

299-29/25

**Урбанистички пројекат урбанистичко - архитектонске разраде локације за
потребе реконструкције и пренамене породичне стамбене зграде у
предшколску установу – вртић на к.п. број 9457 К.О. Доњи Град у Суботици**

**Директор:
ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маст. инж. грађ.**

Суботица, фебруар , 2026. године

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО -
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ
РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ПРЕНАМЕНЕ ПОРОДИЧНЕ
СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ У ПРЕДШКОЛСКУ УСТАНОВУ –
ВРТИЋ НА К.П. БРОЈ 9457 К.О. ДОЊИ ГРАД У СУБОТИЦИ

НАРУЧИЛАЦИ ИНВЕСТИТОР: РАДМИЛА БУКАНОВИЋ
24000СУБОТИЦА,
ЗАДАРСКА УЛИЦА БРОЈ 21,
ЈМБГ: 2401966187699

ОБРАЂИВАЧ: ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА,
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ
С У Б О Т И Ц А

БРОЈ УГОВОРА: 299-29/25

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ДРАГАНА МИЈАТОВИЋ , дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ: ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саобр.
ДАНИЈЕЛА ИШТВАНЧИЋ, дипл.инж.грађ.
АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.
ГАБОР ПОША , инж . геодезије

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

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИЗРАДИО: ”АРХИТЕКТУРА ХЕГЕДИШ” ДОО
СУБОТИЦА, ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
ИНЖЕЊЕРИНГ И НАДЗОР

С А Д Р Ж А Ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о упису у Регистар привредних субјеката израђивача плана
- Решење – Лиценца за израду докумената просторног и урбанистичког планирања „Б категорија“
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда о уплаћеној чланарини ИКС

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	1
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	1
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	
3.1. План генералне регулације XIII за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ („Службени лист града Суботице“ број 30/17).....	2
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ.....	4
4.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објекта.....	4
4.2. Регулационо и нивелационо решење.....	5
4.3. Приступ локацији.....	5
4.4. Саобраћајно решење.....	6
4.5. Ограђивање парцеле.....	7
4.6 . Остали услови.....	7
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	8
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	8
7.УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	9
7.1. Електроенергетска мрежа и објекти.....	9
7.2. Телекомуникациона мрежа.....	9
7.3. Гсководна мрежа.....	10
7.4. Водоводна мрежа.....	10
7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода.....	10
8. ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА.....	10
9.ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ	11
9.1.Инжењерско геолошки услови.....	11
9.2.Мере заштите животне средине.....	11

9.3.Мере заштите непокретних културних и природних добара.....	12
9.4 Мере заштите од пожара.....	12
9.5.Санитарни услови.....	13
9.6. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом.....	13
 10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА (ИЗВОД ИЗ ИДР-а)	13

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ XIII ЗА ДЕЛОВЕ M3 „ДУДОВА ШУМА”, „НОВО СЕЛО”, „ГАТ” И „КЕР” („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА СУБОТИЦЕ“ БРОЈ 30/17)
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТ.-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
3. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
4. РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
5. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ПРЕПИС ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
2. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
3. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА
4. УСЛОВИ И МИШЉЕЊА ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу захтева Инвеститора РАДМИЛА ЂУКАНОВИЋ СУБОТИЦА, Задарска улица број 21, 24000 Суботица, ЈМБГ: 2401966187699, у „ЈП За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица“ на основу Уговора бр 299-29/25 приступило се изради Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације за потребе реконструкције и пренамене породичне стамбене зграде у предшколску установу – вртић на к.п. број 9457 КО Доњи Град у Суботици.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера и усклађивање програмских захтева Инвеститора за реконструкцију и пренамену породичне стамбене зграде у предшколску установу – вртић на к.п. број 9457 К.О. Доњи Град у Суботици са дозвољеним наменама и урбанистичким параметрима дефинисаним Планом генералне регулације XIII за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ („Службени лист града Суботице“ број 30/17).

Правни основ за израду урбанистичког пројекта је:

- члан 60. и 61. **Закона о планирању и изградњи** („Службени 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)
- члан 76 **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** (Сл. гласник РС, бр. 32/19 и 47/2025).

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је:

- План генералне регулације XIII за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ („Службени лист града Суботице“ број 30/17)– у даљем тексту ППР.

Према ППР-у к.п. бр. 9457 КО Доњи град у Суботици налази се у блоку 117 који се налази у зони породичног становања средњих густина . Према наведеном плану компатибилне намене становању су: спорт и рекреација, верски објекти, објекти јавне намене, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом У случају изградње објекта или комплекса намењених свим компатибилним наменама утврђена је даља разрада простора израдом Урбанистичког пројекта, а на основу параметара из плана за сваку појединачну намену објекта.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом поред к.п. бр. 9457 КО Доњи град у Суботици на којој је планирана реконструкција и пренамена породичне стамбене зграде у предшколску установу – вртић , обухваћен и део регулационог појаса Иванградске улице - део к.п. бр. 11928/1 КО Доњи град са које ће се остварити планирани колски приступ и са којег су остварени постојећи (планирани) прикључци комуналне инфраструктуре за планирану предшколску установу.

Катастарска парцела бр. 9457 К.О. Доњи град уписана је у Извод из листа непокретности број 10224 К.О. Доњи Град као градско грађевинско земљиште, у приватној својини – Ђукановић (Милутин) Радмила у уделу 1/1. Површина к.п. 9457 је 920 m².

На парцели је изграђена породична стамбена зграда површине 283 m²(има употребну дозволу).

Катастарска парцела бр. 11928/1 К.О. Доњи град уписана је у Извод из листа непокретности број 6608 К.О. Доњи Град као јавна својина, Град Суботица, обим удела 1/1 као градско грађевинско земљиште. Површина парцеле је 41a 35 m².

Граница обухвата Урбанистичког пројекта приказана је на графичком прилогу 4.2.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ XIII ЗА ДЕЛОВЕ МЗ „ДУДОВА ШУМА”, „НОВО СЕЛО”, „ГАТ” И „КЕР” („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА СУБОТИЦЕ“ БРОЈ 30/17)

Према Плану генералне регулације XIII за делове МЗ „Дудова шума”, „Ново село”, „Гат” и „Кер” („Службени лист града Суботице“ број 30/17) к.п. бр. 9457 КО Доњи град у Суботици налази се у блоку 117 који се налази у зони породичног становања средњих густина. Према наведеном плану компатибилне намене становању су: спорт и рекреација, верски објекти, објекти јавне намене, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом. У случају изградње објеката или комплекса намењених свим компатибилним наменама утврђена је даља разрада простора изградом Урбанистичког пројекта, а на основу параметара из плана за сваку појединачну намену објеката.

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, поште и други објекти).

2.6.1. Објекти јавне намене

Максимални дозвољени индекс заузетости у зони јавне намене

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	<i>мах. 50%</i>

Процент учешћа зеленила у склопу зоне ЈАВНИХ ОБЈЕКТА и ПОВРШИНА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА је мин 30%.

Сви јавни објекти морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима за изградњу појединих објеката.

У циљу уклапања у непосредно окружење потребно је испоштовати затечени начин постављања објеката у непосредном окружењу у односу на улични фронт.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу јавних објекта првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу јавних објеката у складу са бројем корисника с тим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника такође се морају испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

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 и сл. У оквиру комплекса обавезно 30% простора за слободне зелене површине.

Спратност објекта одређује се у зависности од непосредног окружења, постојећих објеката као и према садржајима унутар самог објекта, а може бити од П+Пк (приземље + поткровље) до П+3 (приземље + три спрата).

Паркинг простор се мора уредити на парцели ван јавне површине у зависности од намене и капацитета објекта и то тако да за четири корисника буде обезбеђено једно паркинг место плус 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м². Од укупног броја планираних паркинг места за кориснике 10% обезбедити за паркирање возила лица са инвалидитетом. Сместијај службених возила у склопу комплекса, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења простора парцеле.

За зоне јавних установа:

јаслени узраст (1-3 године):

- радијус опслуживања 600 m
- број деце 4% од укупног броја становника
- обухват 40%
- капацитет до 80 деце по групи 10-15 деце.
- површина комплекса 25-40 m² / по детету
- потребна изграђена површина 4,5 m² / по детету
- слободна површина 10-15m²/по детету

узраст 3-7 година:

- број деце 6% од укупног броја становника
- обухват 70%, а предшколски узраст 100%
- капацитет мах.120 деце у групама по 10-15 .
- површина комплекса 30-50 m² /по детету
- потребна изграђена површина 5,5 m² / по детету
- слободна површина 10-15m²/по детету
- једно ПМ на 70 m² корисног простора

1.12.3. Локације за које се израђује урбанистички пројекат

- *За промену и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности утврђује се израда Урбанистичког пројекта према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној Законом о планирању и изградњи.*

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

4.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објекта

На к.п.бр. 9457 К.О. Доњи град у Суботици планирана је реконструкција и пренамена породичне стамбене зграде у предшколску установу – вртић.

Постојећа породична стамбена зграда је спратности П+Пк (приземље + поткровље), бруто површине приземља $P=283.00 \text{ m}^2$, корисне површине 311.00 m^2 укупне грађевинске површине 392.00 m^2 .

Тачан положај и хоризонтални габарит објекта планираног за реконструкцију и пренамену приказан је на графичком прилогу бр. 3 и дефинисан је у односу на регулациону линију Иванградске улице и међне линије парцеле.

Приступ планираном вртићу обезбедиће се преко интерне саобраћајнице која је прикључена на к.п. 11928/1 КО Доњи град - Иванградску улицу.

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

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

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

Намена објекта

Према Правилнику о класификацији објекта („Сл.Гласник РС“ бр. 22/2015) објекат планирани за изградњу класификован је као 126310 зграде у којима се обавља предшколско образовање (100% учешће у укупној површини објекта).

Након реконструкције и пренамене породичног објекта у вртић према ИДР-у објекат ће да садржи:

- у приземљу: ветробран, улазни хол, степениште, трпезарију, кухињу, три собе за децу, канцеларију, два тоалета, и купатило за јаслице.
- у поткровљу : ходник, две собе за децу и купатило.

Капацитет предшколске установе је максимално 28 деце (14 деце јасленог узраста и 14 деце узраста 3-7 година).

4.2. Регулационо и нивелационо решење

Хоризонтална регулација

Улична грађевинска линија породичног стамбеног објекта који се пренамењује у вртић поклапа се са регулационом линијом Иванградске улице што је приказано на графичком прилогу бр. 3.

Објекат додирује западну међу предметне парцеле.

Хоризонтални габарит објекта према ИДР-у износи 32.34 x 9.98 m.

Висинска регулација

Након реконструкције и пренамене објекта спратност објекта остаје непромењена П+ПК (приземље + поткровље).

Под приземља је издигнут за 32 cm у односу на улични тротоар.

Нивелација

Катастарско-топографски план на којем је израђен урбанистички пројекат садржи висинске коте и представља основ за утврђивање нивелационих кота за реконструкцију и пренамену постојеће породичне зграде у вртић као и планираних интерних саобраћајница.

Терен је у нагибу од југоистока према северозападу парцеле. Најнижа кота 1105,45 m_{nnv} на северозападном делу парцеле, највиша кота 111,00 m_{nnv} на југоисточном делу парцеле.

Апсолутна кота приземља је + 111,00 m_{nnv}.

Нивелационо решење је условљено висинским котама терена, као и висином јавне саобраћајнице испред предметне парцеле. Корекција и одступање од датог нивелационог плана је могућа у циљу побољшања техничког решења.

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

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

4.3. Приступ локацији

Колски и пешачки приступ на парцелу, до објекта, се остварује преко приступне интерне колско – пешачке саобраћајнице, повезивањем са постојећом пешачком стазом и изградњом прикључка на постојећи коловоз у улици Иванградска.

Главни улаз у објекат је са његове источне стране како је приказано на графичком прилогу.

4.4 Саобраћајно решење

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови од "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, од Службе за управљање путевима број: П-06-344-400/2025 од дана: 22.12.2025.

Саобраћајно- технички услови

- Планиран је 1 (један) саобраћајни прикључак (улаз/излаз) – на постојећу саобраћајницу, улица Иванградска, на к.п. бр. 11928/1 К.О. Доњи град у Суботици.
- саобраћајни прикључак предвидети са тврдим коловозним застором или истим као на коловозу у улици, са конструкцијом која се димензионише према меродавном саобраћајном оптерећењу и важећим стандардима
- 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 искључиво ван зоне раскрснице
- ни један део саобраћајног прикључка, укључујући и радијусе, не сме да прелази линију границе суседних парцела
- осовина саобраћајног прикључка мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 10^\circ$
- одводњавање прилагодити условима терена, а да при томе површинске воде не угрожавају саобраћајницу
- водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси извођач
- 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, као и са нивелетом тротоара и бициклистичке стазе уколико постоје
- 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.

У оквиру комплекса планирана је изградња интерне саобраћајнице ширине 3 m ради обезбеђивања приступа контејнерима за смеће и паркингу путничких возила у оквиру комплекса

где ширина интерне саобраћајнице износи 5.5 m како је то и приказано на графичком прилогу. Изградњу интерне саобраћајнице могуће је спровести од асфалта или поплочањем са попречним падовима до 2%.

Пешачке стазе до планираног објекта су планиране од асфалта или поплочањем бетонским елементима. Планирана ширина пешачких стаза износи 1,20 m, са попречним падом до 2%. Око објекта извести заштитни тротоар од набијеног бетона МБ-30, д=10 cm. Плоче тротоара дилатирати на сваких 2,0m.

Објекат пројектовати у складу са одредбама Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“ бр. 33/2006) и Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Начин решавања паркирања

Паркирање возила потребно је решити на сопственој парцели. За потребе паркирања путничких возила предметног објекта неопходно је обезбедити укупно 5 ПМ и намењено је искључиво запосленима обзиром на карактер делатности у оквиру комплекса (предшколска установа). Укупан број паркинг места је дефинисан према критеријумима наведеним у важећем Плану генералне регулације XIII за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ („Службени лист града Суботице“ број 10/25) једно ПМ на 70 m² корисног простора.

Паркинг места су постављена под углом од 90° у односу на интерну саобраћајницу и димензија су 2,50 x 5,00 m. У оквиру паркинг простора планирано је и 1 ПМ за паркирање возила лица са посебним потребама.

Изградњу паркинг места могуће је спровести од асфалта или поплочањем.

4.5. Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедоносних разлога.

Комплекс (парцела) вртића оградити оградом висине до 1,8 m.

Елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) морају да буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

4.6. Остали услови

Све слободне површине уредити према намени. Изградити саобраћајне површине и оплеменити простор адекватним зеленилом. Распоред и избор реквизита за игру деце на дечијем игралишту није обавезујући. Реквизите за игру деце потребно је поставити на удаљеностима које омогућавају њихово безбедно коришћење. Дечије игралиште уредити у складу са одредбама Правилника о безбедности дечјих игралишта ("Сл. гласник РС", бр. 41/2019).

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

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

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

5.НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

Позиције стабала и нижег партерног зеленила (шибља) ускладити са трасама подземне и надземне инфраструктуре.

Минималне удаљености од појединих инсталација су:

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

Дрвеће садити на удаљености 2 m од коловоза, а од објекта 4-5 m 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 озеленити декоративном неинвазивном листопадном и четинарском вегетацијом. Користити врсте које имају већу моћ апсорбције штетних издувних гасова и ублажавања буке, а немају алергено дејство.

Све зелене површине потребно је редовно одржавати.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

укупна површина планиране парцеле-комплекса је	920,00 m ²
- бруто површина под објектом који се реконструише и пренамењује у вртић	283,00 m ²
- бруто изграђена површина планираног вртића је П+Пк	329,00 m ²

урбанистички параметри

индекс заузетости	30,76 %
зеленило (277 m ²)	30,15 %
саобраћајне површине (360,00 m ²)	39,09 %

Планира се изградња нових паркинг 5 паркинг места (329 : 70 = 4,7 – ПМ)

Капацитет предшколске установе је максимално 28 деце (14 деце јасленог узраста и 14 деце узраста 3-7 година) како би се задовољили нормативи из Генералног плана и ППР-а за објекте ове намене у погледу потребне изграђене површине, односно слободне површине по детету.

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење предметног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду Урбанистичког пројекта, који садрже и улове за пројектовање и прикључење објекта: зграда предшколске установе, класе 126310, Суботица, Иванградска бр. 6, парцела број 9457, К. О. Доњи град у Суботици, издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД, ОГРАНКА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СУБОТИЦА** из Суботице, Сегедински пут 22-24, бр. **2581200-Д.07.09.-17388/1-2026** од дана 19.01.2026. године, према којима се планира нови прикључак максималне снаге 17,25 kW (називна струја главних осигурача 3 x 25 A).

Планирана је уградња типског полиестерског ормана мерног места (ПОММ-1) и типског слободностејећег армирано-бетонског постоља (САБП) (уколико је потребно) на линији регулације испред предметног објекта. ПОММ се може уградити и у одговарајуће припремљен простор у огради парцеле уколико постоји ограда. Такође је потребно повезати одговарајућим водом поменути ПОММ и прикључни стуб (најближи стуб надземне НН мреже), као и ПОММ и главни разводни орман (ГРО) предметног објекта

Уколико се као главни вод мерене струје од ПОММ-а до ГРО-а користи ваздушни вод, дозвољено је да се ПОММ постави на прикључни стуб.

Све електромонтажне радове на електричној мрежи извести у сагласности са важећим техничким прописима и нормативима водећи рачуна о минималним дозвољеним растојањима између појединих инсталација.

Спољну расвету решити канделабер светилкама одговарајућег типа. Напајање расвете решити путем подземног нисконапонског кабла.

7.2. Телекомуникациона мрежа

Постојећи телефонски прикључак се задржава, а у случају потребе за новим ТК приводом због недовољног капацитета постојећег или услед промене начина или обима приступа јавној ТК мрежи или потребе за додатним ТК сервисима, потребно је затражити одговарајуће услове од стране **„ТЕЛЕКОМА СРБИЈА“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА** у Суботици, или од неког другог пружаоца ТК услуга.

7.3. Гасоводна мрежа

Топлификација објекта планирана је помоћу природног гаса.

За постојећи објекат постоји изграђен прикључни гасовод димензија Ø 20 x 3,0 mm на предметној катастарској парцели, према Техничким уловима за израду пројектне документације издатим од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** из Суботице, Јована Микића 58, дана 26.12.2025. године под бројем **29-20-1/25**, и он ће се и даље користити за потребе топлификације просторија у оквиру предметног објекта.

7.4. Водоводна мрежа

Водоснабдевање планираног објекта се решава прикључењем на постојећу водоводну мрежу, изграђену на предметној парцели, како је то назначено у Подацима о постојећем стању, условима коришћења и развојним плановима за израду Урбанистичког пројекта, добијеним од ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице број И 2/199-2-2019 од 03.01.2020. године.

У случају да постојећи прикључак на јавну водоводну мрежу не задовољава било капацитетом, било квалитетом, изградити нови под условима које прописује ЈКП "Водовод и канализација".

Противпожарну заштиту објекта решити са јавне и интерне водоводне мреже и апаратима за суво гашење пожара, у складу са важећим прописима. Јавна водоводна мрежа покрива количине воде потребне за пиће и санитарно-хигијенске потребе, док у противпожарној заштити објекта може служити само као један могући извор.

7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Одвођење употребљених вода се решава прикључењем на постојећу канализациону мрежу, изграђену на предметној парцели.

Одвођење атмосферских вода са кровних равни решити прикључењем на постојећу интерну канализациону мрежу, док са коловоза и паркинга решити путем сливника (тачкастих и подужних). Места сливника ускладити са попречним и подужним падовима нивелете. Систем канализације је општи.

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

8. ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

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

- Намена, функционална шема и тип конструктивног система објекта морају остати неизмењени.
- Хоризонталне димензије објекта могу одступити од кота у граф. прилогу 3 највише 0,5 m
- Дефинисана висина објекта може се повећати највише 0,5 m.
- 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 пода приземља планираног вртића. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним изменама висинских кота.
- Дефинисане висинске коте приликом израде главног пројекта могу бити измењене највише ± 10 cm при чему је потребно задржати оријентацију падова за одвођење атмосферских вода.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања од планираних траса у циљу добијања рационалних и технички повољнијих решења.

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-

9.1. Инжењерско геолошки услови

Терен је у нагибу од југоистока према северозападу парцеле. Најнижа кота 1105,45 mnn на северозападном делу парцеле, највиша кота 111,00 mnn на југоисточном делу парцеле.

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

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

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

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

Не располажемо поузданим подацима о кретању нивоа подземних вода.

9.2. Мере заштите животне средине

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

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

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

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

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

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

9.3. Мере заштите непокретних културних и природних добара

На к.п. бр. 9457 К.О. Доњи град у Суботици на којој је планирана реконструкција и пренамена породичне стамбене зграде у предшколску установу – вртић као и у непосредном окружењу нема објеката који су вредновани као непокретна културна добра, као ни локалитета археолошких налазишта.

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

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

9.4. Мере заштите од пожара

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

- **Закон о заштити од пожара** („Сл.гласник РС“ бр.111/09, 20/2015 и 87/2018)
- **Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова** ("Службени гласник РС", бр. 54/2017, 34/2019).
- **Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објекта јавне намене** ("Сл. гласник РС", бр. 22/2019)
- **Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења** („Сл.лист СРЈ“ 11/96)
- **Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара** („Сл. гласник РС“ 3/2018)
- **Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара** („Сл.лист СРЈ“ 8/95)
- **СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055** и осталих важећих прописа.

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

У поступку издавања локацијских услова потребно је прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54 Закона о планирању и изградњи и чл. 16 Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС „ бр. 35/2015,114/2015 и 117/17).

9.5. Санитарни услови

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су - Општи односно општи и посебни санитарни услови у поступку израде урбанистичких планова, односно поступку израде акта о урбанистичким условима број 138-53-00120-2/2020-06 од 21.01.2020 од дана 05.01.2026. од Покрајинског секретаријата за здравство, Одељење за санитарну инспекцију Суботица, 24000 Суботица, Трг Лазара Нешића бр. 1.

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

9.6. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом

У решавању саобраћајних површина, прилаза објекту и других елемената уређења и изградње применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС” бр. 33/06) члан 5 као и члана 36 Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/15).

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

- Поплочање пешачких стаза извести са траком за следе, и у складу са обавезним техничким мерама - стандардима приступачности прописаним Законом
- На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- Свим локалима обезбедити приступ лицима са инвалидитетом спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90cm и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%).
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта резервисан је и обележен потребан број паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са наведеним Правилником.

10.ТЕХНИЧКИ ОПИС (Извод из ИДР-а):

На основу увида на лицу места и према пројектном задатку инвеститора урађено је Идејно решење за реконструкцију и пренамену породичне стамбене зграде у вртић.

Предметна локација се налази на адреси у Иванградска бр.6, на катастарској парцели број 9457, К.О. Доњи град.

Површина парцеле износи $P=920.00 \text{ m}^2$. На парцели је постојећа породична стамбена зграда спратности П+Пк бруто површине приземља $P=283.00\text{m}^2$, корисне површине 311.00m^2 укупне грађевинске површине 392.00m^2 . Постојећа породична стамбена зграда се реконструише и врши се пренамена у вртић.

Постојећи објекат је самостојећи објекат грађени класичним системом и класичним материјалима.

Диспозиција објекта на парцели:

Постојећа породична стамбена зграда која се реконструише се налази на међи према улици и на југозападној међи према суседу.

Објекат је спратности П+Пк. Приступ објекту је са јавне саобраћајнице у улици Иванградска.

Под приземља је издигнут за 32cm у односу на улични тротоар.

Хоризонтални габарит објекта износи 32.34x9.98м.

Исказ површина објекта пре реконструкције:

Нетто површина приземља објекта износи $P = 235.00m^2$.

Бруто површина приземља објекта износи $P = 283.00m^2$.

Нетто површина поткровља објекта износи $P = 76.00m^2$.

Бруто површина поткровља објекта износи $P = 109.00m^2$.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ИЗНОСИ $P = 311.00 m^2$

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ИЗНОСИ $P = 392.00 m^2$

Исказ површина објекта након реконструкције:

Нетто површина приземља објекта износи $P = 235.03m^2$.

Бруто површина приземља објекта износи $P = 283.00m^2$.

Нетто површина поткровља објекта износи $P = 94.87m^2$.

Бруто површина поткровља објекта износи $P = 127.02m^2$.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ИЗНОСИ $P = 329.90 m^2$

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ИЗНОСИ $P = 410.02 m^2$

Реконструкција и пренамена стамбеног објекта је пројектована на следећи начин:

Својим функционалним решењем постојећи објекат садржи:

ПРИЗЕМЉЕ: ветробран, улазни хол, степениште, трпезарију, кухињу, три собе, 2 гардеробе, гардеробу/вешерај, тоалет и купатило .

ПОТКРОВЉЕ: ходник, две собе и купатило.

Својим функционалним решењем објекат након реконструкције садржи:

ПРИЗЕМЉЕ: ветробран, улазни хол, степениште, трпезарију, кухињу, три вртићке собе, канцеларију, два тоалет, и купатило за јаслице.

ПОТКРОВЉЕ: ходник, две вртићке собе и купатило.

Капацитет предшколске установе је максимално 28 деце (14 деце јасленог узраста и 14 деце узраста 3-7 година).

Радови који се изводе на постојећем објекту су следећи:

ПРИЗЕМЉЕ:

- На приземљу се руши зид између просторија 8 (гардероба/вешерај) и 9 (тоалет)
- Спојена просторија 8 и 9 постаје канцеларија
- Врата између просторија између 6 и 7 се затварају и просторија 7 која је била гардероба се реконструише у тоалет
- Нови тоалет се налази уз нову просторију канцеларије
- Просторија број 12 (гардероба) се реконструише у купатило за јаслице

- Просторија број 13 (купатило) се реконструише у тоалет за вртићких соба
- ПРИЗЕМЉЕ:
- На спрату се просторија број 4 (купатило) реконструише у тоалет за вртићких соба

Конструкција и материјализација реконструкције објекта:

Зазиђивање отвора се ради од УТОНГ Интерио ЗП 12 д=12cm, зидани у продужном цементном малтеру.

Под је био пројектован са подним грејањем. У новоформираним просторијама се поставља лепак и преко њега паркет 1.4cm или керамичке плочице у зависности од намене просторије.

Финална облога подова се завршава израдом сокле. Сокла од керамичких плочица је пројектована висине 10cm. Сокла са паркет лајсном – висина и облик лајсне према избору инвеститора.

На местима рушења зидова и зазиђивања се врши зидарска поправка малтером. Малтер се глетује у два слоја са шмирглањем сваког слоја посебно под светлошћу рефлектора. Након тога се зидови финално обрађују молерским техникама, тапетима, или боје дисперзивним бојама за ентеријерску примену, а све према избору инвеститора.

Унутрашњи зидови у санитарним просторијама и у кухињи на површини где ће се постављати облога од зидних керамичких плочица, се малтеришу а након завршетка малтерисања површина охрапави браздама за бољу адхезију лепка за керамику. Ови зидови се након тога финализују зидном керамиком по избору инвеститора. На површини где ће се налазити туш када зидови се пре лепљења керамике премазују хидроизолацијом до висине 2.0m, код умиваоника и судопере до висине 1.50.

Лепљење подне керамике се ради са фугама минималне ширине, што је 2mm. Зидна керамика се може поставити и без фуга ако се инвеститор одлучи на реттифицирану керамику. Сви преломи равни – код геберит предзидних система, код уложина прозора се раде са правоугаоном алуминијумском лајсном.

Унутрашња столарија је пројектована од фурнираног или бојеног медијапана.

Због промене намене из стамбеног објекта у јавни објекат – вртић, на парцели је предвиђено 5 паркинг места од којих је једно за особе са потешкоћама у кретању. Укупна нето површина објекта након реконструкције је 329.90m². За јавне објекте је на сваких 70.00m² потребно предвидети једно паркинг место, што је у овом случају 4.71, односно 5 паркинг места.

Паркинг и приступна саобраћајница је пројектована од вибропресованих бетонских плоча на адекватно припремљеној подлози.

Предвиђено је зазелењавање остале површине парцеле, проценат зеленила је предвиђен да буде 30.15% од укупне површине парцеле.

ИНСТАЛАЦИЈЕ:

Објекат је пројектован са савременим инсталацијама водовода и канализације и инсталацијом јаке и слабе струје.

На предметној парцели постоји прикључак на електроенергетску мрежу ЕД број 2751160332 и ЕД број 2751160316, постојећи прикључци се укидају и уводи се нови прикључак максималне снаге 17.25kW, 3x25A.

На предметној парцели постоји прикључак на канализацију и водовод број обрачунског места 42783.

На предметној парцели постоји прикључак на гасоводну мрежу број бројила 4593668.
На предметној парцели постоји прикључак на телефон.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Идејно решење за реконструкцију и пренамену породичне стамбене зграде у вртић Суботица, Иванградска бр.6 к.п. број 9457 К.О. Доњи Град израђено је од стране "АРХИТЕКТУРА ХЕГЕДИШ" ДОО СУБОТИЦА, ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНЖЕЊЕРИНГ И НАДЗОР

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН израђен од “ GEO VIZURA” организација геодетских послова , 24 000 СУБОТИЦА, Штросмајерова бр. 8 - предмет бр. 01/19-12/2025

УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА:

- Саобраћајно – технички услови од **"Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање"** Суботица , од Службе за управљање путевима број: П-06-344-400/2025 од дана 22.12.2025.

- Услови за израду Урбанистичког пројекта који садрже и услове за пројектовање и прикључење за потребе реконструкције и пренамене породичне стамбене зграде у предшколску установу – вртић на к.п. број 9457 КО Доњи Град у Суботици издати од стране **Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд , Огранак Електродистрибуција Суботица** број 2561200-D.07.09.-513762-25 2581200-D.07.09

- Услови **ЈКП „Водовод и канализација“** Суботица број: И2/274/2025 од 19.12.2025.

- Технички услови за израду пројектне документације за потребе реконструкције и пренамене породичне стамбене зграде у предшколску установу – вртић на к.п. бр. 9457 КО Доњи град у Суботици које је дана 26.12.2025. године под бројем **29–20–1/2025** издало **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ из Суботице**, Ул. Јована Микића бр. 58

- **Покрајински секретаријат за здравство, Одељење за санитарну инспекцију Суботица, 24000 Суботица**, Трг Лазара Нешића бр. 1 , Општи односно општи и посебни санитарни услови у поступку израде урбанистичких планова, односно поступку израде акта о урбанистичким условима број:000017239 2026 80253 002 003 011 004 од дана 05.01.2026.