrošene električne energije, ormane mernih mesta i kablovske priključne kutije se izvode u svemu prema Uslovima za projektovanje i priključenje, izdatih od strane EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Subotica.

Na predmetnoj parceli nema postojećih el. brojila.

3. ELEKTRIČNE INSTALACIJE - OPŠTE

3.1. Elektroinstalacioni kablovi

Predviđeni su sledeći kablovi:
-PP00-A/PP00 -za el.napajanje kablovskih priključnih kutija, ormana mernih mesta i spoljašnjih elektro instalacija;
-PP-Y -za stanove i zajedničku potrošnju - el.napajanje razvodnih ormana i razvodnih tabli; za el.napajanje osvetljenja, priključnica i priključaka;
-N2XH-J -za garažu i za apartmane/stanove i zajedničku potrošnju - el.napajanje razvodnih ormana i razvodnih tabli; za el.napajanje osvetljenja, priključnica i priključaka;
-NHXHX FE180/E90 - za el.napajanje prioritetnih potrošača u slučaju opasnosti.

4. RAZVODNI ORMANI/TABLE

Glavni elektroenergetski razvod: napajanje glavnih i pomoćnih razvodnih ormana (zajednička potrošnja, lift, gasna kotlarnica) i razvodnih tabli u apartmanima/stanovima se predviđa iz ormana mernih mesta.
Razvodne table u stanovima su tipske fabričke izrade, od ojačanog poliestera ili metalne, za ugradnju u/na zid, sa providnim plastificiranim poklopcem, IP40 (ili bolje) izvedbe, dimenzija prema potrebi.
Razvodne table se montiraju iznad ulaznih vrata u stan.

5. ELEKTRIČNA INSTALACIJA - OSVETLJENJE

Projektom je predviđeno unutrašnje i spoljašnje osvetljenje.
Izbor i raspored svetiljki, kao izbor mehaničke zaštite vrši se u skladu sa namenom prostorije, Tehničkim propisima, i zahtevom Investitora.
UNUTRAŠNJE OSVETLJENJE

Unutrašnje osvetljenje čine sledeće vrste osvetljenja:

1. opšte osvetljenje,
2. sigurnosno-protivpanično osvetljenje

SPOLJAŠNJE OSVETLJENJE
U okviru spoljašnjeg osvetljenja predviđeno je: osvetljenje ispred ulaza, osvetljenje dvorišta, dekorativno osvetljenje fasade.

6. ELEKTRIČNA INSTALACIJA - PRIKLJUČNICE I PRIKLJUČCI

Broj i tip priključnica je izabran u zavisnosti od potrebe i namene prostorija, i prema zahtevu Investitora.
Projektom su predviđeni el.priključci za: potrebe HVAC, VIK instalacija, lift, za el.vrata-kapiju na ulazi/izlazu u garažu, za opremu TIS (izvodni TK orman, izvodni i spratni KDS ormani, interfon, IT ormani u stanovima) i sl.

3. B) TEHNIČKI OPIS GROMOBRANSKE INSTALACIJE

S obzirom na namenu i konstrukciju objekta predviđena je neizolovana spoljašnja gromobranska instalacija sa štapnom hvataljkom sa uređajem sa ranim startovanjem.
Unutrašnja gromobranska instalacija se rešava izjednačavanjem potencijala i ugradnjom odvodnika prenapona.

MAŠINSKE INSTALACIJE

ZAŠTITNE MERE

Glavni cilj zaštite životne sredine je da obezbedi uslove ze nesmetani razvoj tako što će očuvati kvalitet životne sredine prema planiranim postulatima.
Postulati i potrebi zaštite životne sredine su uključeni u svim segmentima urbanog planiranja preko kontrole i pripreme poslednjih normi i standarda. Lokalitet napreduje u saglasnosti sa postojećim urbanim principima i nema nikakav efekat na kvalitet životne sredine.
Planirane aktivnosti u objektu ne predstavljaju pretnju životnoj sredini.
Čvrsti otpad će biti sakupljen u kontejnerima i odnešen na smetište, što će sprečiti zagađivanje zemlje i podzemnih voda. Otpadne vode moraće se obraditi do upotrebnog stepena.

HIGIJENSKO – TEHNIČKI USLOVI

Zidovi i plafoni trebaju biti dobro izvedeni i glatki, bez pukotina u uglovima i spojevima sa podovima, kako bi se zaštitili od glodara i insekata.
Svi podovi trebaju biti hemijski otporni kako bi se obezbedilo lako održavanje.

PROTIVPOŽARNA ZAŠTITA

Objekat zadovoljava uslove (protivpožarna otpornost osnovne konstrukcije – zidovi, podna ploča) prema pravilima i normama.
Za ovaj tip projektne dokumentacije mora biti pripremljen Elaborat za zaštitu od požara, eksplozija i opasnih materija prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl.list 36/04, 49/04, 86/08, 124/10, 18/11 i 41/14).

OPIS TEHNOLOŠOG PROCESA
OPIS GASNE INSTALACIJE

PRIKLJUČNI GASOVOD

Priključenje objekta na postojeći distributivni gasovod PEØ90x8,2mm pritiska 2 – 3 bar vrši se na predviđenom mestu ispred objekta u ul. Olge Penavin, priključnim gasovodom PEØ32x3mm na dubini od 0,8 metara a ukupne dužine oko 43m. Priključni gasovod PEØ32x3mm ispod i pored puta se vodi u u zaštitnom cevi PVCØ75mm do merne regulacione stanice (MRS -10) lociran na zidu objekta.
Na udaljenosti od 2m od regulacione linije sa ulične strane predviđena je protivpožarna podzemna slavina PEØ32 sa produženim vretenom.
Spajanje polietilenske gasne cevi se vrši isključivo zavarivanjem. Primenjena tehnologija zavarivanja je elektrootporno ili polifuzijsko zavarivanje uz primenu odgovarajućih fitinga.
Prilikom izvođenja zavarivačkih radova na PE cevima, najstrožije se treba pridržavati propisanim tehnološkim uslovima definisanim važećim propisima, standardima i zahtevima definisanim od strane proizvođača.

MERNO REGULACIONE STANICE

Ukupna potrošnja gasa je 10,1 Sm3/h, pa se usvaja MRS G-10

Osnovni parametri rada MRS su:

- Ulazni pritisak gasa: 2-3 bar
- Maksimalni protok gasa 16 Sm^3/h
- Izlazni pritisak: 100 mbar
- Pritisak otvaranja sigurnosno-odušnog ventila: 130 mbar
- Pritisak zatvaranja sigurnosno-prekidnog ventila: 150 mbar

Opremu MRS sačinjavaju:

- prelazni komad PEØ32/čelik 33,7mm;
- ulazna kuglasta gasna slavina DN25 (R1'') PN16;
- manometar sa rasteretnim ventilom mernog opsega 0-6 bar za očitavanje ulaznog pritiska;
- filter za gas DN25 (R1'') PN6;
- regulator pritiska gasa sa ugrađenim sigurnosno-prekidnim i sigurnosno-odušnim ventilom ''GazGep'' EKB-SF 40 (R5/4'') PN16;
- zapreminsko merilo gasa veličine G – 10T (max 16m³/h); „ELSTER"
- manometar sa rasteretnim ventilom mernog opsega 0-160 mbar za kontrolu izlaznog pritiska;
- kuglaste slavine za ispust gasa DN15 (R1/2");
- izlazna kuglasta gasna slavina DN25 PN16, koja ima ulogu protivpožarne slavine za brzi prekid dovoda gasa.

Oko (MRS) mora biti obezbeđen prostor od r=0,5 m i H=3 m kao zaštitna zona (zona opasnosti) prema pravilniku o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa do 16 bar (sl.Glasnik br.86/2015 – prilog,tabela 2). U toj zoni ne sme biti nikakav izvor paljenja i varničenja, el.instalacija, kao i ne sme biti otvora (vrata, prozor) prema unutrašnjosti prostorija.
Posebni detalji, kojih je potrebno pridržavati se kod izvođenja i upotrebe projektovane instalacije, opisani su u priloženim tehničkim uslovima.
Na kraju završetka radova treba izvršiti prethodno ispitivanje na pritisak na 6.0 bara sa vazduhom ili inertnim gasom (sem kiseonika). Ispitni pritisak ne sme se smanjiti za vreme od najmanje 10 min.
Kod ispitivanja podzemnog gasovoda vazdušnim pritiskom, na određenim mestima PE gasne cevi obavezno treba opteretiti nabacivanjem zemlje, da bi se onemogućio nedozvoljena deformacija i pomeranja cevovoda usled sila od pritiska ispitnog medija.
Prilikom zatrpavanja rova, posebno obratiti pažnju da ne dođe do oštećenja cevi. Radi toga prvi sloj zatrpavanja mora biti čist pesak ili zemlja bez oštrih sastojaka. U suprotnom, na gasnu cev treba postaviti mehaničku zaštitu.
Kod zatrpavanja rova na gasne cevi treba postaviti električni provodnik tipa P-Y 1x2.5 mm2, koji će služiti za indikaciju položaja gasne cevi.
Iznad cevi postavlja se plastični Gal štitnik, a na dubinu od 40 cm plastična traka za upozorenje sa natpisom "OPASNOST GASOVOD".
U svemu ostalom gasovod se izvodi, ispituje prema važećim domaćim tehničkim normama i propisima, odnosno kod određenih delova gde ne postoji domaća regulativa, primenjeni su inostrani propisi, prvenstveno DIN propisi i MSZ standardi.

UNUTRAŠNJA GASNA INSTALACIJA

Iz MRS koji je locirani na zidu objekta, bakarni gasovodi niskog pritiska 22mbar se uvodi u objekat i vode se do pripadajućih gasnih potrošača.

VRSTE I KARAKTERISTIKE ZAPALJIVIH GASOVA I EKSPLOZIVNIH MATERIJA KOJI SE KORISTE U TEHNOLOŠKOM PROCESU
Karakteristike prirodnog gasa

- prirodni gas je gas bez mirisa, a lakši je od vazduha;
- gustina g = 0,8 kg/m^3n;
- relativna specifična težina dv = 0,6 (vazduh = 1)
- opasnost od požara: metan se lako zapali u blizini plamena ili izvora toplote;
- opasnost od eksplozije: metan sa vazduhom stvara eksplozivnu smesu koja se lako zapali i eksplodira u blizini plamena i izvora toplote;
- donja kalorična moć prirodnog gasa: Hd = 29.302 KJ/m^3n;
- gornja kalorična moć prirodnog gasa: Hg = 35.948 KJ/m^3n;
- temperatura samozapaljivanja je 635 ^oC;
- temperatura paljenja u vazduhu: tp = 670 ^oC;
- temperatura izgaranja: ti = 2.000^oC;
- temperaturni razred: T1;
- granica zapaljivosti i eksplozivnosti: 5,1-13% Vol;
- granica paljenja (prosečna vrednost) u vazduhu zapreminski: 16%;
- maksimalna brzina paljenja: p = 0,35 m/s;
- eksplozivna grupa: A;
- opasnost po zdravlje: metan spada u grupu inertnih zagušivaca, jer smanjuje koncentraciju kiseonika u vazduhu.

Hemijski sastav prirodnog gasa je:
- CH_4 87,82%
- C_2H_2 7,96%
- C_3H_8 0,58%
- C_4H_4 0,03%
- CO_2 1,25%

Glavna opasnost od prirodnog gasa dolazi od njegove eksplozivnosti i lake zapaljivosti. Kako je u sastavu prirodnog gasa najviše metana, to se mogu uzeti svojstva metana, kao svojstva prirodnog gasa.
Ventilacija prostora na kojem je smeštena metalna kućica sa opremom MRS je prirodna. Arhitektonsko-građevinskim projektom će biti definisane sve građevinske mere zaštite od požara. Protivpožarna zaštita objekata izvršiće se u skladu sa postojećim propisima.
Svi zaposleni će biti upoznati i obučeni sa detaljima zaštite od požara.

BEZBEDNOSNA RASTOJANJA/ ZONE OPASNOSTI

Horizontalna rastojanja od merno regulacione stanice do pojedinih objekata veće je nego što se zahteva važećim propisima:

Објекат	МОР на улазу		
	МОР ≤ 4 bar	4 bar < МОР ≤ 10 bar	10 bar <МОР≤ 16 bar
Железничка или трамвајска пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут, осим аутопута	8 m	8 m	8 m
Аутопут	15 m	15 m	15 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Извор опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10 m	12 m	15 m
Извор опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < МОР ≤ 16 bar:		
	1 kV ≥ U		Висина стуба + 3 m*
	1 kV < U ≤ 110 kV		Висина стуба + 3 m**
	110 kV < U ≤ 220 kV		Висина стуба + 3,75 m**
	400 kV < U		Висина стуба + 5 m**

* али не мање од 10 m.

** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана

ZONE OPASNOSTI

Zone opasnosti od eksplozije su urađene na osnovu Pravilnika o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pritiska do 16 bar (Službeni glasnik RS “br. 86/2015 od 14.10.2015., a stupio je na snagu 22.10.2015).

MRS gasa i gasne rampe ložišta kotlova svrstavaju se u primarne izvore opasnosti, pri čemu se definišu sledeće zone opasnosti:

ZONA OPASNOSTI 0

- Nema.

ZONA OPASNOSTI 1

- Prostor 1.0m mereno od odušne cevi u svim pravcima.

ZONA OPASNOSTI 2

- Prostor 2.0m mereno od odušne cevi u svim pravcima.
- Prostor 1.0m mereno od MRS-a u svim pravcima.
- Prostor 0.6m mereno od pp slavine u svim pravcima.

Napomena: Zona opasnosti **ne sme** da egzistira oko gasne rampe ložišta kotlova i u prostoriji kotlarnice, jer ventilacija kotlarnice mora da omogući zonu sigurnosti u objektu. Ventilacija kotlarnice mora biti u skladu sa zahtevima koje definiše "Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje, građenje, pogon i održavanje gasnih kotlarnica" (službeni list SFRJ br.10/90 i 52/90).

Табела 1 (МРС):

Капацитет мерно регулационе станице m^3/h	MOP на улазу								
	MOP ≤ 4 bar			4 bar < MOP ≤ 10 bar			10 bar <MOP≤ 16 bar		
	R1	R2	r	R1	R2	r	R1	R2	r
	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
до 160	*	*	*	1	2	1	1	2	1,5
од 161 до 6000	1	2	1	1	3	1,5	1	3	2
преко 6001	1	3	3	1	3	3	1	3	3

* - видети Табелу 2

Табела 3 (противпожарна славина и шахт, секцијски шахт):

	MOP ≤ 4 bar			4 bar < MOP ≤ 10 bar			10 bar <MOP≤ 16 bar		
	R1	R2	r	R1	R2	r	R1	R2	r
	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
Противпожарна славина	-	-	0,6	-	-	0,7	-	-	1,0
Противпожарни / секцијски шахт	-	-	0,6	-	-	0,7	-	-	1,0

Postrojenja i objekti za skladištenje zapaljivih i gorivih tečnosti i zapaljivih gasova moraju se graditi, postavljati i opremati na način kojim se ne stvara opasnost od požara ili eksplozije u skladu sa propisima.

U zonama opasnosti ne smeju se nalaziti materije i uređaji koji mogu prouzrokovati požar ili omogućiti njegovo širenje. Svi električni uređaji i oprema za rad unutar zona opasnosti moraju biti izvedeni u odgovarajućem stepenu protiveksplozivne zaštite, o čijem kvalitetu mora postojati atest.

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

Projektom su predviđene telekomunikacione i signalne instalacije (telekomunikaciona mreža, , interfon, detekcija i signalizacija gasa), prema zahtevu Investitora.

ELEKTRIČNA INSTALACIJA – TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Električna instalacija telekomunikacione mreže se sastoji od:

- privodnog TK kabla i kablovske kanalizacije (privodni TK kabel);
- unutrašnjeg izvodnog ormana za optički TK privod (ITO-ODO);
- koncentracionih kutija (RK-TK-x u zajedničkim hodnicima);
- IT ormana (IT-SS-x u stanovima);
- komunikacionih priključnica za telefonsku mrežu; i
- kablovske instalacije.

ELEKTRIČNA INSTALACIJA – INTERFON

Električna instalacija interfona se sastoji od:

- spoljnog interfonskog panela
- unutrašnjih interfonskih jedinica sa slušalicom (u stanovima);
- el.magnetne brave;
- koncentracionih kutija (RK-INT-x u zajedničkim hodnicima); i
- kablovske instalacije.

ELEKTRIČNA INSTALACIJA – DETEKCIJA I SIGNALIZACIJA POŽARA

Projektom se predviđa električna instalacija detekcije i signalizacija požara , u svemu prema važećim tehničkim propisima.

U garaži je predviđen sistem automatske dojave požara koji se sastoji od:

- protivpožarne centrale,
- adresibilnih optičkih detektora požara,
- adresibilnih termičkih detektora požara,
- adresibilnih optičko-termičkih detektora požara,
- adresibilnih termodiferencijalnih detektora požara
- adresibilnih ručnih javljača požara,
- alarmnih sirena,
- alarmnih sirena sa bljeskalicom i
- kablovske instalacije.

Projektovani objekat sa odabranim primenjenim materijalima, sistemom konstrukcije, primenjenim zahtevima iz važećih standarda, pravilnika i zakona ispunjava sve mere u pogledu osnovnih zahteva koje mora ispunjavati svaki novoprojektovani objekat.

Odgovorni projektant (IDR):	Danijela Ješić, Mast. inž. arh.
Broj licence:	**321 A103 23**
Potpis:	
Broj dela projekta:	E-32/2025
Mesto i datum:	Subotica, oktobar, 2025.

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

GARAŽA

Department	Br.	IME PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA PODA	OBIM	POVRŠINA
Garaža	0.a	Garaža	Keramičke pločice	103.76 m	443.58 m²
Garaža	0.b	Hodnik	Keramičke pločice	12.36 m	6.26 m²
Garaža	0.c	Lift	Keramičke pločice	7.00 m	3.06 m²
Garaža	0.d	Hodnik	Keramičke pločice	20.26 m	10.85 m²
Garaža	0.e	Biciklana	Keramičke pločice	14.06 m	10.86 m²
				157.44 m	474.62 m²
Ukupna NETO površina:				157.44 m	474.62 m²

Ukupna BRUTO površina:	513.27 m²

PRIZEMLJE

Department	Br.	IME PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA PODA	OBIM	POVRŠINA
Apartman br. 1	1.a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 1	1.b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 1	1.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.72 m	11.74 m²
Apartman br. 1	1.d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.29 m	19.84 m²
				54.51 m	43.45 m²
Apartman br. 2	2.a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 2	2.b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 2	2.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.30 m	10.98 m²
Apartman br. 2	2.d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.64 m	18.95 m²
				54.43 m	41.79 m²
Apartman br. 3	3.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	22.15 m	20.45 m²
Apartman br. 3	3.b	Toalet	Keramičke pločice	9.27 m	5.34 m²
Apartman br. 3	3.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.48 m	9.63 m²
				43.90 m	35.42 m²
Apartman br. 4	4.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	20.97 m	18.24 m²
Apartman br. 4	4.b	Toalet	Keramičke pločice	10.93 m	6.68 m²
Apartman br. 4	4.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.05 m	9.07 m²
				43.96 m	34.00 m²
Apartman br. 5	5.a	Studio 5	Keramičke pločice	21.78 m	21.73 m²
Apartman br. 5	5.b	Toalet	Keramičke pločice	10.56 m	6.55 m²
				32.34 m	28.28 m²
Apartman br. 6	6.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	19.78 m	19.58 m²
Apartman br. 6	6.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.13 m	10.63 m²
Apartman br. 6	6.c	Toalet	Keramičke pločice	10.35 m	6.19 m²

				43.26 m	36.41 m²
Apartman br. 7	7.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	22.58 m	21.74 m²
Apartman br. 7	7.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	15.88 m	13.02 m²
Apartman br. 7	7.c	Toalet	Keramičke pločice	9.84 m	5.96 m²
				48.29 m	40.72 m²
Apartman br. 8	8.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	25.24 m	35.16 m²
Apartman br. 8	8.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.24 m	10.79 m²
Apartman br. 8	8.c	Toalet	Keramičke pločice	10.40 m	6.27 m²
				48.88 m	52.21 m²
Kafić	13	Kafić	Keramičke pločice	25.83 m	32.59 m²
Kafić	14	WC	Keramičke pločice	6.55 m	2.61 m²
Kafić	15	WC	Keramičke pločice	6.55 m	2.61 m²
				38.93 m	37.81 m²
Pomoćne prostorije	1	Vetrobran	Keramičke pločice	8.60 m	4.06 m²
Pomoćne prostorije	2	Recepcija	Keramičke pločice	14.56 m	12.70 m²
Pomoćne prostorije	3	Hodnik	Keramičke pločice	81.94 m	68.96 m²
Pomoćne prostorije	16	Lift	Keramičke pločice	7.00 m	3.06 m²
Pomoćne prostorije	17	Stepenište	Keramičke pločice	20.18 m	10.67 m²
Pomoćne prostorije	18	Kotlarnica	Keramičke pločice	10.21 m	6.22 m²
				142.49 m	105.67 m²
Spa centar	4	Hodnik	Keramičke pločice	35.91 m	22.07 m²
Spa centar	5	Svlačionica 1	Keramičke pločice	6.61 m	2.68 m²
Spa centar	6	WC	Keramičke pločice	6.66 m	2.73 m²
Spa centar	7	Svlačionica 2	Keramičke pločice	6.45 m	2.56 m²
Spa centar	8	WC	Keramičke pločice	6.50 m	2.61 m²
Spa centar	9	Sauna	Keramičke pločice	8.09 m	3.28 m²
Spa centar	10	Sauna	Keramičke pločice	11.68 m	5.49 m²
Spa centar	11	Soba za masažu	Keramičke pločice	16.40 m	15.24 m²
Spa centar	12	Bazen	Keramičke pločice	28.88 m	51.12 m²
				127.18 m	107.77 m²
Ukupna NETO površina:				678.15 m	563.54 m²

Ukupna BRUTO površina:	676,00 m²

PRVI SPRAT

Department	Br.	IME PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA PODA	OBIM	POVRŠINA
Apartman br. 9	9.a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 9	9.b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 9	9.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.72 m	11.74 m²
Apartman br. 9	9.d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.29 m	19.84 m²
				54.51 m	43.45 m²

Apartman br. 10	10.a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 10	10.b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 10	10.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.30 m	10.98 m²
Apartman br. 10	10.d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.64 m	18.95 m²
				54.43 m	41.79 m²
Apartman br. 11	11.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	22.15 m	20.45 m²
Apartman br. 11	11.b	Toalet	Keramičke pločice	9.27 m	5.34 m²
Apartman br. 11	11.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.48 m	9.63 m²
				43.90 m	35.42 m²
Apartman br. 12	12.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	20.97 m	18.24 m²
Apartman br. 12	12.b	Toalet	Keramičke pločice	10.93 m	6.68 m²
Apartman br. 12	12.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.05 m	9.07 m²
				43.96 m	34.00 m²
Apartman br. 13	13.a	Studio 13	Keramičke pločice	20.58 m	21.82 m²
Apartman br. 13	13.b	Toalet	Keramičke pločice	10.56 m	6.55 m²
				31.14 m	28.37 m²
Apartman br. 14	14.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	20.98 m	19.49 m²
Apartman br. 14	14.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.13 m	10.63 m²
Apartman br. 14	14.c	Toalet	Keramičke pločice	10.35 m	6.19 m²
				44.46 m	36.32 m²
Apartman br. 15	15.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	22.58 m	21.74 m²
Apartman br. 15	15.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	15.88 m	13.02 m²
Apartman br. 15	15.c	Toalet	Keramičke pločice	9.84 m	5.96 m²
				48.29 m	40.72 m²
Apartman br. 16	16.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	25.24 m	35.16 m²
Apartman br. 16	16.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.24 m	10.79 m²
Apartman br. 16	16.c	Toalet	Keramičke pločice	10.40 m	6.27 m²
				48.88 m	52.21 m²
Apartman br. 17	17.a	Hodnik	Keramičke pločice	16.76 m	9.11 m²
Apartman br. 17	17.b	Toalet	Keramičke pločice	9.47 m	5.33 m²
Apartman br. 17	17.c	Spavaća soba 1	Keramičke pločice	13.45 m	11.28 m²
Apartman br. 17	17.d	Spavaća soba 2	Keramičke pločice	13.07 m	10.61 m²
Apartman br. 17	17.e	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	Keramičke pločice	36.41 m	50.94 m²
				89.16 m	87.26 m²
Apartman br. 18	18.a	Hodnik	Keramičke pločice	16.79 m	9.62 m²
Apartman br. 18	18.b	Toalet	Keramičke pločice	9.47 m	5.33 m²
Apartman br. 18	18.c	Spavaća soba 1	Keramičke pločice	13.18 m	10.85 m²
Apartman br. 18	18.d	Spavaća soba 2	Keramičke pločice	12.80 m	10.20 m²
Apartman br. 18	18.e	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	35.96 m	50.62 m²
				88.20 m	86.61 m²
Pomoćne prostorije	22	Hodnik	Keramičke pločice	78.58 m	64.63 m²
Pomoćne prostorije	23	Lift	Keramičke pločice	7.00 m	3.06 m²

Pomoćne prostorije	24	Stepenište	Keramičke pločice	20.18 m	10.67 m²
Pomoćne prostorije	25	Kotlarnica	Keramičke pločice	10.21 m	6.22 m²
				115.97 m	84.57 m²
Ukupna NETO površina:				662.88 m	570.73 m²

Ukupna BRUTO površina:	730,68 m²

POTKROVLJE

Department	Br.	IME PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA PODA	OBIM	POVRŠINA
Apartman br. 19	19.a	Hodnik	Keramičke pločice	9.56 m	5.46 m²
Apartman br. 19	19.b	Toalet	Keramičke pločice	9.35 m	5.44 m²
Apartman br. 19	19.c	Kuhinja	Keramičke pločice	24.65 m	22.00 m²
				43.55 m	32.90 m²
Apartman br. 20	20.a	Hodnik	Keramičke pločice	9.86 m	5.64 m²
Apartman br. 20	20.b	Toalet	Keramičke pločice	9.35 m	5.44 m²
Apartman br. 20	20.c	Kuhinja	Keramičke pločice	23.32 m	20.43 m²
				42.53 m	31.51 m²
Apartman br. 21	20.b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 21	21.a	Hodnik	Keramičke pločice	9.53 m	5.43 m²
Apartman br. 21	21.c	Kuhinja	Keramičke pločice	23.59 m	20.94 m²
				42.48 m	31.83 m²
Apartman br. 22	20.b	Toalet	Keramičke pločice	10.84 m	7.15 m²
Apartman br. 22	22.a	Hodnik	Keramičke pločice	8.84 m	3.98 m²
Apartman br. 22	22.c	Kuhinja	Keramičke pločice	23.74 m	22.27 m²
				43.42 m	33.40 m²
Apartman br. 23	23.a	Studio 23	Keramičke pločice	21.73 m	20.60 m²
Apartman br. 23	23.b	Toalet	Keramičke pločice	9.78 m	5.89 m²
				31.51 m	26.49 m²
Apartman br. 24	24.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	24.53 m	26.28 m²
Apartman br. 24	24.b	Toalet	Keramičke pločice	10.35 m	6.19 m²
Apartman br. 24	24.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	15.16 m	12.57 m²
				50.04 m	45.04 m²
Apartman br. 25	25.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	28.69 m	44.07 m²
Apartman br. 25	25.b	Toalet	Keramičke pločice	11.84 m	8.74 m²
Apartman br. 25	25.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.89 m	11.92 m²
				54.42 m	64.73 m²
Apartman br. 26	26.a	Hodnik	Keramičke pločice	16.76 m	9.12 m²
Apartman br. 26	26.b	Toalet	Keramičke pločice	9.47 m	5.33 m²
Apartman br. 26	26.c	Spavaća soba 1	Keramičke pločice	13.18 m	10.85 m²
Apartman br. 26	26.d	Spavaća soba 2	Keramičke pločice	12.80 m	10.20 m²
Apartman br. 26	26.e	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	36.07 m	50.17 m²
				88.28 m	85.66 m²
Apartman br. 27	27,d	Spavaća soba 2	Keramičke pločice	12.54 m	9.81 m²

Apartman br. 27	27.a	Hodnik	Keramičke pločice	16.79 m	9.62 m²
Apartman br. 27	27.b	Toalet	Keramičke pločice	9.47 m	5.33 m²
Apartman br. 27	27.c	Spavaća soba 1	Keramičke pločice	12.92 m	10.43 m²
Apartman br. 27	27.e	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	35.66 m	50.00 m²
				87.37 m	85.18 m²
Pomoćne prostorije	27	Lift	Keramičke pločice	7.00 m	3.06 m²
Pomoćne prostorije	28	Kotlarnica	Keramičke pločice	11.56 m	7.70 m²
Pomoćne prostorije	29	Hodnik	Keramičke pločice	84.10 m	72.34 m²
				102.66 m	83.10 m²
Ukupna NETO površina:				586.27 m	519.84 m²

Ukupna BRUTO površina:	605,96 m²

AKCENAT

Ukupna NETO površina:	126,75 m²

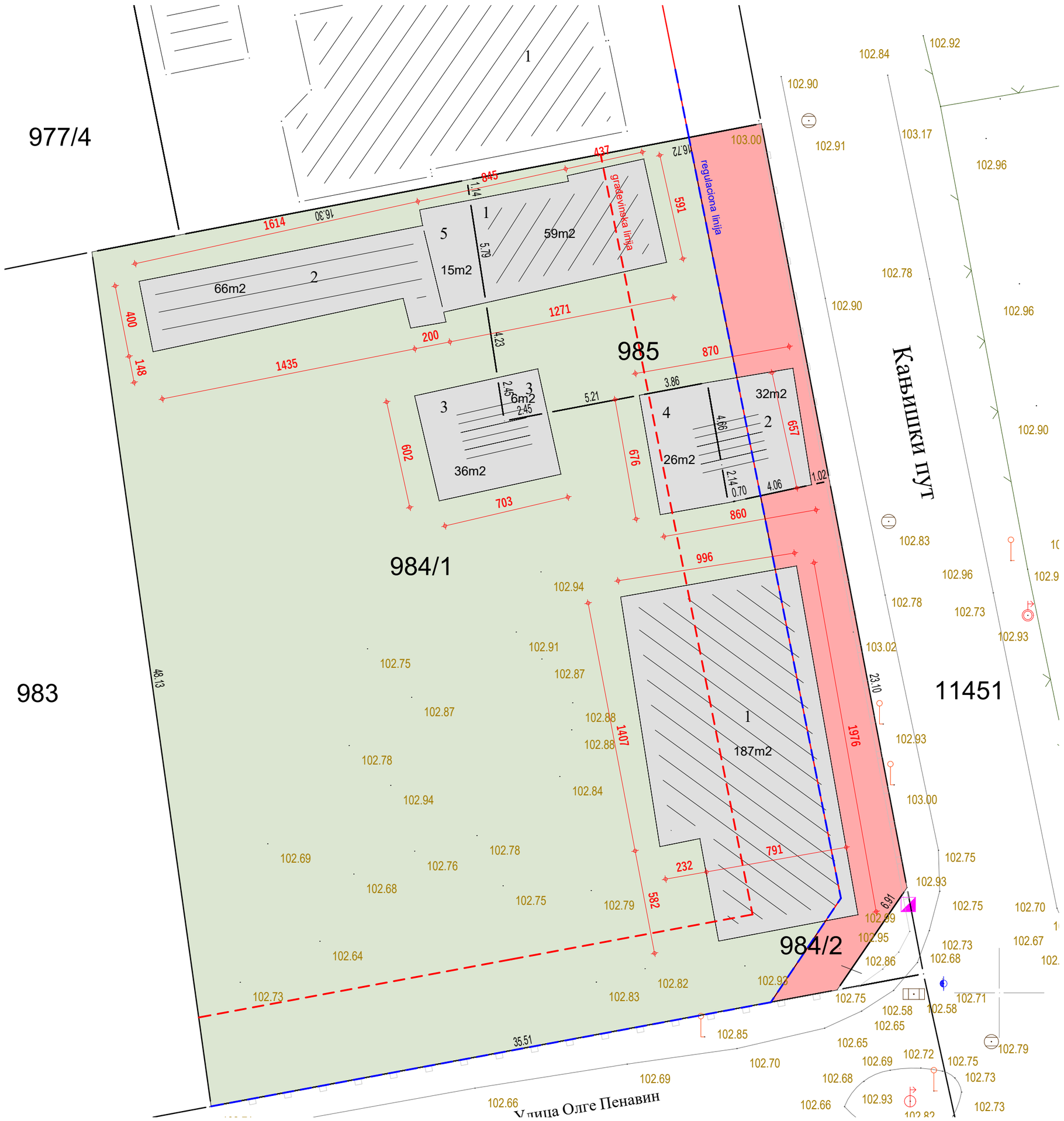
Ukupna BRUTO površina:	169 m²

Ukupna NETO površina:	**2253,45 m²**

Ukupna BRUTO površina:	**2694,91 m²**

INVESTITOR: **DUŠKO PROLE**
OBJEKAT: **POSLOVNI OBJEKAT – apart hotel sa velnesom**
LOKACIJA: **PALIĆ, ul. LIČKA BR. 6**

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



Broj katastarskih parcela:	984/1 i 985
Katastarska opština:	Palič
Površina predmetnih parcela nakon parcelacije:	1689,00 m²
Ukupna BRUTO površina prizemlja:	676,00 m²

Indeks zauzetosti: **ostvareno - 40,00%**
(676,00/1689,00)*100=40,00%

Procenat zelenih površina: **39,49%**
(667,00/1689,00)*100=39,49%

LEGENDA:

- Granica predmetne parcele
- RL Regulaciona linija
- Deo predmetnih parcela koji se oduzima za proširenje regulacije ulice Kanjiški put
- Zelena površina
- Postojeći objekat na predmetnoj parceli planiran za rušenje

Objekti planirani za rušenje:
k.p. 984/1 K.O. Palić
- 1 - 187 m²
- 2 - 66 m²
- 3 - 36 m²
- 4 - 26 m²
- 5 - 15 m²

k.p. 985 K.O. Palić
- 1 - 59 m²
- 2 - 32 m²
- 3 - 6 m²

UKUPNO ZA RUŠENJE: 427 m²

NAPOMENA:
- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+102.94 mnv)*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

N

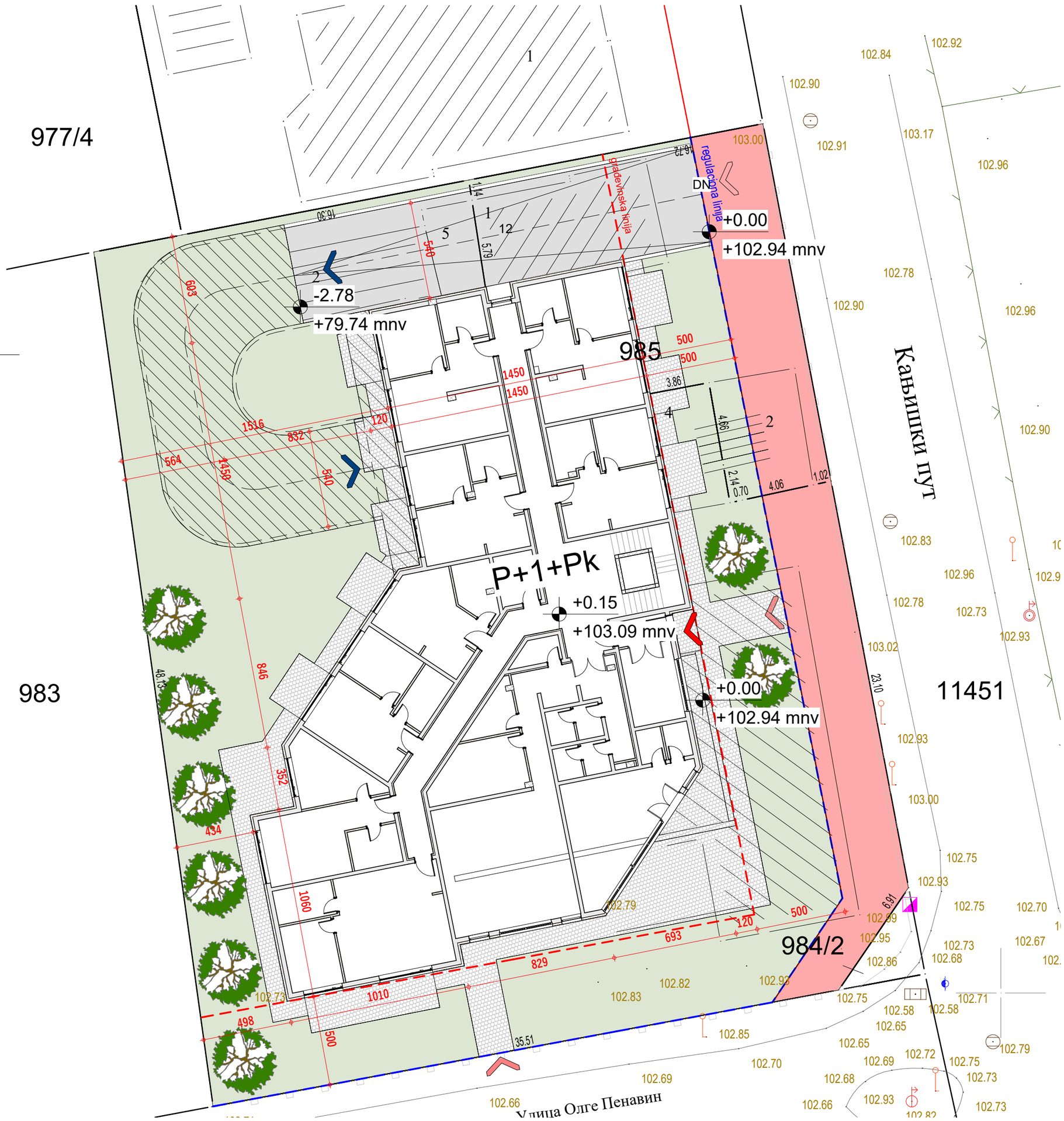
±0.00 = +102.94 mnv

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Pali ć ; k.p. 984/1 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. građ.	**310 O209 15**		**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**SITUACIONI PLAN - postojeće stanje**	**1.7.1**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R=As indicated** / **X, 2025. godine**	**E-32/2025**



Broj katastarskih parcela:	984/1 i 985
Katastarska opština:	Palič
Površina predmetnih parcela nakon parcelacije:	1689,00 m²
Ukupna BRUTO površina prizemlja:	676,00 m²

Indeks zauzetosti: **ostvareno - 40,00%**
(676,00/1689,00)*100=40,00%

Procenat zelenih površina: **39,49%**
(667,00/1689,00)*100=39,49%

LEGENDA:

- Granica predmetne parcele
- RL Regulaciona linija
- GL Građevinska linija
- Zelena površina
- Popločanje
- Saobraćajne površine - rampa
- Deo predmetnih parcela koji se oduzima za proširenje regulacije ulice Kanjiški put
- Gabarit podzemne garaže koji je izvan gabarita objekta
- Kolski pristup parceli
- Pešački pristup parceli
- Ulaz u objekat
- Ulaz u garažu

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+102.94 mnv)*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

N

±0.00 = +102.94 mnv

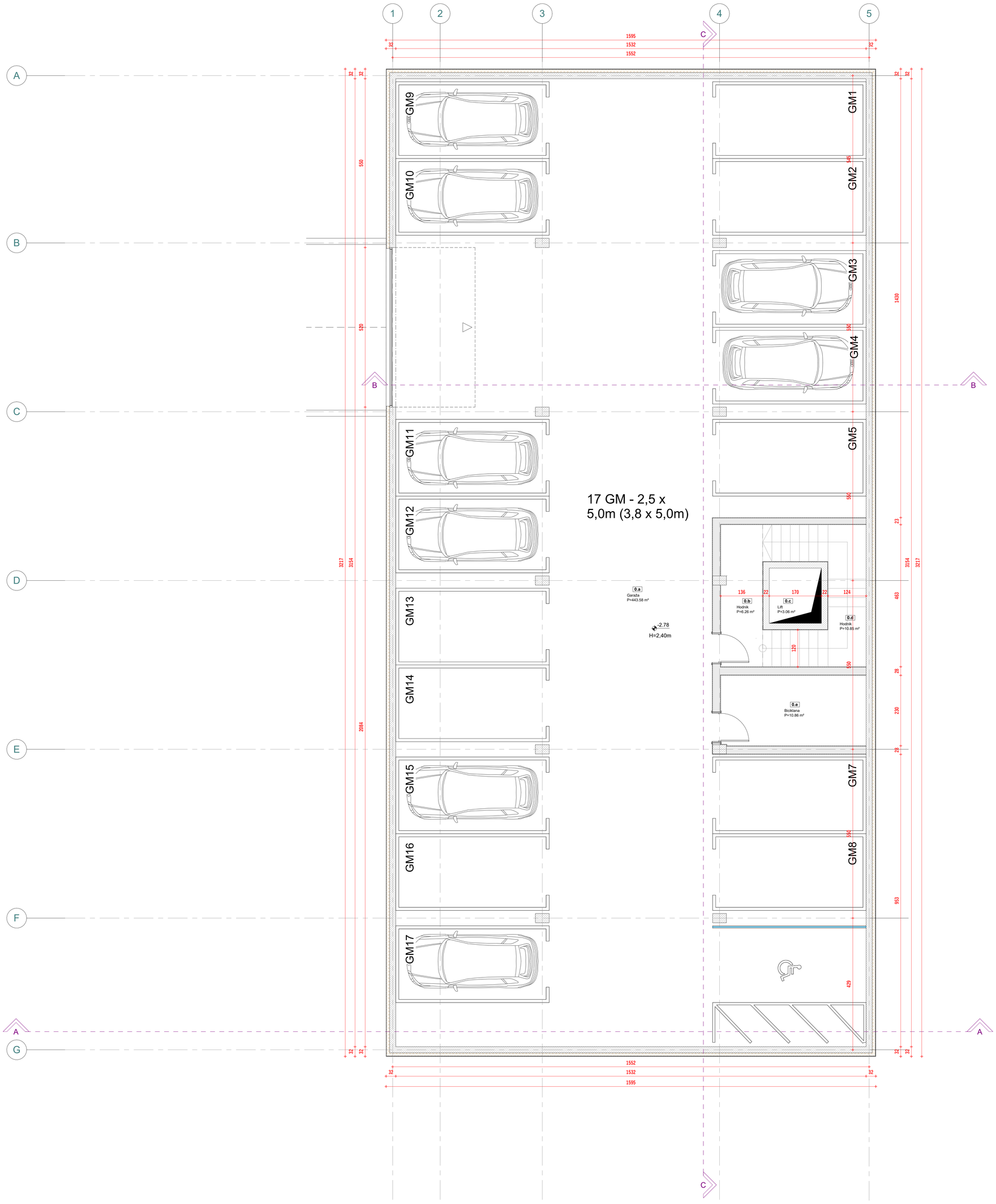
DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Pali ć ; k.p. 984/1 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. građ.	**310 O209 15**		**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**SITUACIONI PLAN - Novoprojektovano stanje**	**1.7.2**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R=As indicated** / **X, 2025. godine**	**E-32/2025**

Department	Br.	IME PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA PODA	OBIM	POVRŠINA
Garaža	0. a	Garaža	Keramičke pločice	103.76 m	443.58 m²
Garaža	0. b	Hodnik	Keramičke pločice	12.36 m	6.26 m²
Garaža	0. c	Lift	Keramičke pločice	7.00 m	3.06 m²
Garaža	0. d	Hodnik	Keramičke pločice	20.26 m	10.85 m²
Garaža	0. e	Biciklana	Keramičke pločice	14.06 m	10.86 m²
				157.44 m	474.62 m²
Ukupna NETO površina:				157.44 m	474.62 m²



LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Termoizolacija
- Gips kartonska ploča
- Produžni malter
- Fasadni malter

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+103.09 mnv).*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

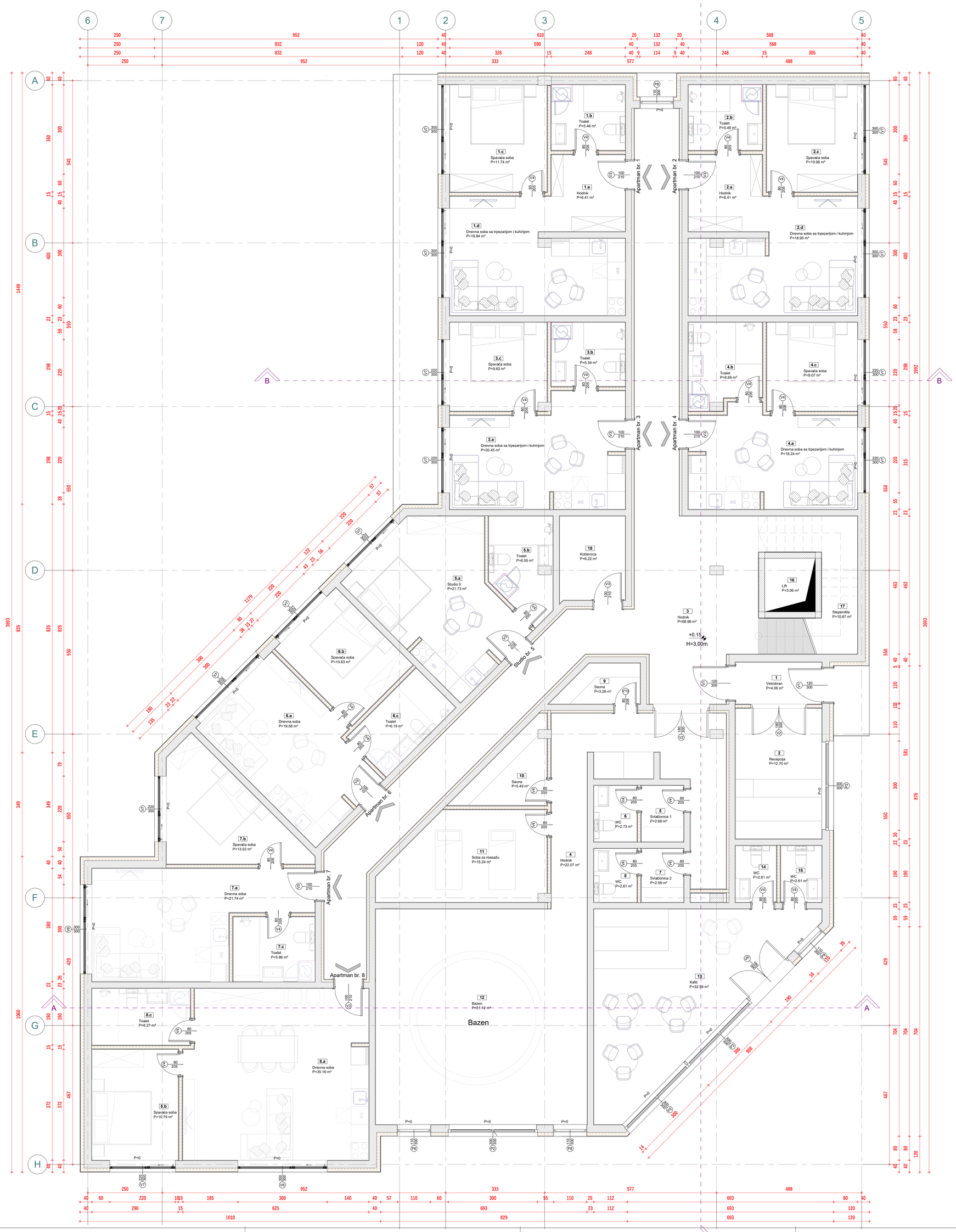
±0.00 = +102.94 mnv

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ; k.p. 9841 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 O209 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**OSNOVA GARAŽE**	**0.0.3**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R= 1 : 50** / **X, 2025. godine**	**E-32/2025**



Department	Br.	IME PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA PODA	OBIM	POVRŠINA
Apartman br. 1	1. a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 1	1. b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 1	1. c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.72 m	11.74 m²
Apartman br. 1	1. d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.29 m	19.84 m²
				54.51 m	43.45 m²
Apartman br. 2	2. a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 2	2. b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 2	2. c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.30 m	10.98 m²
Apartman br. 2	2. d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.64 m	18.95 m²
				54.43 m	41.79 m²
Apartman br. 3	3. a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	22.15 m	20.45 m²
Apartman br. 3	3. b	Toalet	Keramičke pločice	9.27 m	5.34 m²
Apartman br. 3	3. c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.48 m	9.63 m²
				43.90 m	35.42 m²
Apartman br. 4	4. a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	20.97 m	18.24 m²
Apartman br. 4	4. b	Toalet	Keramičke pločice	10.93 m	6.68 m²
Apartman br. 4	4. c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.05 m	9.07 m²
				43.96 m	34.00 m²
Apartman br. 5	5. a	Studio 5	Keramičke pločice	21.78 m	21.73 m²
Apartman br. 5	5. b	Toalet	Keramičke pločice	10.56 m	6.55 m²
				32.34 m	28.28 m²
Apartman br. 6	6. a	Dnevna soba	Keramičke pločice	19.78 m	19.58 m²
Apartman br. 6	6. b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.13 m	10.63 m²
Apartman br. 6	6. c	Toalet	Keramičke pločice	10.35 m	6.19 m²
				43.26 m	36.41 m²
Apartman br. 7	7. a	Dnevna soba	Keramičke pločice	22.58 m	21.74 m²
Apartman br. 7	7. b	Spavaća soba	Keramičke pločice	15.88 m	13.02 m²
Apartman br. 7	7. c	Toalet	Keramičke pločice	9.84 m	5.96 m²
				48.29 m	40.72 m²
Apartman br. 8	8. a	Dnevna soba	Keramičke pločice	25.24 m	35.16 m²
Apartman br. 8	8. b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.24 m	10.79 m²
Apartman br. 8	8. c	Toalet	Keramičke pločice	10.40 m	6.27 m²
				48.88 m	52.21 m²
Kafić	13	Kafić	Keramičke pločice	25.83 m	32.59 m²
Kafić	14	WC	Keramičke pločice	6.55 m	2.61 m²
Kafić	15	WC	Keramičke pločice	6.55 m	2.61 m²
				38.93 m	37.81 m²
Pomoćne prostorije	1	Vetrobran	Keramičke pločice	8.60 m	4.06 m²
Pomoćne prostorije	2	Recepcija	Keramičke pločice	14.56 m	12.70 m²
Pomoćne prostorije	3	Hodnik	Keramičke pločice	81.94 m	68.96 m²
Pomoćne prostorije	16	Lift	Keramičke pločice	7.00 m	3.06 m²
Pomoćne prostorije	17	Stepenište	Keramičke pločice	20.18 m	10.67 m²
Pomoćne prostorije	18	Kotlarnica	Keramičke pločice	10.21 m	6.22 m²
				142.49 m	105.67 m²
Spa centar	4	Hodnik	Keramičke pločice	35.91 m	22.07 m²
Spa centar	5	Svlačionica 1	Keramičke pločice	6.61 m	2.68 m²
Spa centar	6	WC	Keramičke pločice	6.66 m	2.73 m²
Spa centar	7	Svlačionica 2	Keramičke pločice	6.45 m	2.56 m²
Spa centar	8	WC	Keramičke pločice	6.50 m	2.61 m²
Spa centar	9	Sauna	Keramičke pločice	8.09 m	3.28 m²
Spa centar	10	Sauna	Keramičke pločice	11.68 m	5.49 m²
Spa centar	11	Soba za masažu	Keramičke pločice	16.40 m	15.24 m²
Spa centar	12	Bazen	Keramičke pločice	28.88 m	51.12 m²
				127.18 m	107.77 m²
Ukupna NETO površina:				678.15 m	563.54 m²

LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Termoizolacija
- Gips kartonska ploča
- Produžni malter
- Fasadni malter

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+103.09 mnv).*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

±0.00 = +102.94 mnv

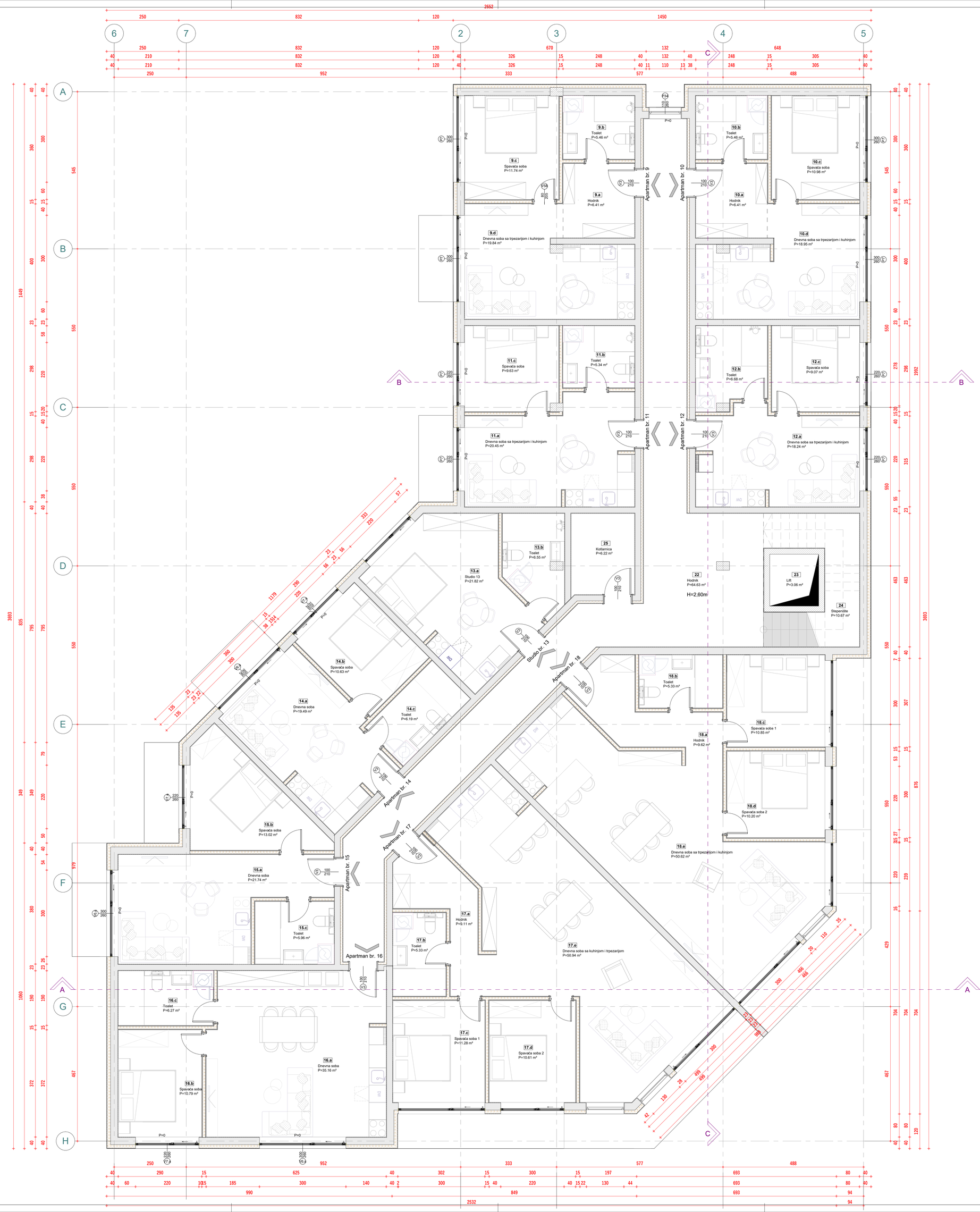
DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Pali ć ; k.p. 9641 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	310 0209 15		0. GLAVNA SVESKA	IDR
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	321 A103 23		OSNOVA PRIZEMLJA	0.9.4
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA:	DATUM:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			R= 1 : 50	X. 2025. godine

EVIDENCIONI BROJ: E-32/2025



Department	Br.	IME PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA PODA	OBIM	POVRŠINA
Apartman br. 9	9.a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 9	9.b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 9	9.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.72 m	11.74 m²
Apartman br. 9	9.d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.29 m	19.84 m²
				54.51 m	43.45 m²
Apartman br. 10	10.a	Hodnik	Keramičke pločice	10.13 m	6.41 m²
Apartman br. 10	10.b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 10	10.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.30 m	10.98 m²
Apartman br. 10	10.d	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	21.64 m	18.95 m²
				54.43 m	41.79 m²
Apartman br. 11	11.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	22.15 m	20.45 m²
Apartman br. 11	11.b	Toalet	Keramičke pločice	9.27 m	5.34 m²
Apartman br. 11	11.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.48 m	9.63 m²
				43.90 m	35.42 m²
Apartman br. 12	12.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	20.97 m	18.24 m²
Apartman br. 12	12.b	Toalet	Keramičke pločice	10.93 m	6.68 m²
Apartman br. 12	12.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	12.05 m	9.07 m²
				43.96 m	34.00 m²
Apartman br. 13	13.a	Studio 13	Keramičke pločice	20.58 m	21.82 m²
Apartman br. 13	13.b	Toalet	Keramičke pločice	10.56 m	6.55 m²
				31.14 m	28.37 m²
Apartman br. 14	14.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	20.98 m	19.49 m²
Apartman br. 14	14.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.13 m	10.63 m²
Apartman br. 14	14.c	Toalet	Keramičke pločice	10.35 m	6.19 m²
				44.46 m	36.32 m²
Apartman br. 15	15.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	22.58 m	21.74 m²
Apartman br. 15	15.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	15.88 m	13.02 m²
Apartman br. 15	15.c	Toalet	Keramičke pločice	9.84 m	5.96 m²
				48.29 m	40.72 m²
Apartman br. 16	16.a	Dnevna soba	Keramičke pločice	25.24 m	35.16 m²
Apartman br. 16	16.b	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.24 m	10.79 m²
Apartman br. 16	16.c	Toalet	Keramičke pločice	10.40 m	6.27 m²
				48.88 m	52.21 m²
Apartman br. 17	17.a	Hodnik	Keramičke pločice	16.76 m	9.11 m²
Apartman br. 17	17.b	Toalet	Keramičke pločice	9.47 m	5.33 m²
Apartman br. 17	17.c	Spavaća soba 1	Keramičke pločice	13.45 m	11.28 m²
Apartman br. 17	17.d	Spavaća soba 2	Keramičke pločice	13.07 m	10.61 m²
Apartman br. 17	17.e	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	Keramičke pločice	36.41 m	50.94 m²
				89.16 m	87.26 m²
Apartman br. 18	18.a	Hodnik	Keramičke pločice	16.79 m	9.62 m²
Apartman br. 18	18.b	Toalet	Keramičke pločice	9.47 m	5.33 m²
Apartman br. 18	18.c	Spavaća soba 1	Keramičke pločice	13.18 m	10.85 m²
Apartman br. 18	18.d	Spavaća soba 2	Keramičke pločice	12.80 m	10.20 m²
Apartman br. 18	18.e	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	35.96 m	50.62 m²
				88.20 m	86.61 m²
Pomoćne prostorije	22	Hodnik	Keramičke pločice	78.58 m	64.63 m²
Pomoćne prostorije	23	Lift	Keramičke pločice	7.00 m	3.06 m²
Pomoćne prostorije	24	Stepenište	Keramičke pločice	20.18 m	10.67 m²
Pomoćne prostorije	25	Kotlarnica	Keramičke pločice	10.21 m	6.22 m²
				115.97 m	84.57 m²
Ukupna NETO površina:				662.88 m	570.73 m²

LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Termoizolacija
- Gips kartonska ploča
- Produžni malter
- Fasadni malter

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+103.09 mnv).*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

±0.00 = +102.94 mnv

N

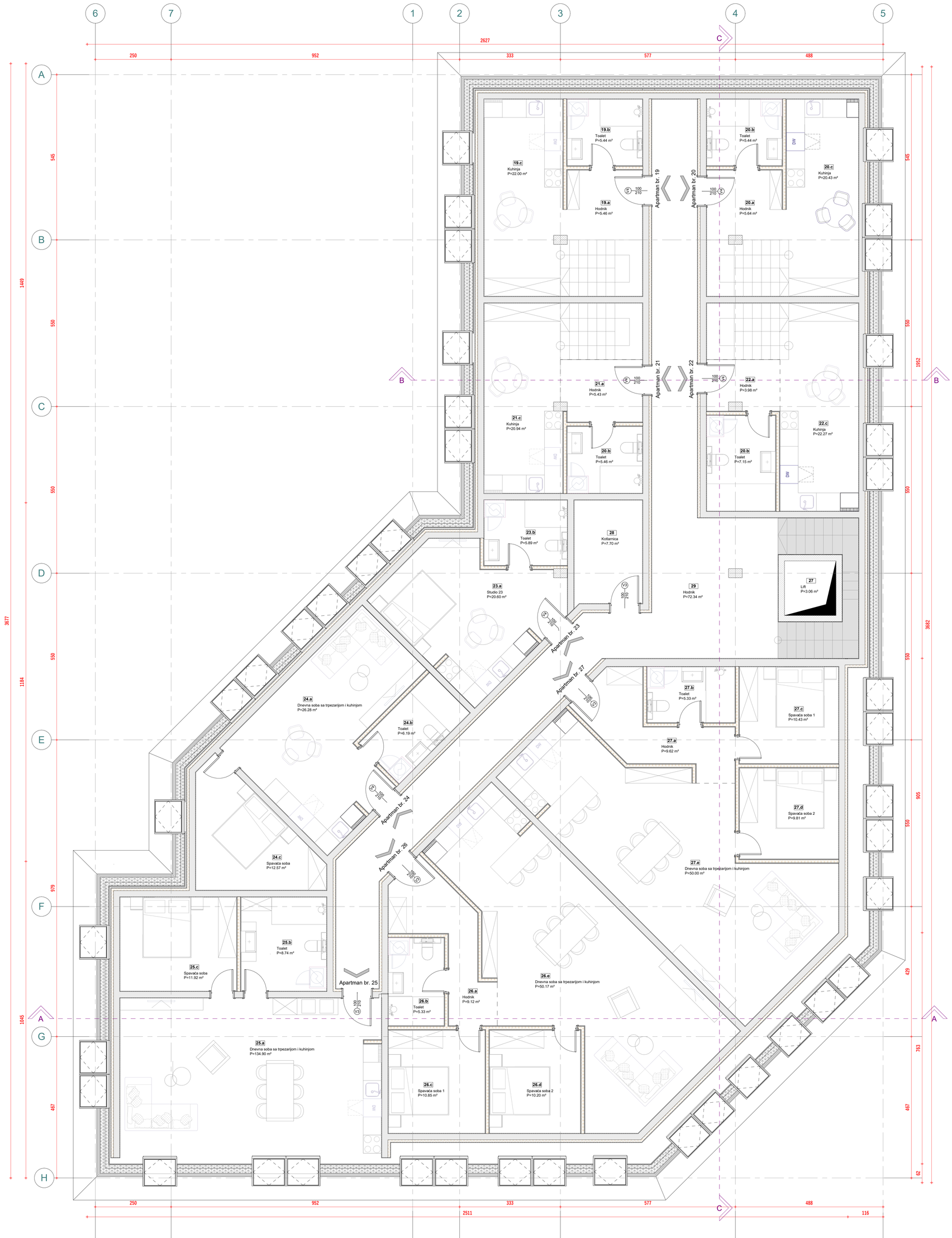
DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Pali ć ; k.p. 9841 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 D209 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**OSNOVA PRVOG SPRATA**	**0.9.5**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA:	DATUM:
Relja Kovač, Mast. inž. arh.			**R= 1 : 50**	**X, 2025. godine**

EVIDENCIONI BROJ: **E-32/2025**



Department	Br.	IME PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA PODA	OBIM	POVRŠINA
Apartman br. 19	19.a	Hodnik	Keramičke pločice	9.56 m	5.46 m²
Apartman br. 19	19.b	Toalet	Keramičke pločice	9.35 m	5.44 m²
Apartman br. 19	19.c	Kuhinja	Keramičke pločice	24.65 m	22.00 m²
				43.55 m	32.90 m²
Apartman br. 20	20.a	Hodnik	Keramičke pločice	9.86 m	5.64 m²
Apartman br. 20	20.b	Toalet	Keramičke pločice	9.35 m	5.44 m²
Apartman br. 20	20.c	Kuhinja	Keramičke pločice	23.32 m	20.43 m²
				42.53 m	31.51 m²
Apartman br. 21	20.b	Toalet	Keramičke pločice	9.37 m	5.46 m²
Apartman br. 21	21.a	Hodnik	Keramičke pločice	9.53 m	5.43 m²
Apartman br. 21	21.c	Kuhinja	Keramičke pločice	23.59 m	20.94 m²
				42.48 m	31.83 m²
Apartman br. 22	20.b	Toalet	Keramičke pločice	10.84 m	7.15 m²
Apartman br. 22	22.a	Hodnik	Keramičke pločice	8.84 m	3.98 m²
Apartman br. 22	22.c	Kuhinja	Keramičke pločice	23.74 m	22.27 m²
				43.42 m	33.40 m²
Apartman br. 23	23.a	Studio 23	Keramičke pločice	21.73 m	20.60 m²
Apartman br. 23	23.b	Toalet	Keramičke pločice	9.78 m	5.89 m²
				31.51 m	26.49 m²
Apartman br. 24	24.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	24.53 m	26.28 m²
Apartman br. 24	24.b	Toalet	Keramičke pločice	10.35 m	6.19 m²
Apartman br. 24	24.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	15.16 m	12.57 m²
				50.04 m	45.04 m²
Apartman br. 25	25.a	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	240.50 m	134.90 m²
Apartman br. 25	25.b	Toalet	Keramičke pločice	11.84 m	8.74 m²
Apartman br. 25	25.c	Spavaća soba	Keramičke pločice	13.89 m	11.92 m²
				266.23 m	155.57 m²
Apartman br. 26	26.a	Hodnik	Keramičke pločice	16.76 m	9.12 m²
Apartman br. 26	26.b	Toalet	Keramičke pločice	9.47 m	5.33 m²
Apartman br. 26	26.c	Spavaća soba 1	Keramičke pločice	13.18 m	10.85 m²
Apartman br. 26	26.d	Spavaća soba 2	Keramičke pločice	12.80 m	10.20 m²
Apartman br. 26	26.e	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	36.07 m	50.17 m²
				88.28 m	85.66 m²
Apartman br. 27	27.d	Spavaća soba 2	Keramičke pločice	12.54 m	9.81 m²
Apartman br. 27	27.a	Hodnik	Keramičke pločice	16.79 m	9.62 m²
Apartman br. 27	27.b	Toalet	Keramičke pločice	9.47 m	5.33 m²
Apartman br. 27	27.c	Spavaća soba 1	Keramičke pločice	12.92 m	10.43 m²
Apartman br. 27	27.e	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	Keramičke pločice	35.66 m	50.00 m²
				87.37 m	85.18 m²
Pomoćne prostorije	27	Lift	Keramičke pločice	7.00 m	3.06 m²
Pomoćne prostorije	28	Kotlarnica	Keramičke pločice	11.56 m	7.70 m²
Pomoćne prostorije	29	Hodnik	Keramičke pločice	84.10 m	72.34 m²
				102.66 m	83.10 m²
Ukupna NETO površina:				798.08 m	610.67 m²

LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Termoizolacija
- Gips kartonska ploča
- Produžni malter
- Fasadni malter

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+103.09 mnv).*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

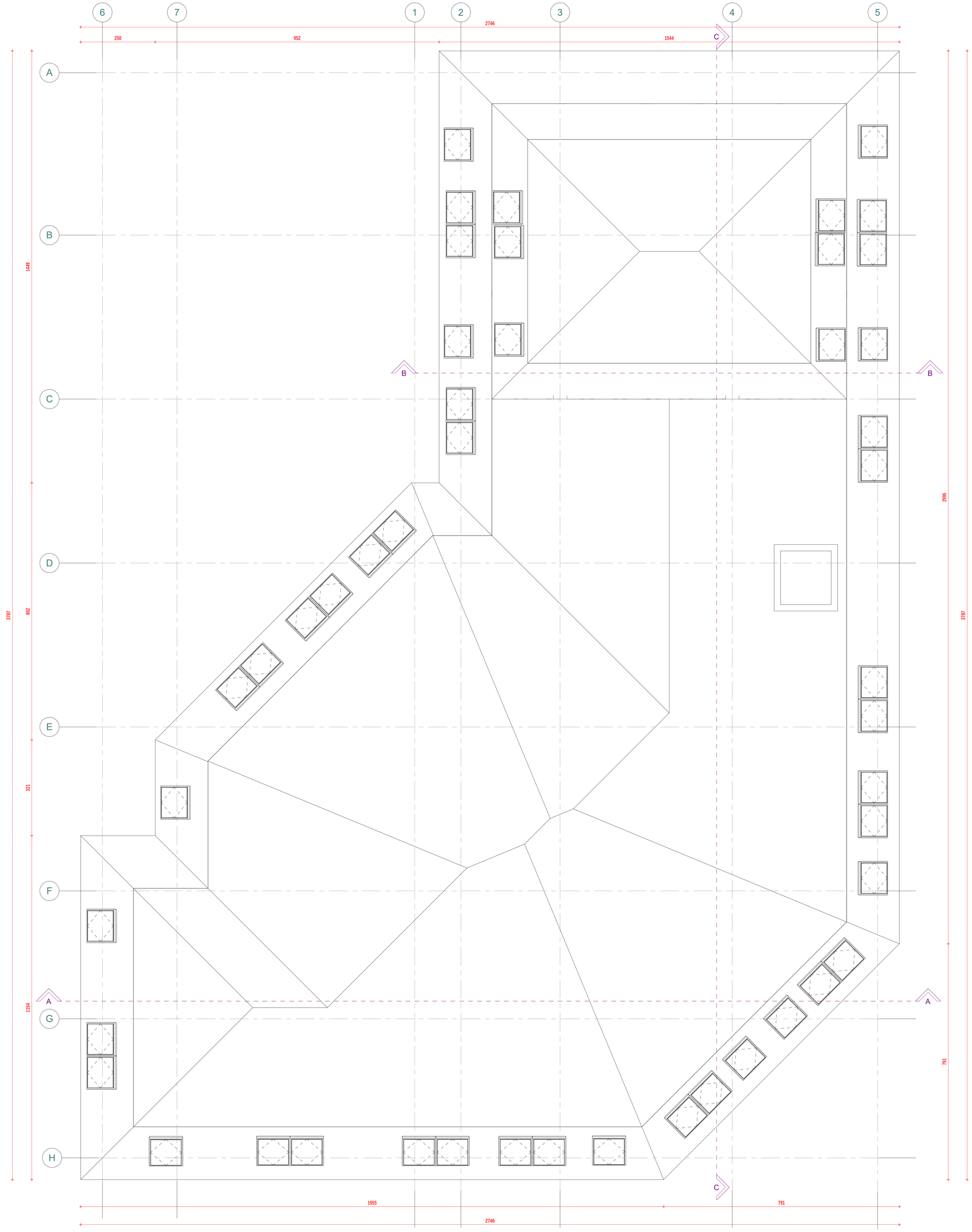
±0.00 = +102.94 mnv

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ć ; k.p. 9841 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 0209 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**OSNOVA POTKROVLJA**	**0.9.6**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R= 1 : 50** / **X. 2025. godine**	**E-32/2025**



LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Termoizolacija
- Gips kartonska ploča
- Produžni malter
- Fasadni malter

NAPOMENA:

- *Nulta kota je kota gotovog poda prizemlja (+103.09 mnv).*
- *Kota prizemlja je izdignuta u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta za 0,15 m.*
- *Visina parapeta se računa od nulte kote (kota završne obrade poda).*

±0.00 = +102.94 mnv

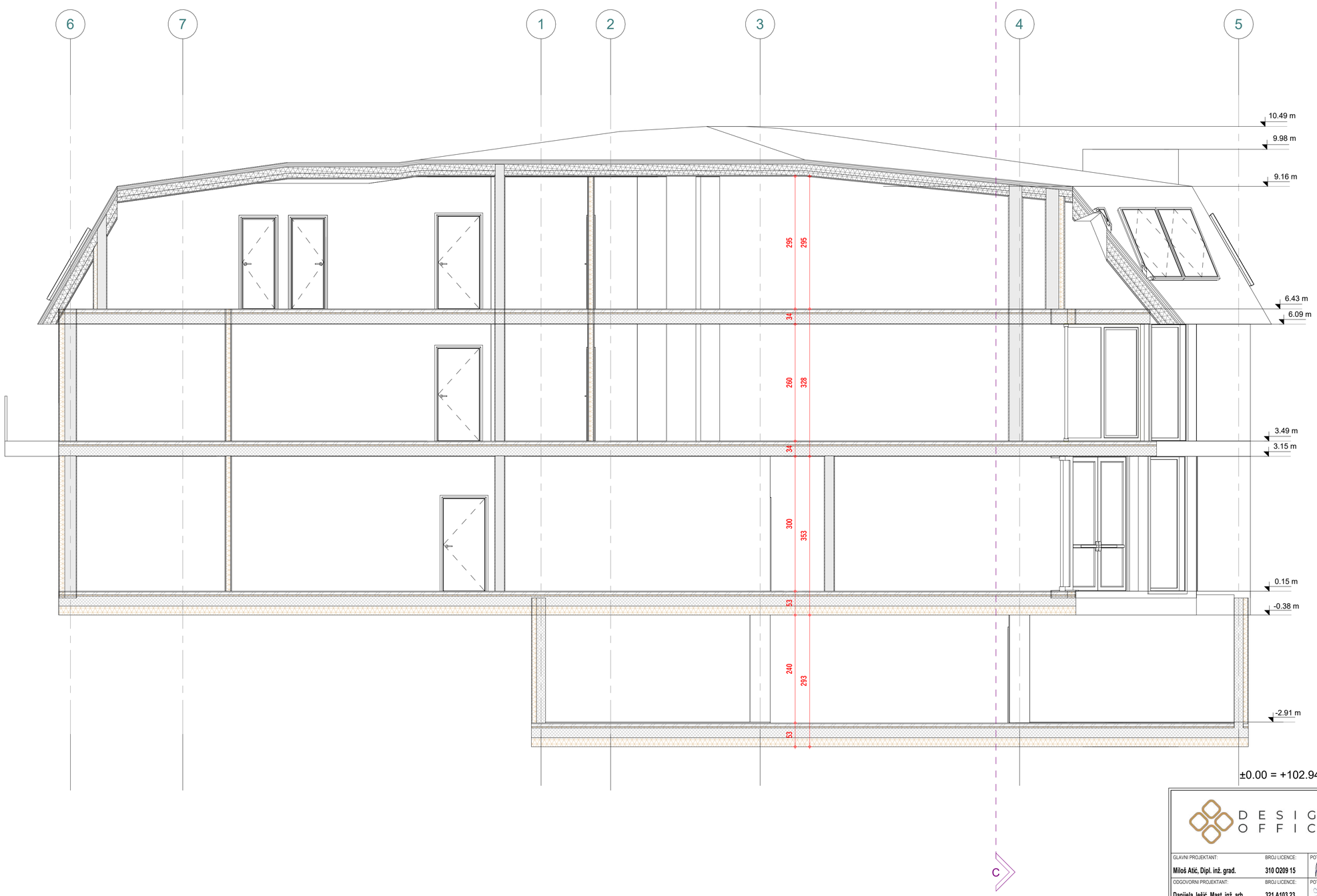
DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Ličkа br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ć ; k.p. 9641 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 O269 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	IDR
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**OSNOVA KROVA**	**0.9.7**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA:	DATUM:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R= 1 : 50**	**X. 2025. godine**

EVIDENCIONI BROJ: **E-32/2025**



LEGENDA:

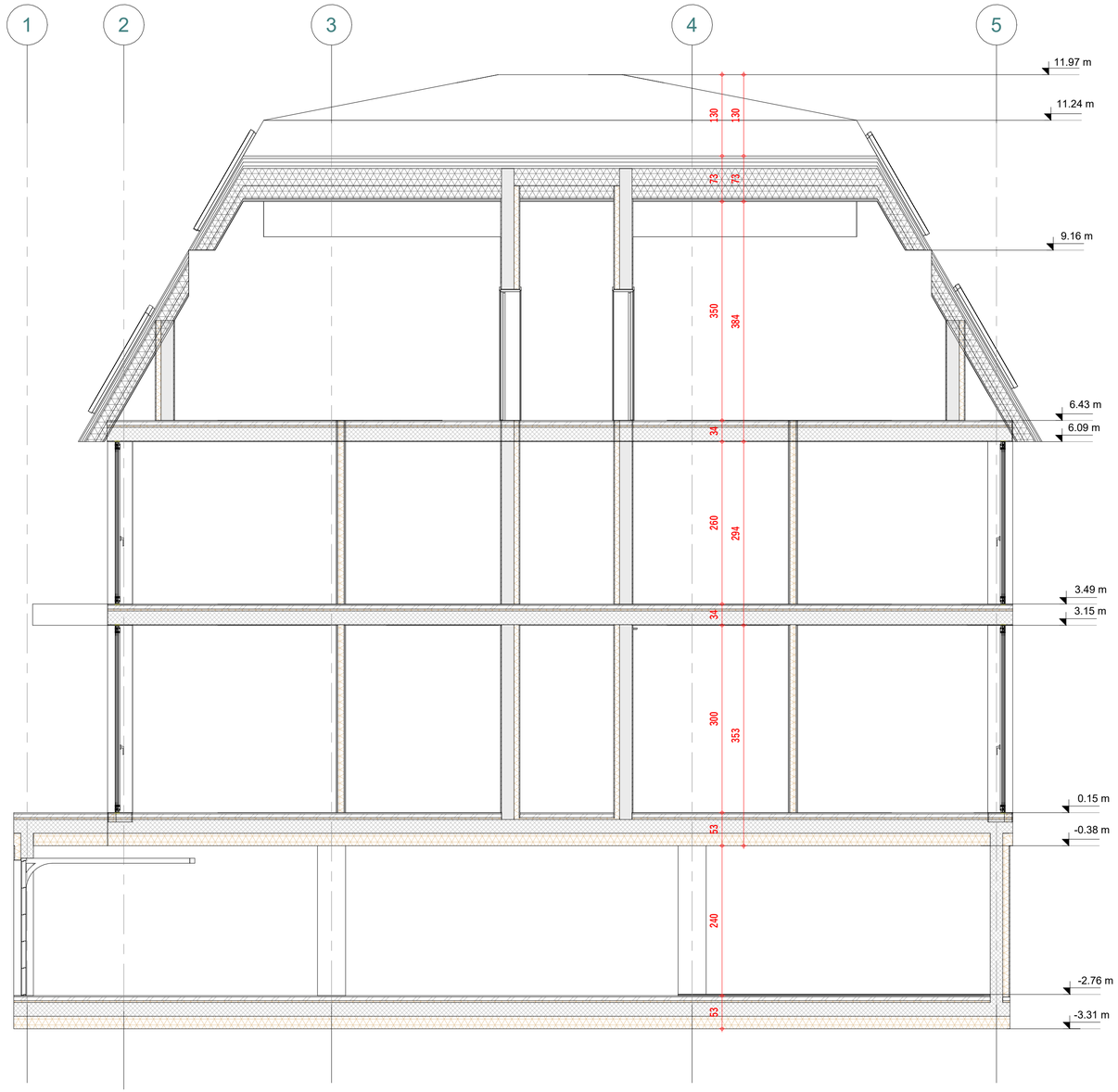
- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Cementna košuljica
- Nearmirani beton
- Prirodno tlo
- Tucanik
- Pesak
- Termoizolacija
- Produžni malter
- Fasadni malter
- Drvena krovna konstrukcija

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ; k.p. 984/1 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	310 O209 15		0. GLAVNA SVESKA	IDR
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	321 A103 23		PRESEK A-A	0.9.8
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			R=1:50 / X, 2025. godine	E-32/2025



LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Cementna košuljica
- Nearmirani beton
- Prirodno tlo
- Tucanik
- Pesak
- Termoizolacija
- Produžni malter
- Fasadni malter
- Drvena krovna konstrukcija

±0.00 = +102.94 mnv

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ; k.p. 984/1 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 O209 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**PRESEK B-B**	**0.9.9**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA: / DATUM:	EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R=1:50** / **X, 2025. godine**	**E-32/2025**



LEGENDA:

- Armirani beton
- Termo blok / Puna opeka
- Cementna košuljica
- Nearmirani beton
- Prirodno tlo
- Tucanik
- Pesak
- Termoizolacija
- Produžni malter
- Fasadni malter
- Drvena krovna konstrukcija

±0.00 = +102.94 mnv

DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ; k.p. 9841/985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 0209 15**		**0. GLAVNA SVESKA**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**PRESEK C-C**	**0.9.10**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA:	DATUM: / EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R=1:50**	**X, 2025. godine** / **E-32/2025**



DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ; k.p. 9841/1 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT: **Miloš Atić, Dipl. inž. grad.**	BROJ LICENCE: **310 O209 15**	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: **1. PROJEKAT ARHITEKTURE**	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT: **Danijela Ješić, Mast. inž. arh.**	BROJ LICENCE: **321 A103 23**	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: **SEVERNI IZGLED**	BROJ LISTA: **1.7.11**
PROJEKTANT SARADNIK: **Relja Kovač, Mast. Inž. arh.**			RAZMERA: **R= 1 : 50** / DATUM: **X, 2025. godine**	EVIDENCIONI BROJ: **E-32/2025**



DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ć ; k.p. 9841 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Miloš Atić, Dipl. inž. grad.	**310 0209 15**		**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**	**IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	BROJ LICENCE:	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ LISTA:
Danijela Ješić, Mast. inž. arh.	**321 A103 23**		**ISTOČNI IGLED**	**1.7.12**
PROJEKTANT SARADNIK:			RAZMERA:	DATUM: / EVIDENCIONI BROJ:
Relja Kovač, Mast. Inž. arh.			**R= 1 : 50**	**X, 2025. godine** / **E-32/2025**



DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ć ; k.p. 9841/985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT: **Miloš Atić, Dipl. inž. grad.**	BROJ LICENCE: **310 0209 15**	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: **1. PROJEKAT ARHITEKTURE**	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT: **Danijela Ješić, Mast. inž. arh.**	BROJ LICENCE: **321 A103 23**	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: **JUŽNI IGLED**	BROJ LISTA: **1.7.13**
PROJEKTANT SARADNIK: **Relja Kovač, Mast. inž. arh.**			RAZMERA: **R= 1 : 50**	DATUM: **X. 2025. godine**	EVIDENCIONI BROJ: **E-32/2025**



DESIGN OFFICE

INVESTITOR:
Duško Prole
SUBOTICA, ul. Lička br. 6, Subotica

OBJEKAT:
Poslovni objekat - apart hotel sa velnesom
Ulica Kanjiški put br. 12, 12a, Palić ć ; k.p. 9841 i 985 ; K.O. Palić

GLAVNI PROJEKTANT: **Miloš Atić, Dipl. inž. grad.**	BROJ LICENCE: **310 O209 15**	POTPIS:	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: **1. PROJEKAT ARHITEKTURE**	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDR**
ODGOVORNI PROJEKTANT: **Danijela Ješić, Mast. inž. arh.**	BROJ LICENCE: **321 A103 23**	POTPIS:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: **ZAPADNI IZGLED**	BROJ LISTA: **1.7.14**
PROJEKTANT SARADNIK: **Relja Kovač, Mast. inž. arh.**			RAZMERA: **R= 1 : 50**	DATUM: **X. 2025. godine**

EVIDENCIONI BROJ:
E-32/2025

ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА СУБОТИЦА

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

ПАРЦЕЛА 985, 984/1 К.О.ПАЛИЋ



У Суботици
Дана: 20.09.2025

Dalijo Gostimirović 200083091

Digitally signed by Dalijo Gostimirović 200083091
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-07059911200 37, serialNumber=CA:RS-200083091, sn=Gostimirović, givenName=Dalijo, cn=Dalijo Gostimirović 200083091
Date: 2025.09.20 13:54:39 +02'00'

РАЗМЕРА 1:500

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ
ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА
Број: 2 - 197/25
Дана 02 -12- 2025 20 год.
СУБОТИЦА, Трг Републике 15

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

ПР-ЕНГ-01.79/02

78/10

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

ЦЕОП:

Наш број: 2561200-D.07.09.-465654-25

Суботица, 27.11.2025

ПРОЛЕ ДУШКО
ЛИЧКА бр. 6
24000 СУБОТИЦА

Одлучујући о Вашем захтеву, од 19.11.2025. године, на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 8б 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, 62/2023 и 91/2025), издају се

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

објекта: Пословни објекат - апарт хотел, класе 121112, ПАЛИЋ, ОЛГЕ ПЕНАВИН бр. ББ, на кат. парцелама број 984/1 и 985 К.О. Палић.
Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. Е-32/2025 од 07.2025, израђен од стране „DESIGN OFFICE" из Суботице, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:**

Додатни услови:

У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити недостајућу електроенергетску инфраструктуру која обухвата:

- Уградњу трафо ћелије бр.2 у постојећој МБТС-114 Палић.
- Уградњу енергетског трансформатора (Е.Т.), снаге 630 kVA, уместо Е.Т. снаге 250 kVA, у постојећој МБТС-114 Палић.
- Уградњу Н.Н. блока са 10 Н.Н. извода, уместо Н.Н. блока са 8 Н.Н. извода, у постојећој МБТС-114 Палић.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 **kV**
Фактор снаге: 0,95

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

- На слободном зиду на приземљу, у ходнику објекта код улаза, оставити простор за смештај МРО-1 састављеног од једног ормана мерног места, типа МОММ-3, димензија 360x2000x220мм, једног ормана мерног места, типа МОММ-6, димензија 580x2000x220мм, два ормана мерног места, типа МОММ-9, димензија 800x2000x220мм.
- На слободном зиду на приземљу, у ходнику објекта код улаза, оставити простор за смештај МРО-2 састављеног од једног ормана мерног места, типа МОММ ПИ-1/а, димензија 580x2000x220мм.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка:

- На ваљској фасади објекта, поред улаза у објекат, обезбедити простор за смештај кабловских прикључних кутија (КПК-1 и КПК-2), типа "ЕВ-1П". Поред КПК-2 оставити простор за уградњу КПК-3, типа "ЕВ-1П" и ПОММ-1 за гсх-уређај.

- Обезбедити простор за полагање кабловских водова, веза од нове КПК-1, односно КПК-2 до ормана мерних места (МРО-1 и МРО-2) са два продора кроз ванјски зид.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: За заштиту од напона додира користити "ТН-Ц-С" систем (Ud≤ 50V).

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

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

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

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман

Место везивања прикључка на систем: 0,4 kV сабирнице у НН блоку постојеће МБТС-114 Палић

Опис прикључка до мерног места:

- Уградња кабловских прикључних кутија (КПК-1 и КПК-2), типа "ЕВ-1П", на фасади објекта поред улаза у објекат, са улошцима осигурача називне струје 3x200А и 3x80А.
- Уградња кабловске прикључне кутије (КПК-3), типа "ЕВ-1П", за гсх-уређај, поред КПК-2 на фасаду објекта поред улаза, са улошцима осигурача називне струје 3x32А.
- Израда кабловског превеза, са каблом типа NHXH-J Fe180 E90 4x50мм^2, између КПК-2 и КПК-3 за гсх-уређај.
- Изградња два Н.Н. кабловска вода, са кабловима типа ПП00-А 4x150мм^2, од постоља слободних изводних осигурача у Н.Н. блоку постојеће МБТС-114 Палић до новоуграђене КПК-1, односно КПК-2, са улошцима изводних осигурача називне струје 3x250А и 3x100А у Н.Н. блоку постојеће МБТС-114 Палић за два нова Н.Н. извода: "Апартмани, Олге Пенавин бб, КПК-1" и "Пословни простор - Wellness, Олге Пенавин бб, КПК-2".
- Изградња два Н.Н. кабловска вода, са кабелом типа ПП00 4x95мм^2, кроз већ припремљен простор, од нове КПК-1, односно КПК-2 до ормана мерних места (МРО-1 и МРО-2).

Опис мерног места: Мерно место извести на следећи начин:

- МРО-1: У већ припремљен простор од стране инвеститора, уградити један орман мерног места, типа МОММ-3 (за смештај локалне аутоматике са АС прекидачем са напонским окидачем 250А), један ормана мерног места, типа МОММ-6 (за прикључење 1 заједничке потрошње, 1 лифта, 1 гараже и 1 пуњача ел. возила) и три ормана мерних места, типа МОММ-9 (за прикључење 27 апартмана),
- МРО-2: У већ припремљен простор од стране инвеститора, уградити једног комада ормана мерног места, типа МОММ ПИ-1/а (за прикључење 1 пословног простора - Wellness са комплетном нисконапонском мерном групом са ГПРС/ГСМ модемом и СМТ преносног односа 75/5 А/А).
- Уградња полиестерског ормана мерног места, типа ПОММ-1, за гсх-уређај, на ванјској фасади објекта изнад КПК-3.

Распоред мерних и заштитиних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	Апартман	4	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	Апартман	21	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
3	Апартман	2	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	Пословни простор - wellness	1	45	НВО	80	Полуинд МГ
5	Заједничка потрошња	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
6	Лифт	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,1
7	Гаража	1	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
8	Пуњач ел. возила	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
9	Гсх-уређај	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
	Укупно ком:	33				

Мерни уређај:
- Трофазно тросистемско мултифункционално бројило активне и реактивне енергије - мерна група у полуиндиректном спој са ГПРС/ГСМ модулом, класе тачности 1.
- Три струјна мерна трансформатора (СМТ) класе тачности 0,5.
- Трофазна бројила са прекидачким модулом и ГПРС комуникацијским модемом.
- Трофазно мултифункционално бројило ел. енергије за директан прикључак са прекидачким модулом за повезивање на РС-485 магистралу.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 45 (**kW**) мора да буде 75/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју.
Заштитни уређаји: главни аутоматски осигурачи - прекидачи
Управљачки уређај: У склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:
- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,
- на изводима 20 **kV** у ТС 110/20 **kV/kV** се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 **kV** извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

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

5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења које странка плаћа дистрибуцији, при чему странка сама исходује документацију и изводи радове, износи:

1	Трошкови прикључка:	238.996,35	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	0,00	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	238.996,35	РСД.

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

Укупни трошкови услуге прикључења, који се састоје из накнаде за прикључење и изградње прикључка биће утврђени након изградње прикључка.

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.
По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходовања грађевинске дозволе, пре пријаве радова, странка је у обавези да се директно обрати Електродистрибуцији Суботица за склапање Уговора о пружању услуга за прикључење на ДСЕЕ.

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

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

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

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

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

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

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност.

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица **само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.**

11. Значење појединих израза

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

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

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

НАПОМЕНА:

- Пре активирања нових НН извода потребно је демонтирати и отказати једно трофазно бројило (број бројила 7652388, ЕД број 2631445694).

Директор огранка

М.П.

Душко Петровић, дипл.ел.инж.



Доставити :
1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Јавно комунално предузеће Суботицагас Суботица
Javno komunalno preduzeće Subaticagas Subatica
Szabadkai Gázművek Kommunális Közvállalat Szabadka
Javno komunalno poduzeće Suboticaplin Subotica

СУБОТИЦАГАС Јована Микића 58, 24110 Суботица, тел: 024/641-200, fax: 024/641-220, Радно време: 7-15

Ваш допис од: 27.10.2025.

Број : 13-352/25

Наш знак: 29-17-1/25

Суботица, 06.11.2025.

ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА

Трг Републике бр. 16, 24000 Суботица

Поступајући по Вашем захтеву, а у складу са Законом о енергетици ("Службени гласник РС", број 145/2014) и Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/2012, 42/2013-005, 50/2013-005, 98/2013, 132/2014, и 145/2014), а у циљу заштите гасне дистрибутивне мреже, ЈКП "Суботицагас", Суботица, издаје:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

За изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness" центром (27 апартмана и 1 пословни простор) спратности По+П+Пк на к.п. 984/1 и 985 к.о. Палић у насељу Палић, инвеститора: Душко Проле са адресом Личка бр. 6, Суботица:

1. На делу улице Олге Пенавин где се налази локација планираног објекта ЈКП Суботицагас има изграђен дистрибутивни гасовод димензије Ø 90 x 8,2 mm. А на делу улице Кањишки пут уз парцелу постоји дистрибутивни гасовод гасовод димензије Ø 32 x 3,0 mm.
ЈКП Суботицагас поседује изграђену гасну дистрибутивну мрежу гасовод од полиетилена ПЕ 80, радни притисак у дистрибутивној мрежи износи 2,5 bar. Позиције гасовода дате су у графичком прилогу.
2. Улична дистрибутивна гасна мрежа од ПЕ цеви је положена на дубини од 1 m, а гасни прикључци од ПЕ цеви положени су на дубини од 0,8 m;
3. Гасна мрежа је изведена од полиетиленских цеви за гас са тројним означавањем, тј. на дубини од цца. 40 цм постављена је жута пластична трака са натписом "ОПАСНОСТ ГАСОВОД", непосредно изнад гасне цеви постављени су жути ПВЦ "ГАЛ" штитници, а и сама гасна цев у сопственом материјалу означена је са жутим линијама, док се на местима пролажења испод асфалтираних или бетонираних површина, гасна цев поставља у заштитне цеви од винидурита или у случају мањих пречника у ребрасте гибљиве цеви.
4. **Минимални размак гасовода од темеља објекта је 1 m, изградња објеката изнад трасе гасовода није дозвољена;**
5. Минимално светло растојање при паралеленом вођењу водовода-канализације и гасовода је 0,4 m, а у изузетном случају може бити најмање 0,2 m, при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења.
6. Минимални размак код укрштања госовода и напонских водова без механичке заштите износи 0,2 m, а при паралелном вођењу 0,4 m, при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења и укрштања.
7. Минимално светло растојање између подземних телекомуникационих каблова и гасовода при паралелном вођењу и укрштању треба да буде за:
7.1. Подземне каблове и наставке 40 cm, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 cm, при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења и укрштања.

7.2. Кабловске разделнике 2 m. Изузетно ово растојање може бити смањено и до 1 m, уколико је гасовод означен одговарајућом траком за упозорења или пак на неки други начин, који омогућава тачно одређивање положаја гасовода;
8. Трошкове евентуалног измештања гасне мреже који представљају сметњу при извођењу радова, а да би се задовољити важећи технички прописи за изградњу планираних објеката у односу на гасну мрежу сноси инвеститор. **Измештање обавезно обухватити пројектом;**
9. Пре почетка било каквих радова у близини гасне мреже обавезни сте да о томе писмено известите ЈКП "Суботицагас", које ће по потреби одредити свој надзор, а трошкове фактурисати инвеститору;
10. Пре почетка било каквих радова у близини гасне мреже, неопходно је проверити положај истих **ручним ископом**. Ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини гасне мреже може се извршити само **ручно**, а никако машинама које могу да изазову оштећења на гасној мрежи;
11. Сви проблеми, који могу настати треба решити заједничким договором са надлежнима из ЈКП "Суботицагас";
12. Сва оштећења гасовода **ОДМАХ** пријавити на телефон **641-211**;
13. У случају оштећења водова све трошкове сноси подносилац захтева;
14. **Након израде, Пројекат машинских инсталација- ИДП, односно његов извод донети на сагласност у ЈКП "Суботицагас";**
15. **У прилогу су Сагласност за прикључење и Решење о одобрењу за прикључење на дистрибутивни систем.**

Прилог: Извод ситуације ДГМ у МЗ Палић.

Напомена: Издавање техничких услова за изградњу инфраструктуре за паралелно вођење и укрштање са дистрибутивном гасном мрежом се наплаћује и то по цени од: 9.881,61 + 20% ПДВ (1.976,32) = 11.857,93 динара (словима:једанаестхиљадаосамстопедесетседам и 93/100)

Рачун гласи на: Душко Проле са адресом Личка бр. 6, Суботица

С поштовањем,

Инжењер развоја, надзора и изградње

.....

Хорвацки Владимир МСц инж. маш.

Руководилац развојно техничког одељења

.....

Гвојић Рогић Нада дипл. инж. маш.

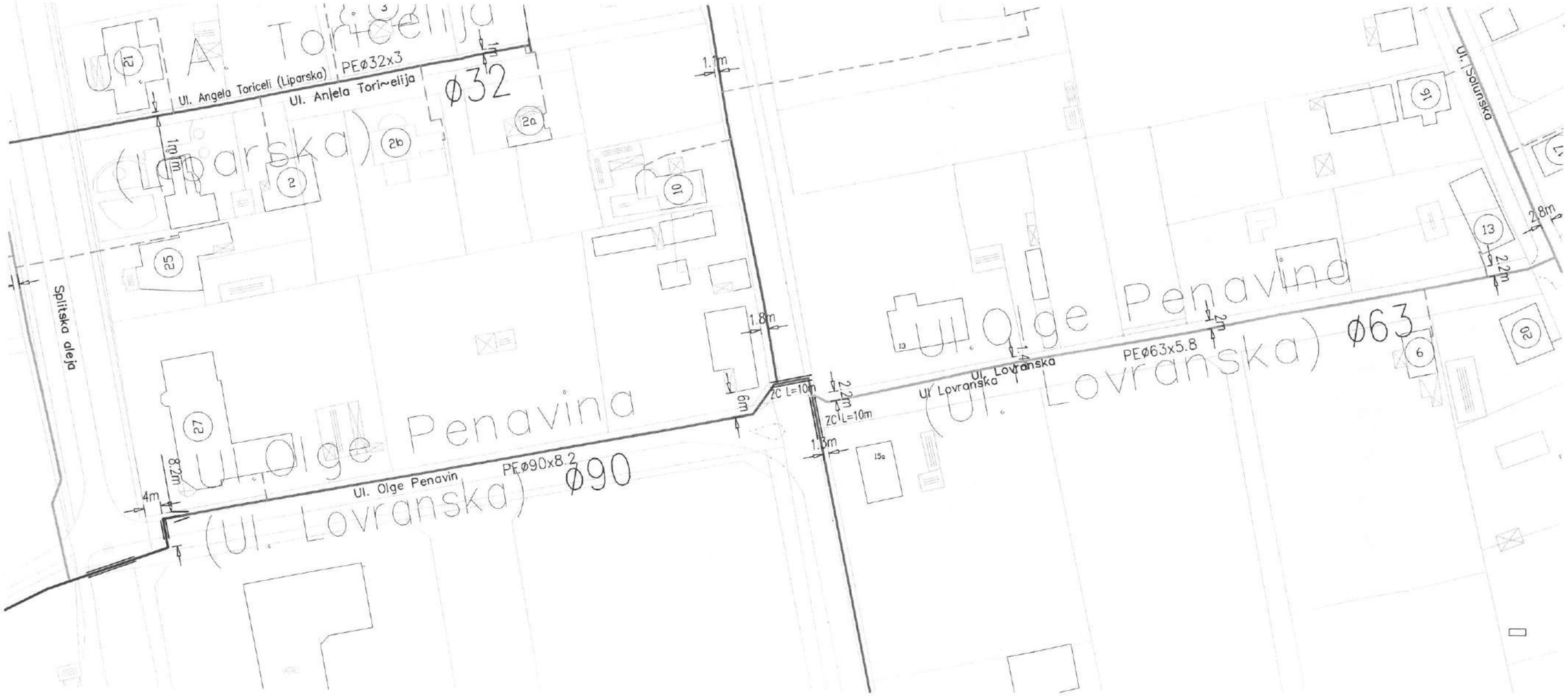
Директор

.....

Тимеа Радуловић Хорват дипл. оец.

Доставити:

1. Наслову
2. ЈКП Суботицагас
3. Архиви ЈКП Суботицагас


Ul. Angela Toriceli (Liparska)
PEØ32x3
Ul. Anjela Tori~elija
Ø32
Splitska aleja
Ul. Olge Penavina
(Ul. Lovranska)
Ø90
Ul. Olge Penavin
PEØ90x8.2
Ul. Lovranska
PEØ63x5.8
Ø63
Ul. Solunska
ZC L=10m
ZC L=10m
1.7m
1.8m
1.4m
2.8m
2.2m
2m
6m
8.2m
4m
1.3m
15a

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„СУБОТИЦАГАС“ СУБОТИЦА
Број: 14-28-1/25
Суботица, 06.11.2025. година
Јована Микића 58
24 000 Суботица

Јавно комунално предузеће "Суботицагас" Суботица, Оператор дистрибутивног система за природни гас поступајући по захтеву **Душко Проле** за издавање сагласности за прикључење на гасну дистрибутивну мрежу Суботица, на основу члана на основу члана 265. став 1. Закона о енергетици ("Службени гласник РС", број 145/2014) доноси следећу

САГЛАСНОСТ

за прикључење будућег пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром (27 апартмана и 1 пословни простор) спратности По+П+Пк на к.п. 984/1 и 985 к.о. Палић у насељу Палић, инвеститора: Душко Проле са адресом Личка бр. 6, Суботица, на дистрибутивни систем за природни гас Суботица.
Услови прикључења су следећи:

1. ЈКП "Суботицагас" Суботица у могућности је да прикључи предметни објекат инвеститора на дистрибутивни систем за природни гас само уколико је исти уписан у земљишне књиге или је изграђен према одобрењу за изградњу и главном пројекту;
2. Предметни објекат могуће је прикључити на дистрибутивни гасовод од полиетилена, класе ПЕ 100, серије С5/СДР 11 (према ЈУС Г.Ц6.661), пречника **Ø 90 x 8,2 mm** који се налази у улици **Олге Пенавин,** на дубини од 1m обележен ГАЛ штитником и жутом упозоравајућом траком са натписом ОПАСНОСТ-ГАСОВОД;
3. Прикључни гасовод извести од полиетиленске цеви, класе ПЕ 100, серије С5/СДР 11 (према СРПС ЕН 1555-2), одговарајућег пречника и то могућих димензија Ø 32 x 3,0 mm, на дубини од 0,8 m, као и према пројекту дистрибутивног гасног система за природни гас Суботица, МЗ **Палић**;
4. На прикључном гасоводу још на уличном делу треба предвидети запорни орган у функцији против пожарне славине, а у изведби укопане полиетиленске славине са продуженим вретеном.
5. Гасни прикључак (типски или индивидуални) може изводити искључиво дистрибутер природног гаса;
6. Радови на изградњи гасног прикључка могу се извести искључиво у вангрејној сезони, тј. у периоду од 15. маја до 30. септембра;
7. Радни притисак у дистрибутивном систему за природни гас на месту прикључења је 2,5 bar;
8. Ова сагласност се издаје за максималну укупну потрошњу од **16 Sm^3/h** природног гаса Ниво сатне потрошње природног гаса од стране потрошача одређује се на улазу у мерно-регулациону станицу у кругу потрошача;
9. Одабрана мерно-регулациона опрема мора бити стандардизована и типизирана од стране ЈКП "Суботицагас" Суботица;
10. Рок важења ове сагласности је 2 (две) године рачунајући од датума издавања.

Инжењер развоја изградње и надзора

Хорвацки Владимир МСц.инж.маш.

Руководилац развојно техничког одељења

Гвојић Рогић Нада дипл.инж.маш.

Директор

Тимеа Радуловић Хорват дипл. оец.

Доставити:
1. Подносиоцу захтева;
2. ЈКП "Суботицагас" Суботица;
3. Архиви.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„СУБОТИЦАГАС“ СУБОТИЦА
Број: 14-28-2/25
Суботица, 06.11.2025. година
Јована Микића 58
24 000 Суботица

Јавно комунално предузеће „Суботицагас“ Суботица, поступајући по захтеву **Душко Проле** за издавање решења којим се одобрава прикључење објекта на дистрибутивни систем природног гаса - Суботица, у даљњем тексту дистрибутивни систем, на основу , на основу члана 265. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/2014) и члана 3. Уредбе о условима испоруке и снабдевања природним гасом ("Службеном гласнику РС", бр. 49/2022) доноси

Р Е Ш Е Њ Е
О ОДОБРЕЊУ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

Издаје Душко Проле са адресом Личка бр. 6, Суботица, на дистрибутивни систем за природни гас Суботица., одобрење за прикључење објекта на дистрибутивни систем природног гаса – Суботица

1. На дистрибутивни систем прикључује се будући пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром (27 апартмана и 1 пословни простор) спратности По+П+Пк на к.п. 984/1 и 985 к.о. Палић у насељу Палић. Намена потрошње природног гаса је грејање објекта;

2. Предметни објекат се прикључује на дистрибутивни систем у МЗ **Палић.**

3. Одобрени максимални капацитет износи **16 Sm^3/h**;

4. ЈКП „Суботицагас“ Суботица, као Оператор дистрибутивног система издао је сагласност бр. 14-28-1/25 за прикључење на дистрибутивни систем природног гаса;

5. Предметни објекат је могуће прикључити на дистрибутивни систем изграђен од полиетиленских цеви, класе ПЕ 80, серије С5/СДР 11 (према ЈУС Г.Ц6.661) са гасовода **Ø 90 x 8,2 mm** који се налази у улици **Олге Пенавин**, радног притиска 2,5 bar;

6. Мерни уређај, односно мерно-регулациона станица представља место предаје пиродног гаса, које обезбеђује ЈКП „Суботицагас“ Суботица. Положај мерно-регулационог сета дефинисаће се пројектом унутрашње гасне инсталације за предметни објекат. Мерно-регулациона станица је стандардизовано и типско решење ЈКП “Суботицагас“ Суботица у којем се поред мерења испорученог природног гаса врши и редукција притиска са радног притиска у дистрибутивном систему на потребан радни притисак унутрашње гасне инсталације (100/22 mbar),. Мерење испорученог гаса вршиће се применом баждареног мембранског мерила са интегрисаном термокомпензацијом (баждареног - овереног у години пуштања у рад, наведено важи и за мерила преко којих се мери удео потрошње), величине Г- 10 одобреног од стране овлашћених организација.;

7. Индивидуални прикључак на дистрибутивни систем извести од полиетиленске цеви, класе ПЕ 100, серије С5/СДР 11 (према СРПС ЕН 1555-2), одговарајућег пречника и

то могућих димензија Ø 32 x 3,0 mm, на дубини од 0,8 m радног притиска 2,5 bar, а према издатој сагласности Оператора система;

8. Решење се издаје са роком важења који одговара року изградње објекта, односно завршетка радова наведених у захтеву за издавање одобрења за прикључење, а најдуже 2 године од дана доношења решења. На захтев подносиоца рок важења решења може се продужити, а исти се подноси најкасније 30 дана пре истека рока утврђеног овим решењем.

О б р а з л о ж е њ е

Душко Проле са адресом Личка бр. 6, Суботица, поднео је захтев ЈКП "Суботицагас" Суботица, заведен дана 09.01.2025., под бројем 14-28/25 за издавање одобрења за прикључење на дистрибутивни гасни систем природног гаса – Суботица будућег пословног објекта - апарт хотела са „Wellness" центром (27 апартмана и 1 пословни простор) спратности По+П+Пк на к.п. 984/1 и 985 к.о. Палић у насељу Палић.
Уз захтев за издавање одобрења за прикључење на дистрибутивни гасни систем природног гаса – Суботица, приложена је документација:

1. Захтев за издавање услова за пројектовање и прикључење објекта 29-17/25.
2. Идејно решење архитектуре будућег објекта.
3. ИДР Прилог 11.

Увидом у приложену докуменатацију утврђено је да су испуњени услови за издавање решења о одобрењу за прикључење на дистрибутивни гасни систем природног гаса – Суботица, члану 265. Закона о енергетици („Службени гласник РС", број 145/2014).

На основу изнетог ЈКП "Суботицагас" Суботица одлучује као у диспозитиву решења.

Упутство о правном средству:
Против овог Решења може се поднети жалба Агенцији за енергетику Републике Србије у року од 15 дана од дана достављања Решења.

Инжењер развоја, изградње и надзора

.....
Хорвацки Владимир МСц.инж.маш.

Руководилац развојно техничког одељења

.....
Гвојић Рогић Нада дипл.инж.маш.

Директор

.....
Тимеа Радуловић Хорват дипл. оец.

Доставити:
1. Подносиоцу захтева;
2. ЈКП "Суботицагас" Суботица;
3. Архиви.

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА
Број: 2-1847/25
Дана 14-11-2025
20 ..... год.
СУБОТИЦА, Трг Републике 16

Београд, Таковска 2

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад
Одељење за планирање и изградњу мреже Суботица
Првомајска 2-4, 24000 Суботица
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71
Број: Д210 – 491474/2-2025 ЈБ
Даум: 12.11.2025.

ЈП за управљање путевима,
урбанистичко планирање и становање
Трг Републике 16, 24000 Суботица

ПРЕДМЕТ: Услови за пројектовање и прикључење пословног објекта - апартманског хотела са Wellness центром спратности По+П+1+Пк, на к.п. број 984/1 и 985 КО Палић на Палићу

ВЕЗА: допис број 13-355/25 од 23.10.2025. - заведен 31.10.2025.
ИНВЕСТИТОР: Душко Проле, Личка улица бр.6, 24000 Суботица

Поступајући по захтеву 13-355/25, у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката, Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката, Уредбом о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, у циљу заштите ЕК објеката и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" а.д. Београд издаје:

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

пословног објекта - апартманског хотела са Wellness центром спратности По+П+1+Пк, на к.п. број 984/1 и 985 КО Палић на Палићу

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и увек мора бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије" а.д. ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција

2. За потребе пројектовања, пре почетка извођења радова, у сарадњи са Службом за мрежне операције Суботица извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ЕК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента за детекцију каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима.

   Постојећи ЕК објекти и каблови који су потенцијално угрожени изградњом нових или реконструкцијом постојећих објеката, морају бити адекватно заштићени пројектима измештања и заштите, у складу са одредбама Закона о електронским комуникацијама:

   Контакт особа у вези каблова приступне ЕК мреже (бакарни каблови) је Мудри Растислав (064/6522-125, rastislavm@telekom.rs), а за каблове транспортне ЕК мреже (оптички каблови) Александар Ђорђевић (064/6522-167, aleksandardjo@telekom.rs). Контакт особе у вези кабловске дистрибутивне мреже (коаксијални каблови) су Чаба Молнар (064/6507464; cabam@telekom.rs) и Борис Кулић (064/6507516; borisku@telekom.rs).

Инвеститор/извођач радова је у обавези да најмање 15 (десет) дана пре почетка извођења радова на предметном објекту у близини ЕК инфраструктуре, о томе обавести Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" а.д., у писаном облику (адреса: Првомајска 2-4, 24000 Суботица), са подацима о датуму почетка радова, именима надзорног органа и руководиоца градилишта као и њиховим телефонима за контакт. Телефон за контакт је 024/415-0400

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта 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.

Обавезно је присуство представника „Телеком Србија" а.д. Београд приликом извођења радова у близини ЕК инфраструктуре, како не би дошло до њеног оштећења

4. Заштиту и обезбеђење 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 ЕК објеката и каблова

5. Грађевински радови у непосредној близини објеката „Телекома Србија" се врше искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи ...)

6. У случају евентуалног оштећења објеката електронских комуникација или прекида ЕК саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузећу за телекомуникације „Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја)

7. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова

8. Ови услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову услова

ПРЕПОРУКЕ ЗА ПОТРЕБЕ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ЕК МРЕЖУ

- За потребе прикључења објекта на оптичку (GPON) телекомуникациону мрежу Телекома и пружања телекомуникационих услуга крајњим корисницима, неопходно је да се изгради следећа телекомуникациона инфраструктура:
  - спољна приступна мрежа, која се састоји од приступне (приводне) кабловске канализације и приводног телекомуникационог кабла
  - систем каблирања зграде – израда оптичке инсталације до сваке планиране јединице
- Приступна кабловска канализација оператора простире се од приступне тачке телекомуникационе мреже оператора до приступне тачке парцеле (**PTP**)
- Приступна (приводна) кабловска канализација инвеститора налази се на његовој приватној парцели и простире се од приступне тачке парцеле (**PTP**) до увода у објекат. Изградња овог дела ЕК капацитета је у надлежности инвеститора
- Кабловска канализација за привод, од приступне тачке парцеле (**PTP**) до планираног објекта, односно до места монтаже дистрибутивног ормана у објекту, реализује се полагањем окитен ПЕ цеви 1xØ50mm, са полупречником савијања од најмање 400mm
- Телекомуникациони привод тако планирати, да он не долази испод планираног објекта и да се задовоље прописане удаљености (хоризонтална удаљеност код паралелног вођења између најближег ЕК кабла и темеља најближег планираног објекта мора да износи најмање 2m, вертикално укрштање није дозвољено)
- Приводни телекомуникациони кабел је кабел који повезује објекат на оптичку (GPON) мрежу Телекома. У случају GPON мреже користи се оптички кабел
- Увод кабла у објекат се реализује искључиво подземно кроз приступну кабловску канализацију. 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 ЕК канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката

- Унутрашња приступна мрежа се простире од увода у објекат (од дистрибутивног ормана оператора) до корисника (стамбено/пословна јединице) и састоји се од:
  - Приступног простора – простор за смештај телекомуникационе опреме Телекома
  - Система каблирања објекта – вертикално и хоризонтално каблирање
- Приступни простор требало би да се налази у приземљу или првом подземном нивоу и да је лако приступачан, како за особље тако и за увод каблова. У простору предвиђеном за смештај пасивне опреме Телекома потребно је обезбедити завршавање унутрашњих оптичких/коаксијалих инсталација објекта
- GPON технологија подразумева пасивну опрему и једноставније услове за смештај опреме, осим у ситуацијама великих комплекса када се и централна опрема смешта у посебне просторије
- Генерички систем каблирања објекта у склопу електронских комуникационих мрежа, мора бити усаглашен са српским (СРПС) стандардима, са европским (EN) и међународним (ISO/IEC) стандардима
- Изградња ЕК инсталација унутар објекта обавеза је инвеститора
- Пројектом генеричког каблирања предметног објекта обавезно предвидети мрежу инсталационих канала и инсталационих цеви довољних пречника (за потребе инсталације каблова), од тачке разграничења спољашње електронске комуникационе мреже оператора и електронске комуникационе мреже објекта, до терминалне опреме
- Пројекат ТК инсталација и приводне ТК канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације
- У графичком прилогу уцртан је предлог локација РТР од којих треба положити цев (изградити кабловску канализацију за привод) до објекта предвиђеног за коришћење услуге Телекома Србије. Цев служи за накнадно провлачење кабла и повезивање објекта на мрежу електронских комуникација. 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
- Полагање приводног кабла до планираног објекта, инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта и прикључење предметног објекта на ЕК мрежу је обавеза „Телеком Србија" а.д. Изградња кабловске канализације за привод и унутрашњих инсталација ЕКМ у објекту обавеза је инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и „Телеком Србија" а.д. а према моделима о пословно техничкој сарадњи - обратити се Одељењу за продају малим и средњим предузећима, Медан Драган (064-6141322; draganme@telekom.rs)

Напомена: Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на ЕК мрежу

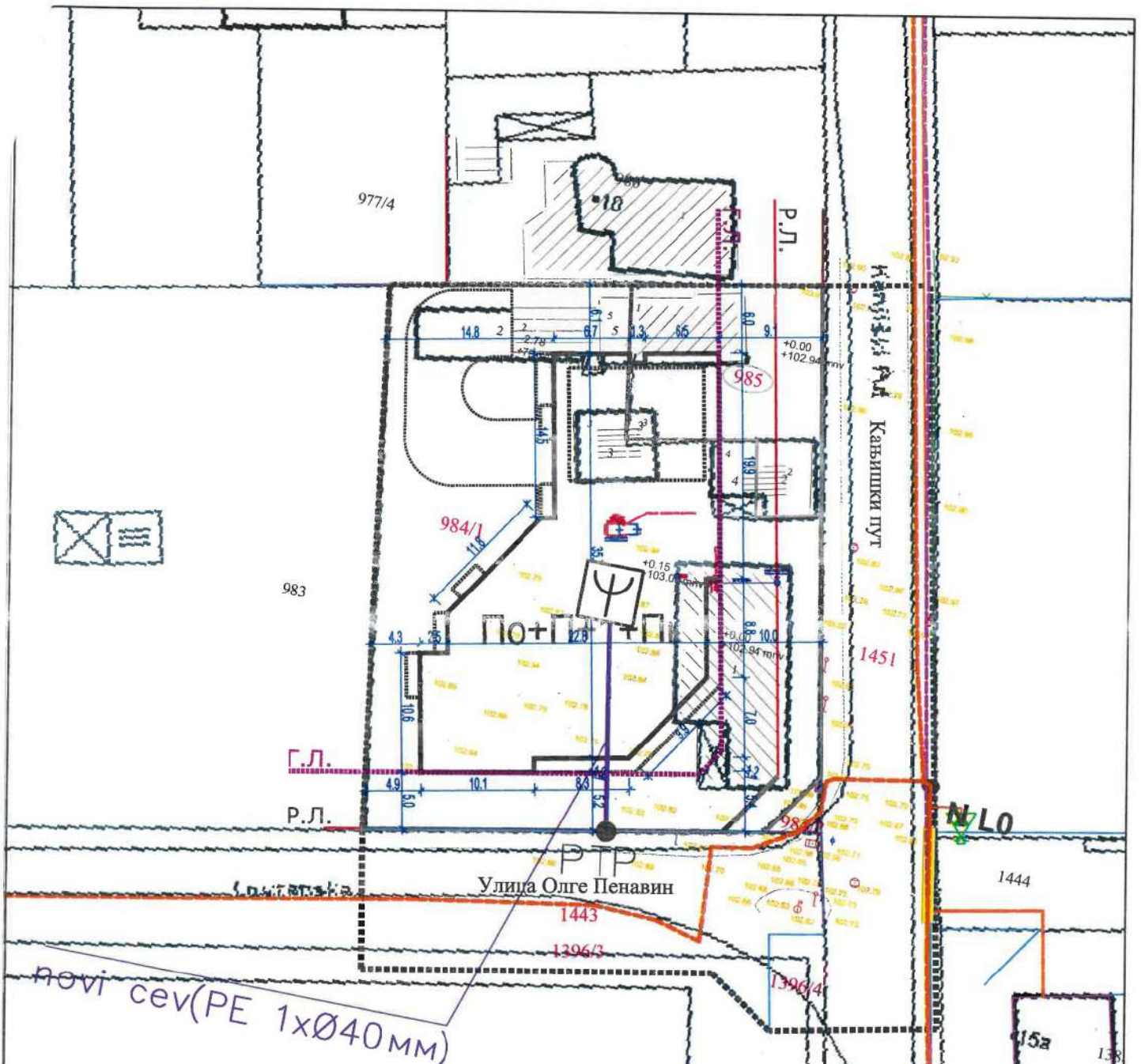
С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Александра Бурсаћ, дипл.инж.

Прилог:
1. Ситуација ЕК инфраструктуре „Телеком Србија" а.д. Београд (1 лист) x1
2. Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже (1 лист) x1

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887



Legenda:

Delovi EK infrastrukture "Telekom, stubovi nadzemne mreže

PR=30m
NR2B
Trasa postojece podzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija"(optički kablovi)sa rezervom i nastavkom

PKO 260
Postojeca EK kanalizacija sa oknima (sa PVC cevima Ø110mm i/ili PE sa Ø40mm)

Zaštitne cevi za postojece EK kablove "Telekom Srbija" na postojecoj trasi podzemne EK infrastrukture (sa fi110mm cevim)

PI
PN
Trasa postojece podzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija"(kablovi mesne TK mreže) sa centralom, izvodnim ormarem i podz. nastavkom

Telekom Srbija

Overava: Dragan Evetović, dipl. inž.	Paraf:	Naziv objekta i mesto izgradnje: Postojeća TK infrastruktura "Telekoma Srbija" , izdavanja prethodnih tehn. uslova za projekt. i izgradnja poslovnog objekta - apart. hotela "Wellnes" na Palilu na kp 984/ 1 i 985 KO Palilu
Pregledao: Janoš Boršić, dipl. inž.	Paraf:	Naziv crteža: Situacija trase
Obradio: Janoš Boršić, dipl. inž.	Paraf:	
Delovodni broj: 491474/1	Datum: 07.11.2025.	Razmera: 1:500 Broj crteža: 1

Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS

Јавно комунално предузеће «Водовод и канализација» Суботица
Javno komunalno preduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subatica
Vízművek és Csatornázási Kommunális Közvállalat Szabadka
Javno komunalno poduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subotica
24000 Суботица ·Трг Лазара Нешића 9/а · PIB: 100838486
Tel.: (024) 55-77-11 · Fax: (024) 55-77-00 · e-mail: uprava@vodovodsu.rs

Sertifikovan Sistem certop ISO 9001 / ISO 14001 ISO 45001

Служба развоја и пројектовања
Број: И2-227/2025
Дана:
2025.10.24
14:21:49 +02'00'

Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица; 24000 Суботица; Трг Републике 16; office@urbanizamsu.rs

ЈКП "Водовод и канализација" Суботица, Трг Лазара Нешића 9а, Служба развоја и пројектовања, по захтеву, за услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта- апарт хотела са „Wellness" центром на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу, са урбанистичко-архитектонском разрадом локације,

- За подносиоца захтева: Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, Трг Републике 16, Суботица;
- За инвеститора: Душко Проле, ул. Личка бр. 6, Суботица;
- у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гл.РС, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл.г.РС, 32/2019)
- издаје:

УСЛОВЕ
за израду Урбанистичког пројекта,
за изградњу пословног објекта на
к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу

ОБЈЕКАТ:

- пословни објекат- апарт хотел са „Wellness" центром: П0+П+1+Пк ;
- бруто површина објекта: 2.694,91 м^2;
- категорија објеката: В 100,00%-121112.

на парцели/лама:
1. 984/1 и 985 К.О. Палић;
2. укупна површина катастарске/ких парцеле/ла: 1.689,00 м^2;

на адреси:
- Ул. Кањишки пут к.бр. 12, Палић;

подаци за вик прикључак:
- Апарт хотел са 27 апартмана и са 2 пословне јединице.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ:

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

Испред предметне парцеле постоји:

- Јавни водовод у улици Олге Пенавин и у улици Кањишки пут, од ПЕ-110, који испуњава услове хидрантске мреже насеља – представља законско-теоријски поуздан извор напајања за противпожарне потребе.
- Јавна канализација за одвођење отпадне воде у улици Кањишки пут, од ПВЦ-250.

Код предметне локације јавна канализација за одвођење атмосферских вода није изграђена.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОДНОСНО ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЈАВНУ ВОДОВОДНУ МРЕЖУ:

1. Пројектовање односно прикључење на јавну водоводну мрежу мора бити у свему у складу са Одлуком о снабдевању водом (Сл.л.града Суботице, бр. 24/14, 14/15, 5/18 и 37/21).
2. 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.
3. Примарна улога јавне водоводне мреже је снабдевање становништва водом за пиће а секундарна је да представља хидрантску мрежу насеља.
4. Постојећи јавни водовод испред парцеле објекта је 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 потребне противпожарне потребе у води веће од 10 л/с за одређени објекат 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.
5. За планирани објекат предвидети укупно један водоводни прикључак са два главна водомера и два пословна водомера смештена у шахт. Један главни водомер је намењен за санитарно-хигијенске а други за противпожарне потребе објекта. Пословни водомери су намењени за пословне јединице. Иза главног водомера намењеног за санитарно-хигијенске потребе предвидети рачвања ка индивидуалним водомерима за сваки апартман посебно.
6. Објекат прикључити на јавни водовод у улици Кањишки пут, на ПЕ-110 испред предметне локације.
7. Водоводни прикључак предвидети од ПЕ-63, до дужине 1+5=6 м. Прикључак почиње на месту споја са јавним водоводом а завршава се у шахти за главне и пословне водомере, иза водомера а испред другог затварача. Уз спој јавног водовода и прикључка, на прикључку се поставља затварач са уградбеном гарнитуром. Прикључак је управан на јавни водовод, без вертикалних и хоризонталних ломова дуж трасе и без дрвећа, жбуња и стубова на траси. У шахту предвидети рачвање прикључка, за санитарно-хигијенске, за пословне и за противпожарне потребе.
8. Расположиви капацитет прикључка, у нормалном стању водоснабдевања, је до 5 л/с и притиском 2,5 бара на месту споја јавног водовода и прикључка.
9. За главни водомер намењен за санитарно-хигијенске потребе предвидети мерач протока назívног пречника 40 мм, са даљинским очитавањем, са затварачем испред и иза мерача и монтажно-демонтажним склопом. У шахту, гледано од јавног водовода прво се монтира затварач, монтажно-демонтажним склоп, те раван цевни део минималне дужине 40 цм (10хДН), потом мерач протока, те раван цевни део минималне дужине 20 цм (5хДН) и други затварач.

10. За главни водомер намењен за пословне потребе предвидети мерач протока назívног пречника 20 мм, са даљинским очитавањем, са затварачем испред и иза мерача и монтажно-демонтажним склопом. У шахту, гледано од јавног водовода прво се монтира затварач, монтажно-демонтажним склоп, те раван цевни део минималне дужине 20 цм (10хДН), потом мерач протока, те раван цевни део минималне дужине 10 цм (5хДН) и други затварач.
11. За главни водомер намењен за противпожарне потребе предвидети мерач протока назívног пречника 50 мм, са даљинским очитавањем, са затварачем испред и иза мерача и монтажно-демонтажним склопом. У шахту, гледано од јавног водовода прво се монтира затварач, монтажно-демонтажним склоп, те раван цевни део минималне дужине 50 цм (10хДН), потом мерач протока, те раван цевни део минималне дужине 25 цм (5хДН) и други затварач.
12. Шахту за главне и пословне водомере предвидети на парцели објекта, удаљен максимално 5м од регулационе линије. Шахту за водомере предвидети водонепропусан и статички стабилан. За предметни објекат минималне унутрашње димензије шахте су: 2,15х2,85х1,4 м (ширина х дужина-по правцу прикључка х дубина). Није дозвољен пролаз осталих инсталација кроз шахт за водомер. Оквир и поклопац предвидети назívног-светлог пречника 600 мм, носивости усаглашеној са предвиђеном класом саобраћајног оптерећења и не тежи од 35 кг. Пењалице израдити од нерђајућег материјала. Димензије пењалица и растојања треба да испуњавају критеријуме безбедности и заштите на раду.
13. За објекат посебно за сваки апартман, предвидети индивидуалне водомере за хоризонталну уградњу, назívног пречника 20 мм, са модулом даљинског очитавања, са затварачем испред и иза водомера и монтажно-демонтажним склопом уз водомер. Пројектовање и уградњу индивидуалних водомера ускладити у свему са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера (ЈКП Водовод и канализација Суботица, 548/1-2014).
14. Инвеститор објекта је у обавези да изгради шахт за водомере, спремишта за индивидуалне водомере и локалну водоводну мрежу.
15. ЈКП Водовод и канализација Суботица изводи прикључак, врши уградњу главних, пословних и индивидуалних водомера и затварача након подношења захтева и извршене уплате за извођење водоводног прикључка у складу са поступком за извођење прикључка. Пројектант је у обавези навести следећу позицију у предмер и предрачун пројекта: *Прикључење објекта на јавни водовод. Водоводни прикључак изводи искључиво ЈКП Водовод и канализација, Суботица а обухвата: припремне, административне, земљане, бетонске/асфалтерске/друге потребне радове, набавку, транспорт и уградњу прикључне ПЕ цеви, главних и индивидуалних водомера, затварача и сав потребан спојни и заптивни материјал.*
16. Накнада за прикључење објекта на јавну водоводну мрежу на дан издавања овог услова за пројектовање односно прикључење износи 1.188.750,41 РСД без ПДВ. Инвеститор плаћа накнаду за прикључак. Износ накнаде за прикључак је према важећем ценовнику за екстерне услуге и може се мењати у складу са Одлуком надлежног органа о промени цене за екслерне услуге, у које између осталих спада и накнада за прикључење. Коначан обрачун за изведене радове ће се издати на основу стварно изведених количина.
17. Поступак за извођење прикључка:
    - Инвеститор подноси Захтев за извођење прикључка на јавни водовод у ЈКП Водовод и канализација, Суботица, шалтер бр.6.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица утврђује испуњеност захтева овог Услова у пројекту који прилаже Инвеститор и увидом на терену.
    - Инвеститор и ЈКП Водовод и канализација, Суботица потписују Уговор о прикључењу на јавну водоводну мрежу, условима прикључења и испоруке воде за пиће (Уговор за прикључење).
    - Инвеститор врши уплату накнаде за прикључење по Уговору за прикључење.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица, након извршене уплате накнаде за прикључење, изводи прикључак у року по Уговору за прикључење и издаје Коначан рачун за изведене радове за прикључење.
    - Инвеститор измирује обавезе по Коначном рачуну.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица, након уплате по Коначном рачуну, издаје Сагласност за употребу прикључка на мрежу јавног водовода.

18. Инвеститор објекта подноси Захтев за прикључење Надлежном органу кроз Централни информациони систем, уз Захтев прилаже одговарајући пројекат и доказ о уплати накнаде за прикључење по Коначном рачуну.
19. Рок за прикључење је 15 дана – у законски одређеном року након подношења Захтева за прикључење Надлежном органу ако су испуњени захтеви дефинисани овим Условом.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОДНОСНО ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЈАВНУ КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ ОТПАДНИХ ВОДА:

1. Пројектовање односно прикључење на јавну канализациону мрежу отпадних вода мора бити у свему у складу са Одлуком о јавној канализацији (Сл.л. града Суботице, бр. 29/15, 38/15 - аутентично тумачење, 42/15, 5/18, 29/19 и 37/21).
2. Јавна канализација отпадних вода 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.
3. Улога јавне канализације отпадних вода је да одводи санитарне отпадне воде. Забрањено је у јавну канализацију отпадних вода упуштати атмосферске падавине.
4. Обавеза Инвеститора објекта је да обезбеди заштиту сопственог објекта од повратних вода преко прикључка из канализације.
5. Одвођење отпадних вода новопланираног објекта извршити на јавну канализацију испред предметне парцеле у улици Кањишки пут, на прикључни извод постојеће шахте. Коту дна прикључка предвидети на коти дна прикључног извода, на 101,78 м.н.м.. У постојећој шахти кота терена је 102,86 м.н.м. а кота дна шахте је 101.29 м.н.м..
6. За објекат предвидети канализациони прикључак ПВЦ 160 дужине 3+1=4 м са максималним нагибом дна прикључка 10‰ ка јавној канализацији. Прикључак почиње у шахту јавне канализације испред објекта а завршава се у првом ревизионом шахту на парцели објекта. Прикључак је управан на јавну канализацију, без вертикалних и хоризонталних ломова дуж трасе и без дрвећа, жбуња и стубова на траси.
7. Капацитет канализационог прикључка за објекат је:
    a. за отпадне воде: Qотп=7,8 л/с – меродавни отицај за санитарне уређаје објекта;
    b. Проценат пуњења прикључка ПВЦ 160, нагиба 10‰ за Qотп=7,8 л/с је ПП=46%.

8. Први ревизиони шахт предвидети на парцели објекта, удаљено максимално 1м од регулационе линије. Димензије ускладити са предвиђеним начином изградње. У случају да се предвиде цевни елементи за зидове шахта минимални унутрашњи пречник је 0,4 м, а у случају квадратне основе минимална димензија је 0,4x0,4 м. Оквир и поклопац предвидети назívног-светлог пречника минимално 400 мм, носивости прилагођеној локацији шахта, односно носивости усаглашеној са предвиђеном класом саобраћајног оптерећења.
9. Инвеститор објекта је у обавези да изгради први ревизиони шахт и локалну канализациону мрежу.
10. ЈКП Водовод и канализација Суботица изводи нов прикључак након подношења захтева и извршене уплате за извођење канализационог прикључка у складу са поступком за извођење прикључка. Пројектант је у обавези навести следећу позицију у предмер и предрачун пројекта: *Прикључење објекта на јавну кнализацију. Канализациони прикључак изводи искључиво ЈКП Водовод и канализација, Суботица а обухвата: припремне, административне, земљане, бетонске/асфалтерске/друге потребне радове, набавку, транспорт и уградњу прикључне ПВЦ цеви као и сав потребан спојни и заптивни материјал.*
11. Накнада за прикључење објекта на јавну канализациону мрежу отпадних вода на дан издавања овог услова за пројектовање односно прикључење износи 54.190,00 РСД без ПДВ. Инвеститор плаћа накнаду за прикључак. Износ накнаде за прикључак је према важећем ценовнику за

екстерне услуге и може се мењати у складу са Одлуком надлежног органа о промени цене за екслерне услуге, у које између осталих спада и накнада за прикључење. Коначан обрачун за изведене радове ће се издати на основу стварно изведених количина.

12. Поступак за извођење прикључка:
    - Инвеститор подноси Захтев за извођење прикључка на јавну канализацију отпадних вода у ЈКП Водовод и канализација, Суботица, шалтер бр.6.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица утврђује испуњеност захтева овог Услова у пројекту који прилаже Инвеститор и увидом на терену.
    - Инвеститор и ЈКП Водовод и канализација, Суботица потписују Уговор о прикључењу на јавну канализациону мрежу и условима прикључења (Уговор за прикључење).
    - Инвеститор врши уплату накнаде за прикључење по Уговору за прикључење.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица, након извршене уплате накнаде за прикључење, изводи прикључак у року по Уговору за прикључење и издаје Коначан рачун за изведене радове за прикључење.
    - Инвеститор измирује обавезе по Коначном рачуну.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица, након уплате по Коначном рачуну, издаје Сагласност за употребу прикључка на мрежу јавне канализације.
13. Инвеститор подноси Захтев за прикључење Надлежном органу кроз Централни информациони систем, уз Захтев прилаже одговарајући пројекат и доказ о уплати накнаде за прикључење по Коначном рачуну.
14. Рок за прикључење је 15 дана - у законски одређеном року након подношења Захтева за прикључење Надлежном органу ако су испуњени захтеви дефинисани овим Условом.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОДНОСНО ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЈАВНУ КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА:

1. Пројектовање односно прикључење на јавну канализациону мрежу атмосферских вода мора бити у свему у складу са Одлуком о јавној канализацији (Сл.л. града Суботице, бр. 29/15, 38/15 - аутентично тумачење, 42/15, 5/18 и 28/19).
2. У насељу Палић је сепаратни систем каналисања вода. У предметној улици, као што је већ наведено, постоји јавна канализација отпадних вода а атмосферска канализација није изграђена. Јавна канализација се планира искључиво на јавним површинама намењеним за улице – између регулационих линија и у надлежности су ЈКП Водовод и канализација, Суботица.
3. Локалну канализацију пројектовати сепаратног типа. Локална канализација је канализација на парцели објекта и у власништву је Инвеститора објекта. Пројектовање сепаратне локалне канализације подразумева пројектовање одвојене цевоводе за отпадну и атмосферску воду.
4. Атмосферске воде спровести и разлити у зелени појас парцеле објекта.
   По изградњи јавне канализације атмосферских вода у предметном уличном профилу стичу се услови за прикључење локалне на јавну канализацију атмосферских вода. У складу са садашњом тенденцијом урбаног каналисања да се што већа количина атмосферских вода палих на локацију и привремено или за стално задржи на истој локацији мора се редуковати количина упуштања атмосферских вода у јавну канализацију атмосферских вода.
5. Није дозвољено мешање отпадних и атмосферских вода. Основне последице мешања вода су: нарушавање квалитета воде ако се упуштају отпадне воде у атмосферску канализацију и преоптерећење мреже са могућим изливањем воде на површину и плављење објеката ако се атмосферске воде упуштају у канализацију отпадних вода.

РОК ВАЖЕЊА ИЗДАТОГ АКТА:

Рок важења је 2 (две) године, рачунајући од датума издавања предметног акта.

Прилози:

- Ситуација водовода и канализације - Прилог 1.

Саставио :
Рајшли Андор, дипл.грађ.инж.

ЛЕГЕНДА:

УСЛОВИ И ТЕХНИЧКЕ ПРИПРЕМЕ

УСЛОВИ ЗА ПРОСТОРНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ПЛАНОВЕ
2025-I2-227_RA

ВОДОВОД-ПОСТОЈЕЋИ

ВОДОВОД
Магистрална мрежа
Дистрибутивна мрежа
Дистрибутивна мрежа - приближна траса

КАНАЛИСАЊЕ

КАНАЛИЗАЦИЈА - ПОСТОЈЕЋЕ ДЕОНИЦЕ ПО СЛИВОВИМА

Канализациони шахт отпадних вода

КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА
КБ
Отворени канал општег система

УРБАНИСТИЧКИ ПОДАЦИ

Граница грађевинског реона

НАПОМЕНА:
*Ситуација је из електронске архиве података ГИС-а ЈКП "Водовод и канализација" Суботица.

Јавно комунално предузеће «Водовод и канализација» Суботица
Javno komunalno preduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subatica
Vízművek és Csatornázási Kommunális Közvállalat Szabadka
Javno komunalno poduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subotica
24000 Суботица ·Трг Лазара Нешића 9/а · PIB: 100838486
Tel.: (024) 55-77-11 · Fax: (024) 55-77-00 · e-mail: uprava@vodovodsu.rs

Предмет: I2-227/2025 | P= 1:500
Датум: 24-10-2025 | Прилог:1

17Б

СИТУАЦИЈА

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
"Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица
Број: II-06-344-380/2025
Дана: 27.10.2025.
24000 Суботица
Трг Републике 16
Тел: 024-666-300
ОГ/ММ

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010-УС и 24/2011, 121/12, 42/13- одл. УС, 50/13 - одл. УС, 98/13 - одл УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и чл. 17. став 1. тачка. 1) Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023 - др. закон), члана 11. став 1. тачка 1. Одлуке о општинским путевима, улицама и некатегорисаним путевима на територији Града Суботице („Сл. лист Града Суботице", бр. 24/2018, 4/19-др.пропис, 26/20 и 35/21) по интерном захтеву Службе за урбанистичко планирање, број 13-353/25 од 24.10.2025. у име инвеститора ДУШКО ПРОЛЕ, Личка бр. 6, Суботица (у даљем тексту: Инвеститор), за потребе израде Урбанистичког пројекта издаје:

САОБРАЋАЈНО- ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за израду техничке документације за изградњу:

- 1 (једног) колског прилазног пута и двосмерног саобраћајног прикључка (улаз/излаз) – на постојећу саобраћајницу, улица КАЊИШКИ ПУТ НА ПАЛИЋУ, на к.п. бр. 1451 К.О. Палић.

Према капацитету и потребама објекта: ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – АПАРТ ХОТЕЛА СА „WELLNES" ЦЕНТРОМ, чија се изградња планира на к.п. бр. 984 и 985 К.О. Палић према достављеном Идејном решењу, у свему у складу са важећоим планском документацијом за предметно подручје, под следећим условима:

- 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 ±10°
- 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
- Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу.

Обавезује се Инвеститор да пре пријаве радова код надлежног органа, "Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица достави ситуациони приказ планираног саобраћајног прикључка и исходује Решење о испуњености издатих услова.
Ситуациони приказ мора да садржи графичке и нумеричке податке о површини путног земљишта које је заузето саобраћајним прикључком.

Образложење

Служба за урбанистичко планирање је поднела захтев у име Инвеститора за издавање услова за израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе израде Урбанистичког пројекта.

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

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

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

На основу горе наведеног донето је решење као у диспозитиву.

Поука о правном средству:
Против овог акта може се изјавити жалба Градском Већу Града Суботице, Трг слободе 1, Суботица у року од 15 дана од дана достављања истог.
Жалба се непосредно предаје или шаље поштом "Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, Трг Републике 16, 24000 Суботица.

Доставити:

- Подносилац захтева
- Служби за управљање путевима
- Служби за финансије и рачуноводство

Директор,

Огњен Голубовић, маст.инж.грађ.

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Покрајински секретаријат за здравство
Одељење за санитарну инспекцију Суботица
Трг Лазара Нешића бр. 1, 24 000 Суботица
Т: +381 24/524-429 Ф: +381 24/524-429
sanitarna@vojvodina.gov.rs

БРОЈ: 004647267 2025 80253 002 003 011 004 ДАТУМ:20.11.2025. год.

Веза: Допис број **13-357/25** од **19.11.2025.** године

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

Вашим дописом бр. 13-357/25 од 19.11.2025.. године, затражили сте издавање општих и посебних санитарних услова за израду **Урбанистички пројекат урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – апарт хотела са „Wellnes" центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић, Кањишки пут бр. 12 и 12 А, насеља Палић**, и приложили планирану ситуацију на ЦД-у.

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

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

У складу с тим пописом делатности, па тиме и објеката у којима се оне обављају, као и Вашом концепцијом плана за претходне услове и услове за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – апарт хотела са „Wellnes" центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић, Кањишки пут бр. 12 и 12 А, на Палићу, упућујемо Вас на опште услове који важе за све објекте под санитарним надзором а дефинисани су **Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. Гласник РС", бр.47/2006)** као и на посебне услове за следеће делатности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ ВОДОСНАБДЕВАЊА

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

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

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

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

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

Ова област регулисана је следећим прописима: Законом о водама ("Сл.гл. РС" бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018, 95/2018-др.закони) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл.гласник РС" бр.92/08).

3. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

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

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

4. ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

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

Ближи услови одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности ("Сл.гл.РС" бр.43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12 и 119/12, 22/13, 16/18, 18/22, 20/23, 87/2024, 21/2025 и 29/2025).

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

5. УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

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

6. ШКОЛСКИ И ПРЕДШКОЛСКИ ОБЈЕКТИ

Школски и предшколски објекти се лоцирају у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења.Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су: дечија игралишта, спортски терени и др.Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне воде за пиће и хигијенским уклањањем отпадних вода. Наведена област је регулисана Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности предшколске установе ("Сл.гл.РС-Просветни гласник", бр.1/2019, 16/22 и 6/23) и Правилником о нормативима простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Сл.гл.СРС-Просветни гласник ", бр.4/90).

7. ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ, ФИЗИЧКЕ КУЛТУРЕ, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

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

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

8. ОБЈЕКТИ У КОЈИМА СЕ ПРУЖАЈУ ХИГИЈЕНСКЕ УСЛУГЕ

Правилником о ближим условима за обављање делатности пружања хигијенских услуга, као начину спречавања и преношења заразних болести („Сл.гл.РС“ бр.40/2017) и Правилником о посебним санитарним условима које морају да испуне објекти у којима се пружају услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела („Сл.гл.РС“ бр.8/19) дефинисана су правила за ову врсту делатности.

9. ГРОБЉА

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

Напомена:

За објекте у којима ће се обављати:

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

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

Санитарни инспектор

Петер Кемивеш

МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СУБОТИЦА
MEĐUOPŠTINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBATICA
KÖZSÉGKÖZI MŰEMLÉKVÉDELMI INTÉZET SZABADKA
MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
THE INTERMUNICIPAL INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS SUBOTICA

Број: 969-2/19

Датум: 28.11.2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА
Број: 2-203/25
Дана 05-12-2025 20 ..... год.
СУБОТИЦА, Трг Републике 16

„ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ" СУБОТИЦА,
Трг Републике 16,
Суботица

Предмет: Претходни услови за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – апарт хотела са „wellness" центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу

Захтевом упућеним Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица, заведеним под бројем 969-1/19 од 27.10.2025. године, „ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ" СУБОТИЦА, Трг Републике 16, Суботица, обратило се за утврђивање претходних услова за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – апарт хотела са „wellness" центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу.

Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, овим актом утврђује следеће:

Услове за предузимање мера техничке заштите

- На предметним парцелама се планира изградња пословног објекта – апарт хотела са „wellness" центром, укупне БРГП: 2694,91 м^2, спратности: По+П+1+Пк. На парцелама се тренутно налазе објекти који су валоризовани као објекти без споменичких вредности, који су предвиђени за рушење;
- Колски приступ на предметну парцелу је предвиђен преко јавне градске саобраћајнице, са улице Кањишки пут, а пешачки приступ је предвиђен из улице Олге Пенавин и из улице Кањишки пут;
- Габарити нових објеката у стамбеном делу морају бити примерени наслеђу и величини парцела, разуђени у основи као и по вертикали, а са карактером старих вила. Висине ускладити са околним вилама, П, П+Пк, П+1. Спратност се одређује појединачно за сваки нови објекат, а дефинише се висином стрехе и слемена суседних објеката који су планирани за чување или висинама објеката у окружењу;
- Ограду парцеле извести искључиво перфорирано, по угледу на постојеће (мрежасто, металне, и сл.), а једино са зиданом соклом и стубовима. Постојеће ограде чине јединство са архитектуром, те имају исти третман као и објекти.
- Објекат конципирати по угледу на наслеђену архитектуру Палића. Формирати објекат разуђених габарита, како у хоризонталном, тако и у вертикалном габариту. Објекат треба да је отворен ка спољашњем простору са великим терасама, тремовима, еркерима и сл. Елементи обликовања треба да допринесу

да се задржи специфичан карактер архитектуре Палића али уз савремену интерпрстацију традиционалних, наслеђених елемената. Обрада фасаде и колорит треба да буде примерен наслеђу;

- Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција) треба да буде печат свога времена. Са објектима која имају споменичка својства у окружењу треба да чине складну целину;
- Примењени материјали морају бити у складу са грађевинским наслеђем – природни: опека, малтерска обрада, дрво, цреп, шиндра, керамика, као и савремени материјали који нису у супротностима са наведеним. Фасадну столарију израдити од трослојно ламелираног дрвета или висококвалитетног алуминијума;
- Висински габарит нових објеката условљен је градитељским наслеђем Палића. Спратност је дефинисана максималном висином стрехе (6,00м) и слемена (10,00м) објеката у окружењу који су планирани за чување. Може се појавити висински акценат у виду торња максималне висине до 12,00м. (акценат може максимално износити 25% од укупне површине објекта);
- Новопројектовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима, положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта. Могуће је применити и мансардни кров, са највећим нагибом од 60 степени;
- Кровни покривач извести од црепа, етернит плоча или висококвалитетног лима. Боју покривача ускладити са колоритом објекта;
- Колористичко решење објекта одредити у договору са овим Заводом;
- Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање, одлагање и одношење смећа, као и хортикултурно уређење окружења;
- Обезбедити прописан број паркинг места за функционисање објекта, на сопственој парцели;
- Обезбедити проценат зеленила на парцели, у нивоу терена прописан урбанистичким параметрима у важећем ПДР-у. Пожељно је обезбедити и већи проценат зеленила у односу на минималне параметре;
- Одвођење атмосферских и подземних вода решавати тако да не угрожавају објекте у окружењу;
- Натписи фирме, рекламне ознаке, осветљење, клима уређаји и др. на фасадама се могу постављати само према Условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, а према посебној „*Одлуци о условима и начину постављања натписа пословног имена, огласних средстава, заштитних и техничких уређаја у Градском језгру Суботице и на Палићу*“;
- При пројектовању климатизације, пројектант мора водити рачуна да се клима уређаји не постављају на спољну фасаду. Уколико је могуће клима уређаје монтирати на дворишну фасаду или балконе;
- Минималне висине етажа треба да износе 3,0м, у приземљу је могуће и више;
- Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна, мешовита и др.;
- Обавеза инвеститора је да пре почетка радова обавести овај Завод и обезбеди константно археолошко праћење земљаних радова;
- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да преузме 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 ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 - др. закони, 99/11 - др. закон, 6/20 - др. закон и 35/21 - др. закон);
- Претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја, је трајна, по члану 32. Закона о културном наслеђу ("Сл. Гласник РС", број 129/21);
- Обавеза инвеститора је, да у складу са чланом 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 - др. закони, 99/11 - др. закон, 6/20 - др. закон и 35/21 - др. закон), обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања на подручју на коме се током извођења радова наиђе на археолошки локалитет, након чега може несметано да изврши реализацију пројекта.
- Сви употребљени материјали за извођење предвиђених радова морају да буду квалитетни и атестирани;
- Све радове извести квалитетно, према свим важећим стандардима и прописима, неимарској стручној савести и у складу са овим Условима;
- Радове изводити са стручном и квалификованом радном снагом.

Напомена: Све радове извести у складу са овим условима, важећим Законом о планирању и изградњи, важећим стандардима и прописима, као и према професионалној и неимарској савести струке

- У случају неких нејасноћа обавеза Инвеститора и Извођача је да се обрати овом Заводу.
- Током израде пројекта препоручена је сарадња са стручном службом Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.
- Подносилац захтева се обавезује да Међуопштинском Заводу за заштиту споменика културе Суботица, достави један примерак техничке документације на сагласност.
- Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања и других услова, сагласности и дозвола предвиђених Законом о планирању и изградњи и другим прописима који уређују ову област.
- Узимајући у обзир положај објекта, потребно је обезбедити конзерваторски надзор од стране Међуопштинског завод за заштиту споменика културе Суботица, ради остваривања увида у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.
- Подносилац Захтева је дужан да доносиоцу ових Услова пријави почетак радова, као и да у року од 8 дана од дана завршетка радова о томе обавести доносиоца ових Услова, ради прегледа и провере на лицу места, да ли су радови изведени у складу са овим Условима.

О б р а з л о ж е њ е

„ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ" СУБОТИЦА, Трг Републике 16, Суботица, обратило се Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица захтевом бр. 969-1/19 од 27.10.2025. године, за утврђивање претходних услова за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – апарт хотела са „wellness" центром спратности По+П+1+Пк на к.п. бр. 984/1 и 985 К.О. Палић на Палићу.

Предметна парцела се налази у заштићеној Просторно културно-историјској целини Палић "Језгро Палића" (Одлука МЗЗСК Суботица бр. 435-1 од 13.12.1993) те је решено као у диспозитиву овог решења.

Овај акт важи годину дана од дана издавања.

Достављено:
- Подносиоцу;
- Документацији МЗЗСК Суботица;
- Архиви МЗЗСК Суботица.



Балаж Сич, директор

ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ
Србија ■ 21000 Нови Сад ■ Радничка 20А
Тел: 021/4896-301 ■ факс: 021/66-16-659
e-mail: novisad@pzzp.rs ■ www.pzzp.rs

INSTITUTE FOR NATURE CONSERVATION OF VOJVODINA PROVINCE
Serbia ■ 21000 Novi Sad ■ Radnička 20A
Phone: +381214896301 ■ Fax: +38121661659
e-mail: novisad@pzzp.rs ■ www.pzzp.rs

Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чланова 9. и 102. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016 , 95/2018 и 71/2021 у даљем тексту: Закон) а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), поступајући по захтеву бр. 13-358/25 од 18.11.2025. године, ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром на к.п. бр. 984/1 и 985 КО Палић на Палићу, дана 18.12.2025. године, под бр. 03020-3683/4, доноси

РЕШЕЊЕ
о условима заштите природе

1. Катастарске парцеле бр. 984/1 и 985 к.о. Палић обухваћене предметним Урбанистичким пројектом који се израђује за потребе изградње пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром, налазе се у заштитној зони Парка природе „Палић“ (Одлука о заштити ПП „Палић", „Сл. лист града Суботице", бр. 15/2013 и 17/2013-исправка, 37/2017 и члан 42. Закона). Уређење простора и изградњу објеката на датом простору регулише План детаљне регулације за део простора "Бање Палић" на Палићу („Службени гласник општине Суботица“ број 7/2007, „Службени лист Града Суботице“, број 24/2010, 46/2011, 56/2012 и 30/2017). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

1) Изградња пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром може да се реализује на к.п. 984/1 и 985 КО Палић у складу са приложеном документацијом и са Планом детаљне регулације за део простора "Бање Палић" на Палићу („Сл. лист општине Суботица“, бр.7/2007 „Сл. лист Града Суботице“ бр. 24/2010,46/2011, 56/2012 и 30/2017), као и у складу са мерама заштите утврђеним Студијом заштите (https://www.ekologija.gov.rs/ obavestenja/zastita-prirode/obavestenje-o-postupku-revizije-zastite-parka-prirode-palic);

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

- одлагање опасних материја и трајно одлагање отпадног материјала;
- извођење радова који негативно утичу на хидролошки режим заштићеног подручја или на квалитет воде језера (предуслов за изградњу је прикључивање на јавну канализацију и хидролошка изолација објекта);

3) Смањити неповољне утицаје на ваздушни миграциони пут, са посебним освртом на заштиту ноћних врста:

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

3.2. У складу са чланом 81. Закона, није дозвољено коришћење јаких светлосних извора (нпр. ротирајући рефлектори, ласери) усмерених ка небу;

3.3. За изворе ноћног осветљења који се налазе на отвореном, изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од ширења светлости у околни простор, којима се спречава расипање светлости према зеленим и ваздушнимм коридорима миграције;

3.4. За украсно осветљење објекта применити минимални интензитет светлосни, техничка решења која спречавају расипање светлости према небу и према околном простору, као и таласне дужине које најмање привлаче летеће организме, првенствено инсекте;

4) Уређењем простора око објеката смањити директне негативне утицаје на дивље врсте предметног простора:

4.1. Уређењем околине објеката и правилним руковањем отпадом спречавати појаву глодара и других штеточина;

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

5) Током планирања и радова очувати и унапредити зеленило бањског подручја:

5.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на еко-климу локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина високим лишћарима;

5.2. Ради побољшања екоклиме простора, за озелењавање користити претежно лишћаре, дати предност аутохтоним (домаћим) врстама;

5.3. Приликом озелењавања забрањена је садња инвазивних врста биљака, од којих су на простору Војводине најзначајније: јасенолисни јавор *(Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus ser*otina), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (S*ymphyotrichum spp.*), фалопа (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*), а постојеће јединке наведених врста потребно је одстранити приликом уређења терена;

6) Планирати мере којима се обезбеђује рециркулација воде у максимално могућем обиму, у складу са чланом 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др. закон), чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим се смањује потрошња ресурса. Обезбеђивање рециркулације се превасходно односи на воду која би се користила за снабдевање базена, уз примену неопходног степена пречишћавања;

7) Применити опште мере заштите воде, земљишта и ваздуха:

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

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

7.3. У случају акцидентног изливања загађујућих материја у заштитној зони, загађени слој земљишта се хитно мора отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији, изван природног добра. На место акцидента

нанети нови, незагађени слој земљишта. Услове за ревитализацију простора тражити од овог Завода.

8) Приликом обављања радова испоштовати обавезе везане за члан 97. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018-др. закон) који се, између осталог, односи на забрану угрожавања подземних вода;

9) Отпад мора бити прописно обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања. Привремено одлагање чврстог отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета којима се обезбеђује изолација отпадних материја од околног простора, а у складу са одредбама Закона о управљању отпадом ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 - др. Закон и 35/23);

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

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

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

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

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

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

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

5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.

6. Такса за издавање Решења у износу од 26940,00 динара одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о допунама Покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин.изн., 50/2024- усклађени дин. изн. и. 56/2025 - усклађени дин. изн.)

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио захтев бр. 13-358/25 од 18.11.2025. године, заведен под бр. 03020-3683 дана 18.11.2025. године, упућен од стране ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, а односи се на издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром на к.п. бр. 984/1 и 985 КО Палић на Палићу. Инвеститор је Душко Проле, Личка 6, Суботица. Уз захтев је приложена копија уплате ПАТ, кратак опис планиране изградње и идејно решење (Е-32/2025, Суботица, октобар 2025).

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

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да је предмет захтева за потребе издавање услова заштите природе за локацијске услове за изградњу пословног објекта – апарт хотела са „Wellness“ центром на катастарским парцелама дефинисаним у тачки 1. подтачка 1) Решења.

Приложена документација, израђена од стране „DESIGN OFFICE“, Браће Радић 12/1, Суботица, предвиђа изградњу пословног објекта са „Wellness“ центром, спратности По+П+1+Пк+акценат, бруто површине приземља 676 m^2, који садржи 27 апартмана. Планирано је рушење свих постојећих објеката предметних парцела. У подруму је предвиђена гаража, заједничке просторије се налазе на приземљу, а на спрату и у поткровљу су планирани апартмани. Планирана је класична вишеводна кровна конструкција покривена црепом. Предвиђено је украсно осветљење фасаде. Грејање је предвиђено преко гасног котла. Планирају се нови прикључци на гасну, водоводну и канализациону мрежу насеља.

Катастарске парцеле бр. 984/1 и 985 к.о. Палић обухваћене предметним Урбанистичким пројектом који се израђује за потребе изградње пословног објекта - апарт хотела са „Wellness“ центром, налазе се у заштитној зони Парка природе „Палић“ (Одлука о заштити ПП „Палић", „Сл. лист града Суботице", бр. 15/2013 и 17/2013-исправка, 37/2017 и члан 42. Закона). Уређење простора и изградњу објеката на датом простору регулише План детаљне регулације за део простора "Бање Палић" на Палићу („Службени гласник општине Суботица“ број 7/2007, „Службени лист Града Суботице“, број 24/2010, 46/2011, 56/2012 и 30/2017). На основу става 6. члана 42. Закона на подручју за које је покренут поступак заштите примењују се мере заштите и унапређења наведених у Студији заштите - https://www.ekologija.gov.rs/obavestenja/zastita-prirode/obavestenje-o-postupku-revizije-zastite-parka-prirode-palic.

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

На подручју заштитне зоне ПП „Палић“, између осталог, ограничава се: уношење и гајење алохтоних врста, на врсте које нису инвазивне у Панонском региону.

Због близине заштићеног подручја, на предметном простору су присутне врсте које користе ваздушни коридор за миграције у правцу околних заштићених подручја, међу којима су врсте заштићене Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Сл. гласник РС“ бр. 5/2010, 47/2011, 32/2016 и 98/2016). Извори светлосног зрачења угрожавају ноћне животиње, јер функционишу као светлосне клопке, а другима нарушавају животни циклус. По члану 71. Закона повољно стање дивљих врста обезбеђује се заштитним мерама за поједине врсте, а члан 73. посебно брани узнемиравање строго заштићених врста. Члан 80. Закона обавезује примену посебних конструкција и техничко технолошких решења на самим објектима и у њиховој околини уколико се пресецају коридори дневно-ноћних и сезонских миграција дивљих животиња.

Увидом у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог решења.

Чланом 5. став 7. Закона изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „... непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. У складу са Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ" Међународни уговори, бр. 11/01), постоји обавеза спречавања уношења, контролисања или искорењивања оних страних (инвазивних) врста „које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“.

Услови прописани подтачкама 2) – 5) и 12) израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

Услови прописани подтачкама 6) – 11) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - други закон, 72/2009 – други закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018-други закон и 94/2024 - други закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже ". Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварења здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услов прописан подтачком 13) је дефинисан чланом 99. Закона који налаже да је „пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач дужан да пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе“.

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

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

Законски основ за доношење Решења: Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр, 14/2016, 95/2018 – др. закон, 71/2021); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др. закон); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001); Закон о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018-др. закон); Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 - други закон, 87/2018 и 87/2018 - други закон); Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о управљању отпадом ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018-др.закон и 35/2023); Правилник о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Сл. гласник РС“ бр. 5/2010, 47/2011, 32/2016 и 98/2016); План детаљне регулације за део простора "Бање Палић" на Палићу („Сл. лист општине Суботица“, бр.7/2007, „Сл. лист Града Суботице“ бр. 24/2010,46/2011, 56/2012 и 30/2017).

Предметне активности се могу реализовати под условима дефинисаним овим Решењем.

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

Такса на захтев и такса на за решење, по Тар. броју 1 и 5 наплаћене су у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама ("Сл. лист АП Војводине", бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024-усклађени дин. изн. и. 56/2025 - усклађени дин. изн.)

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 480,00 динара на текући рачун 840-742231843-30, позив на број 252230941501 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.

ДИРЕКТОР

др Жељка Јеличић Маринковић

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви