



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

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

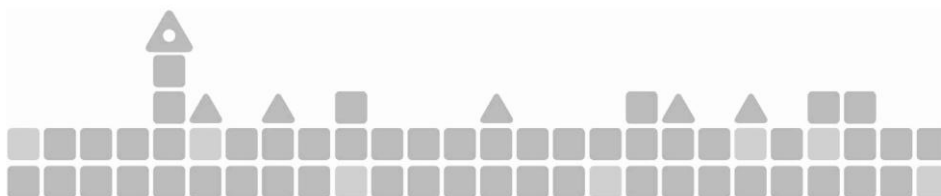
**Уговор: 299-18/25
304-9/25**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу
вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град у
Суботици

Директор:
ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг. инж. грађ.

Суботица, фебруар 2026. године



PIB:
MATIČNI BROJ:
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584
20064030
7111

| | |
|---|---|
| НАЗИВ ПРОЈЕКТА: | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. БР. 1992 И 1993 К.О. СТАРИ ГРАД У СУБОТИЦИ |
| НАРУЧИЛАЦ: | „ИЗГРАДЊА ДАКРИСО“ ДОО СУБОТИЦА Тетовска 5, Суботица |
| ОБРАЂИВАЧ: | „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА |
| БРОЈ УГОВОРА: | 299-18/25 |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: | ТАЊА МИЈАТОВИЋ, дипл. инж. арх. |
| СТРУЧНИ ТИМ: | ДАНИЈЕЛА ИШТВАНЧИЋ, дипл. инж. грађ. АНТЕ СТАНТИЋ, ел. инж. ЛАСЛО ЈУХАС, дипл. инж. саобр. |
| РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА: | КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх. |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИЗРАДИО: | DESIGN OFFICE Браће Радић 12/1, Суботица |

С А Д Р Ж А Ј:
ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА
- РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА ИСТОЧНО ОД МАЈШАНСКОГ МОСТА ДО БИВШЕГ КОМПЛЕКСА ЛИВНИЦЕ И ЗАПАДНО ОД МАЈШАНСКОГ МОСТА ДО УЛ. АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА И АЛЕЈЕ МАРШАЛА ТИТА („Службени лист Града Суботице“ број 17/2022 и 23/2023)
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
 - 4.1. Концепција уређења и изградње простора
 - 4.2. Намена и технички опис планираних објеката
 - 4.3. Регулационо и нивелационо решење
 - 4.4. Приступ локацији
 - 4.5. Начин решавања паркирања и саобраћајно решење
 - 4.6. 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 И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
 - 10.1. Мере заштите животне средине
 - 10.2. Мере заштите од пожара
 - 10.3. Заштита непокретних културних добара
 - 10.4. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом

10.5. Заштита од земљотреса

10.6. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

11. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

12. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА ИСТОЧНО ОД МАЈШАНСКОГ МОСТА ДО БИВШЕГ КОМПЛЕКСА ЛИВНИЦЕ И ЗАПАДНО ОД МАЈШАНСКОГ МОСТА ДО УЛ. АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА И АЛЕЈЕ МАРШАЛА ТИТА („Службени лист Града Суботице“ број 17/2022 и 23/2023) Р=1:500
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ Р=1:250
3. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ СА СОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ И РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ Р=1:250
4. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ - СИТУАЦИЈА СА КРОВНИМ РАВНИМА Р=1:250
5. РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р=1:500
6. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р=1:250

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

“0” ГЛАВНА СВЕСКА

“1” ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

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



5000228616606

ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈ
И
ПРИВРЕДНОГ
СУБЈЕКТА



Република Србија
Агенција за привредно регистро

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

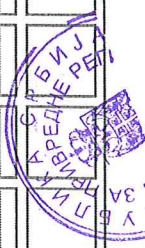
-
Мађарски
Буњевачки

Gospodarenje cestama, urbanističko
planiranje i stanovanje Subotica
Útfenntartó, Várostervezési és
Lakásüzemeltetési Kőzvéallalat, Szabadka
Javno preduzeće za upravljanje putovima,
urbanističko planiranje i stanovanje Subotica

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 статусу / 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

износ

датум

Уписан: 41,597.65 RSD

износ

датум

Уплаћен: 41,597.65 RSD

износ

датум

Уплаћен: 41,645.75 RSD

23.07.2005

Неновчани

вредност

датум

опис

Уписан: 11,753,350.53 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 11,753,350.53 RSD

31.12.2019

износ(%)

Удео

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



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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ
ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА

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

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 ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА из Суботице, ул. Трг републике бр. 16, министар за јавна улагања, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА“, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА“, 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 „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА“.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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
 - 7 лица 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 350-9984/2024 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 „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЛЈАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ SUBOTICA“, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, 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 УПРАВА



Дарко Глишић

Достављено:

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



На основу одредаба Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-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 вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град у Суботици, именује се:

- за Урбанистичку разраду: Тања Мијатовић, дипл.инж.арх.
Бр. лиценце: 200 1581 17
- Именована је дужана 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, објекта као и у складу са важећим планским документом - Планом детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Ул. Арсенија Чарнојевића и Алеје Маршала Тита („Службени лист Града Суботице“ број 17/2022 и 23/2023).

Директор:
Огњен Голубовић, маст. инж. грађ.

Суботица, фебруар 2026. године





ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град у Суботици.

Тања Мијатовић, дипл.инж.арх., број лиценце 200 1581 17

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Урбанистички пројекат урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-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 објекта као и у складу са важећим планским документом - Планом детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Ул. Арсенија Чарнојевића и Алеје Маршала Тита („Службени лист Града Суботице“ број 17/2022 и 23/2023).

Одговорни урбаниста: Тања Мијатовић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 1581 17

Лични печат: Потпис:

Број пројекта: 299-18/25 (304-9/25)

Место и датум: Суботица, фебруар 2026. године





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Закључка Владе 05 број 021-2369/2017 од 06. априла 2017. године

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Тања Р. Мијатовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 11587081184

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1581 17



У Београду,
31. јула 2017. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА

Зорана З. Михајловић
Проф. др
Зорана З. Михајловић

Број: 02-12/2025-17476
Београд, 22.07.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Тања Р. Мијатовић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1581 17

**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 31.07.2026. 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



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На захтев инвеститора „ИЗГРАДЊА ДАКРИСО“ д.о.о. Суботица, Тетовска 5, а на основу уговора бр. 299-18/25 са „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“, израђен је Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град у Суботици.

Урбанистички пројекат се израђује:

- на основу члана 60. **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), а у складу са чланом 76. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025)
- у складу са **Планом детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Ул. Арсенија Чарнојевића и Алеје Маршала Тита** („Службени лист Града Суботице“ број 17/2022 и 23/2023).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град, на којима је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта, као и део к.п. бр. 5379/1 К.О. Стари град (Улица Милоша Обилића), са које је обезбеђен саобраћајни прикључак и прикључење на комуналну инфраструктуру.

Граница обухвата урбанистичког пројекта приказана је на графичким прилозима и обухвата простор од 14а 96м².

Подаци о предметним парцелама:

К.п. бр. 1992 К.О. Стари град уписана је у Извод из листа непокретности број 5690 као градско грађевинско земљиште (земљиште уз зграду и други објекат) приватна својина у власништву „ИЗГРАДЊА ДАКРИСО“ д.о.о. Суботица (удео 1/1). Укупна површина предметне парцеле износи 5а 10м². Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 9.1.2026. године.

К.п. бр. 1993 К.О. Стари град уписана је у Извод из листа непокретности број 22956 као градско грађевинско земљиште (земљиште уз зграду и други објекат), приватна својина у власништву „ИЗГРАДЊА ДАКРИСО“ д.о.о. Суботица (удео 1/1). Укупна површина предметне парцеле износи 7а 15м². Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 9.1.2026. године.

К.п. бр. 5379/1 К.О. Стари град уписана је у Извод из листа непокретности број 10120 као градско грађевинско земљиште (улица) јавна својина у власништву Града Суботице (удео 1/1). Укупна површина парцеле износи 46а 44м². Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 9.1.2026. године.

На к.п. бр. 1992 К.О. Стари град налази се објекат бр. 1 површине 73м². На к.п. бр. 1993 К.О. Стари град налазе се пет постојећих објеката: објекат бр. 1 површине 134,00м², објекат бр. 2 површине 50,00м² и објекат бр. 3 површине 16,00м², објекат бр. 4 површине 15,00м², објекат бр. 5 површине 14,00м². Сви наведени објекти на предметним парцелама планирани су за рушење.

Вишепородични стамбени објекат планиран је да се гради на новоформираној парцели након препарцелације, рушења постојећих објеката и одузимања дела предметних парцела за проширење регулације улице Милоша Обилића.

Након препарцелације предметних парцела (к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град), новоформирана парцела планирана за изградњу вишепородичног стамбеног објекта ће имати површину од 10а 48м².

Урбанистички параметри рачунаће се за површину парцеле од 10а 48м².

Обавеза инвеститора је да спроведе препарцелацију предметних парцела к.п. бр. 1922 и 1993 К.О. Стари град формирањем једне јединствене грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта и парцеле планиране за проширење регулације улице Милоша Обилића, 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 источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Ул. Арсенија Чарнојевића и Алеје Маршала Тита („Службени лист Града Суботице“ број 17/2022 и 23/2023) к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град се налазе у блоку 15а у зони намењеној за изградњу објеката вишепородичног становања, за коју важе следећа урбанистичка правила:

ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Карактер простора, сложеност изградње, положај у градском језгру, определили су за поједине локације обавезу разраде кроз Урбанистички пројекат:

- Планом детаљне регулације дефинисане су локације планиране за изградњу објеката и уређење површина јавне намене за које је обавезна детаљнија разрада, односно за које је обавезно спровођење кроз урбанистички пројекат: за јавне површине и објекте у блоковима 5а, (корекција граница постојећег комплекса О.Ш. „Кизур Иштван” - проширење садржаја, 5б и 13б (Уп за формирање и уређење јавне зелене површине парковског карактера), 7б (јавна гаража),
- појединачне интервенције у изграђеном комплексу О.Ш. „Кизур Иштван” вршиће се на основу правила уређења и грађења дефинисаних у плану уз услов уклапања у индексе

изграђености и искориштености простора, важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката,

- за блокове и делове блокова намењених пословању – комерцијали (10б, 11б, 14, 15б, 21ц, 22, 25 и 33б) и блоку 26 намењеном производњи,
 - за евентуалну изградњу стамбено пословних садржаја у блоку 25,
 - за уређење јавних блоковских површина (јавне зелене површине) и изградњу гаража у блоковима 18б, 19а, 19ц, 19д и 20б,
 - за уређење јавне зелене површине парковског карактера у блоку 27а,
 - за изградњу саобраћајнице, паркинга или гаража у низу на јавној блоковској површини у блоку 1,
 - за изградњу вишепородичних стамбених објеката уз планирани булевар у делу блока 19 може се радити један УП или више с тим што се УП ради минимално за 1 вишепородични стамбени објекат са потребним бројем паркинга на делу заједничке блоковске површине.
- **за изградњу објеката чија развијена површина 2000 м² и више**
 - Зонама вишепородичног и мешовитог становања за изградњу пословног објекта утврђује се обавеза изградње Урбанистичког пројекта.

2.2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА(БЛОКОВА) ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО–АМБИЈЕНТАЛНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА -ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Блок 15

Намењује се вишепородичном становању (15а) и пословању (15б).

15а

Скоро сви објекти осим вишепородичног стамбеног објекта у ул. Милоша Обилића предвиђени су за рушење јер нису у складу са планираном наменом.

Дуж коригованих регулационих линија улица планирана је изградња објеката по принципу ивичне градње, а на основу правила грађења из ПДР-а. Намена планираних објеката је стамбена, стамбенопословна или пословна.

Унутрашња дворишта се уређују за заједничко кориштење станара, приступне саобраћајнице, паркинг просторе, зелене површине, дечја игралишта.

3.1.1. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Зона вишепородичног становања средњих густина, се простире на цца 17,0 ха и обухвата подручје регенерације градског ткива.

То је простор који тангира центар града са објектима који нису у складу са наменом дефинисном ГУП-ом Суботица Палић до 2030 и важећим ППР-овима, те је овај простор предмет урбанистичког репланирања са циљем регенерације у урбано ткиво на темељима одрживог развоја уз рационалније кориштење грађевинског земљишта (породично становање се пренамењује у вишепородично).

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

Последњих десетак година започета је замена породичних стамбених објеката вишепородичним, а на основу ранијег плана којим је обухваћен предметни простор - Плана

детаљне регулације за део простора оивичен улицама Змај Јовина, Алеја маршала Тита, Петра Лековћа, Арсенија Чарнојевића, Сеп Ференца, Ватрослава Лисинског, Стерије Поповића, Паје Моргановића, Жељезничка пруга Келебија - Суботица, Бер Имреа, Јована Цвијића, Јована Микића, Мајшански пут, Ратка Митровића, Босе Миличеви („Службени лист Града Суботице” бр. 24/2009).

На основу Студије становања рађене за потребе израде ГУП-а и Генералног урбанистичког плана Суботица-Палић до 2030. године површине намењене за вишепородично становање су смањене у односу на претходни ПДР У 234/06 (за 6,5ха). Овим ПДР-ом делови блокова 19б, 21б, блок 24, као и простор уз Змај Јовину улицу делови блокова 1б, 2, 4, 6, 7, 10 пренамењени су из вишепородичног у мешовито становање.

На основу искустава приликом спровођења претходног ПДР-а којим је разрађиван предметни простор редефинисана су правила грађења и уређења за зону вишепородичног становања у циљу постизања боље спроводљивости и реалније економске оправданости планског решења и рационалнијег кориштења грађевинског земљишта.

Услови за образовање грађ. парцеле

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

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

Минимална величина парцеле у зони планираног вишепородичног становања је 800m^2 , а у зони мешовитог становања 600m^2 .

Максимална површина грађевинске парцеле може износити читаву површину блока ако је намењен вишепородичном становању или максималну површину дела блока који је одређен за ту намену.

У општој стамбеној зони са два вида становања у случајевима да је парцела „заробљена“ у средини блока и не може се парцелисати на начин да испуни прописани максимум величине парцеле од 1500m^2 , задржава се постојеће стање, с тим да се максимални Индекс заузетости рачуна као за парцелу од 800m^2 .

Уколико постоји интерес инвеститора да цео блок гради истовремено неопходно је формирати грађевинску парцелу чије границе су границе регулације јавних површина, а габарит објекта се формира тако да чини затворен или полузатворен блок према планском решењу до 55% заузетости. Приликом пројектовања блока као целине посебно водити рачуна о стварању новог амбијента и идентитета простора.

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

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели - блоковски систем грађења, објекти су планирани дуж регулације улице у непрекинутом или прекинутом низу.

Планиране грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања морају имати минималну ширину уличног фронта $18,0\text{m}$, а у зони мешовитог становања $15,0\text{m}$, док је препоручена ширина за обе зоне $30,0\text{m}$. Угаоне грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања морају имати ширину уличног фронта парцеле минимално $30,0\text{m}$ у оба правца,

мерено од тачке пресека продужетка РЛ угаоних улица. Максимално дозвољено одступање од тога је 5%.

Максимално дозвољено одступање од тога је 5% у оба правца или 10% у једном правцу. Осим у случајевима када су планским решењем дате и обе бочне грађевинске линије угаоне парцеле, којима је одређено разграничење између угаоне и суседне парцеле и тиме је дефинисана планирана ширина уличног фронта како угаоне тако и њене суседне парцеле.

На постојећим парцелама које имају ужи улични фронт од дозвољеног, а не постоји могућност њиховог обједињавања са суседним парцелама дозвољена је изградња према Планском решењу. Пример: к.п. бр. 25281 у блоку бр. 5 између постојећег комплекса О.Ш. „Кизур Иштван” и изграђеног објекта на углу улица Кумановска и Ивана Зајца има ширину уличног фронта цца 15,5м. Иако је ширина уличног фронта мања од 18м и површина парцеле мања од 600м², облик парцеле неправилан дозвољава се изградња објекта ниже спратности (у овом случају П+1+Пк) у складу са Планским решењем, с тим да се након изградње објекта дефинише парцела под габаритом објекта док ће се остала слободна површина чинити двориште.

Уколико би се изградњом објекта према планском решењу некој од суседних парцела онемогућило будуће формирање условне парцеле, обавезно је:

- припајање те парцеле оној на којој се планира изградња, или
- уколико постојећа грађевинска парцела или стамбени комплекс од 2 или више парцела има већу површину од минималне потребне за изградњу, пројектом парцелације се може део те парцеле издвојити у циљу припајања суседној парцели, како би се од преосталих парцела омогућило формирање условне парцеле за изградњу следеће фазе према планском решењу.

По истом принципу се могу формирати грађевинске парцеле да би се испунила планом дефинисана минимална ширина уличног фронта.

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

У ранијем ПДР-у У234/06 израђеним за предметни простор један од уочених проблема приликом спровођења плана била је и изградња објеката на јавним површинама - улицама које су биле предвиђене за укидање. Овим планским решењем скоро све постојеће улице се задржавају. Изузетак су мале јавне површине у блоковима 8 и 18.

У случајевима када је планским решењем нови објект планиран за грађење на делу постојеће улице (нпр.Мале улице у блоку 18) која се планским решењем укида, тј пренамењује се у остало грађевинско земљиште, тај део парцеле ће се у циљу реализације планираног решења додељивати суседним парцелама на основу непосредне погодбе у складу са Законом о планирању и изградњи јер поступак, услове, начин давања у закуп осталог неизграђеног земљишта у државној својини уређује општина - град).

На делу јавне површине к.п. 2521 К.О. Стари град у блоку 8 у приземљу објеката обавезно предвидети пасаж.

Парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу разграничења јавног и осталог грађевинског земљишта као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом вршиће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

Врста и намена објеката који се могу градити:

У зони ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА - подручја регенерације градског ткива, дозвољено је грађење следећих објеката:

- **ВИШЕПОРОДИЧНИ** стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат Вишепородични стамбени као и стамбено-пословни објекат садржи минимално 4 стамбене јединице. Пословање у стамбено-пословним објектима може бити заступљено до 40%.
- **ПОСЛОВНИ** објекат (може се градити само као јединствен објекат на парцели) Пословни објекат се може градити уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону, а чија намена неће имати штетних утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу, и за које је Проценом утицаја на животну средину потврђено да се уз предузете мере заштите објекат одређене пословне намене може градити у зони вишепородичног становања.
У зони вишепородичног становања за изградњу пословног објекта утврђује се обавеза изградње Урбанистичког пројекта.
- **ДРУГИ** објекти на парцели
У зони вишепородичног становања на парцели заједничке блоковске јавне површине или заједничком дворишту станара се искључиво могу градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја становању и то: паркиралишта, гараже, дечија игралишта, садржаји спорта, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице...) и сл.

Дозвољене делатности

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

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

Делатности које су забрањене у зони вишепородичног становања

- није дозвољена изградња производних објеката, односно производних погона мале привреде и производног занатства и других делатности рада (робно транспортне услуге,

складиштење и сл.), као ни делатности које се односе на продају или чување расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.
- није дозвољена изградња аутолимарских радионица, дрвара и сл.

Начини постављања објеката

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

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

Једино у блоку 25 дозвољава се изградња слободностојећих вишепородичних објеката.

Улична грађевинска линија (планираних вишепородичних стамбених, стамбенопословних, пословних објеката) се најчешће поклапа са регулационом линијом, али је ради добијања разуђености уличних фасада уместо непрекидних монотоних фасадних платана дозвољено повлачење уличне ГЛ приземља у односу на регулациону линију до 2,0м с тим да се урб. показатељи и регулационе линије морају испоштовати. У том случају и дворишна грађевинска линија се транслаторно помера за 2,0м - није дозвољено повећање хоризонталног габарита објекта дефинисаног на графичком прилогу.

У улицама које имају ширину регулационог појаса до 15м уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ ни један елемент објекта сем стрехе крова не сме да пређе грађевинску (регулациону) линију.

У улицама које имају ширину регулационог појаса од 15м до 18м уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ сме прелазити само стреха крова, еркери и лође у дубини од мах. 50цм ради постизања разуђености фасаде и то на максимално 30% површине фасаде изнад приземља.

У улицама које имају ширину регулационог појаса већу од 18м еркери и лође у дубини од мах 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.

Дворишне ГЛ су на удаљености од 12,0 - 18м од уличних ГЛ како је то назначено на графичком прилогу за сваки појединачни блок.

Дворишна крила се не планирају.

Урбанистички параметри

За зону вишепородичног становања утврђују се следећи урбанистички параметри:

| | ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА | |
|---|--|-------------------|
| ПОЛОЖАЈ ПАРЦЕЛЕ | СРЕДИШЊЕ ПАРЦЕЛЕ | УГАОНЕ ПАРЦЕЛЕ |
| НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ | 50% | 70% |

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле.

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

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

Све већи пораст популације и изграђених површина у урбаним срединама створио је мању комфорност живљења, лошији квалитет живота становника у градовима, а на већој размери утицао је и на климатске промене. Као један од начина за превазилажење ових проблема са којим се бори савремено друштво, а у широком корпусу самог одрживог развоја, створио се и савремени концепт зелене градње која се по многим начелима разликује од претходног тренда градње који је био присутан годинама уназад. Један од сегмената зелене градње представљају зелени кровови које је развила данашња архитектура при налажењу одрживих решења за савремену градњу.

Зелени кровови не улазе у проценат зеленила на парцели.

Планом су утврђене оптималне вредности површина и то:

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

У вишепородичној изградњи предлаже се следећа структура станова:

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

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

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

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

Највећа дозвољена висина објеката

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

Планом детаљне регулације У234/2006 висина нових објеката биле је дефинисана максималном висином објеката (висина слемена) и максималниом спратношћу, а на основу тадашње законске регулативе. Како се у пракси показало да такав начин дефинисања висинских регулација објеката оставља могућности за злоупотребе овим изменама ПДР-а највећа дозвољена висина нових објеката дефинисана је максималном спратношћу а у складу са важећим изменама и допунама Закона о планирању и изградњи.

Највећа дозвољена висина нових објеката дефинисана је за сваки блок појединачно на графичком прилогу и утврђена је у односу на намену планираних објеката као и у односу на непосредно окружење блока у погледу вертикалне регулације.

Спратност вишепородичних објеката је од $P+2+P_k(P_c)$ до $P+5$.

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

На графичком прилогу на постојећим објектима који се задржавају планским решењем уписана је постојећа спратност објеката. Код старијих постојећих објеката (грађених пре 20-так и више година) дозвољава се реконструкција и надоградња поткровља или једне етаже с тим да се пре пројектовања провери статичка стабилност објекта у целисти.

Таван се не може користити за становање и пословање већ само за помоћне просторије (оставе, већерницу и сл.).

Најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану треба да износи 260 цм осим у случају поткровља.

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

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

Намена етажа вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката

Утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

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

Приземље - за стамбене, пословне просторије и гараже

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

Високо приземље - за стамбене или пословне просторије

Спрат - за стамбене, изузетно административно-пословне

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

На свим објектима на којим је планирано поткровље може се градити уместо поткровља повучена етажа.

Повучена етажа - последњи спрат зграде са пуном спратном висином чија је фасада повучена у односу на предњу фасаду зграде, минимално за 1,5м од фасаде нижих спратова. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров до 15° са одговарајућим кровним покривачем.

Намена поткровне етаже: становање, пословање и заједничке просторије станара зграде.

Таван - код постојећих вишепородичних објеката старости 30-50 година у циљу заштите објеката од прокишњавања и побољшања услова становања таван се може адаптирати у поткровље ако постоје просторни и други услови

Не дозвољава се примена нестандартних етажа: међуспрат, галерија, (осим у поткровној етажи) мансарда у зависности од начина кориштења, намене и функције објекта.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи мах 1,8м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. У циљу рационалног искоришћења простора дозвољава се изградња станова са галеријом или дуплекс станова уколико нагиб кровних равни то омогућава.

Утврђивање коте приземља

- **приземље (П)** подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0.15м, а максимално 1.20м од планиране коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),
- **високо приземље (ВП)** подразумева део објекта над сутереном, чија је кота пода издигнута је минимално 1.25м, а максимално 2.20м од коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),
- **подрум (По)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља; дозвољено је укопавање више етажа уколико то не утиче на режим подземних вода; у подруму није дозвољено становање; површина подрума се не урачунава у индекс изграђености.
- **сутерен (Су)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана максималним котама пода високог приземља и приземља; у сутерену није дозвољено становање. Сутеренске етаже се урачунавају при утврђивању Индекса изграђености за све намене.

- Кота пода приземља објеката за нестамбене садржаје је мах. 15цм изнад коте тротоара. Код стамбене намене минимална висина пода приземља је 1,20м од коте тротоара.

Савладавање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта.

Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, особама са смањеним могућностима кретања.

Планиране објекте уз саобраћајнице првог реда уколико у приземљу садрже стамбене просторије предвидети обавезно са високим приземљем.

Мах. кота платоа дворишта изнад сутеренских гаража је 1,20м.

Други објекат на парцели:

- гараже
- инфраструктурни објекти
- ограде
- сенила

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

Удаљеност се може смањити на четвртину, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Планирани објекти у складу са традицијом формирају, отворене или затворене грађевинске блокове што значи да се планирани објекти наслањањају на постојеће. Уколико на постојећим забатним или калканским зидовима постоје формирани светларници и на габариту планираног објекта, на том месту се морају такође појавити светларници. Ово се не односи на појединачне отворе који су нелегално отворени.

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

Када се за потребе вентилације и осветљења помоћних простора у стану и заједничког степеништа у објекту формира светларник његова површина се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5м^2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6м^2 . Минимална ширина светларника је 200цм.

Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

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

Услови за постављање отвора на фасади

На местима сучељавања фасадних зидова под углом мањим од 120° са дворишне стране угаоних објеката, приликом пројектовања објеката потребно је настојати да оба фасадна зида у близини угла припадају истом стану како се не би угрожавала интимност становања. Уколико зидови ипак припадају различитим становима, не могу се на оба зида планирати отвори дневних просторија са ниским парапетом или терасе. Уколико један зид садржи овакве отворе или терасу, на другом зиду могуће је планирати отворе мањих површина са високим парапетом или полупрозирне светларнике (стаклене призме и сл.).

Услови за приступ парцели и паркирање возила

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

За обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели односно заједничкој блоковској површини потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место

-на 1 стан или

-на 70м^2 корисног простора за пословне садржаје

Број потребних паркинг места утврдиће се на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1 ПМ на 70м^2 корисног простора;

- пошта - 1 ПМ на 150м^2 корисног простора;

- трговина на мало - 1 ПМ на 100м^2 корисног простора;

- за комерцијалне, трговачке, мега маркете - 1 ПМ на 200м² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;

У подрумској или приземној етажи могуће је планирати просторију за држање бицикала.

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за изградњу паркинг гаража у зонама вишепородичног становања

- Гараже вишепородичних стамбених објеката могу се планирати:

Подземно испод објекта и изван габарита објекта у површини целе парцеле, с тим да је кота равног крова подрумске етаже +1,20м у односу на коту заштитног тротоара око објекта. Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима.

У приземљу или сутерену објекта, искључиво са дворишне стране.

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

- Површине равних кровова подземних гаража могу се искористити за паркирање хортикултурно уређење, дечија игралишта и сл.
- У случајевима изградње подрумске или сутеренске етаже у новим објектима или испод целе површине парцеле обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.

- Приликом израде пројеката гаража за путничке аутомобиле обавезна је примена Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист Србије и Црне Горе” бр. 31/2005).
- Ширина улаза и излаза је најмање 2,5м за један ток кретања возила.
- Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена.
- Висина унутрашњег простора гараже треба да је у складу са важећим прописима.
- Близу улаза односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са СРПС У.А9.204
- Најмања димензија паркинг места за паркирање је 230/480цм, паркинг места за подужно паркирање је 200/550цм, а гаражног бокса 270/550цм.
- Обезбедити гараже од крађе, механичких оштећења или ватре.
- Придржавати се важећих услова противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.
- О потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину за подземни паркинг капацитета 200 места или више, затражити мишљење - одлуку надлежног општинског органа - Служба за комуналне послове, предузетништво и заштиту животне средине, сходно Закону о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр. 135/2004 и 36/09)

Услови за изградњу гаража у низу

- Низови гаража могу се планирати у заједничким двориштима станара уколико се могу испоштовати максимални Из на парцели као и минималне димензије саобраћајних површина (пролази, радијуси...)
- Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.
- Светли отвор гаражног места је цца 3.0м x 6.0м.
- Највећа дозвољена спратност планираних гаража у низу је: П (приземље).
 - Намена планираног објекта је искључиво гаражирање путничких возила.
 - Кота пода гаража треба да је издигнута мин. 5цм у односу на коту постојећег платоа, односно саобраћајнице са које је планиран приступ гаражи.
 - Кровне равни решавати тако да се вода одведе на припадајућу парцелу.
 - Кровни покривач треба да је идентичан на свим гаражама које чине низ.
 - Планирани низ гаража у погледу обликовања и начина изведбе, примене грађевинских материјала, колорита, висине венца - стрехе, величини отвора јединствено третирају тако да у коначној изведби чине јединствену архитектонску целину.
 - Висина унутрашњег простора гараже треба да је у складу са важећим прописима за објекте третиране намене и да је идентична са висином постојећих гаража.
 - Изградњу планираних гаража извести од савремених, чврстих и атестираних грађевинских материјала.

- Гараже у низу могу се градити на међи с тим да ни један део објекта не сме прелазити границу суседне парцеле рачунајући ваздушни и подземни простор.
- Минимална удаљеност планираних гаража од главног објекта на парцели је 5.0м.

Услови за оградивање парцеле

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

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

Будући да је, након усвајања Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Улице Арсенија Чарнојевића и Алеје Маршала Тита („Службени лист Града Суботице“ бр. 17/2022 и 23/2023), накнадно усвојена Одлука о измени Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Суботице“ бр. 24/2025), престаје да важи следећи навод из планског документа:

„Минимум 75% паркинг или гаражних места инвеститор је дужан да обезбеди на сопственој парцели, док се преостали број може обезбедити на јавном паркингу или у јавној гаражи, у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (‘Службени лист Града Суботице’ бр. 7/2015 и 8/2019).“

Наиме, изменом наведене одлуке измењен је услов у погледу обезбеђивања паркирања, тако да се паркирање мора у целости решити у оквиру грађевинске парцеле.

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

4.1. Концепција уређења и изградње простора

Урбанистичким пројектом планирана је изградња **вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+Вп+4** (сутерен+високо приземље+четири спрата), након рушења постојећих објеката на к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град, у улици Милоша Обилића у Суботици.

Објекат је планиран да се гради на новоформираној парцели, након спроведеног поступка препарцелације и одвајања дела предметних парцела ради проширења регулације улице Милоша Обилића. Пројектом препарцелације формира се грађевинска парцела за изградњу предметног објекта површине 1.048,00 m², у складу са одредбама Плана детаљне регулације.

Улична грађевинска линија приземља вишепородичног стамбеног објекта увучена је за 1,0 m у односу на регулациону линију улице Милоша Обилића, док се грађевинска линија спратних етажа поклапа са регулационом линијом. Планирани објекат пројектован је као објекат у непрекинутом низу, у складу са постојећом и планираном изградњом у предметној улици.

Дворишна грађевинска линија планираног вишепородичног стамбеног објекта удаљена је делом 14,00 m, а делом 16,00 m у односу на уличну грађевинску линију.

Колски и пешачки приступ предметној парцели планиран је из улице Милоша Обилића (к.п. бр. 5379/1 К.О. Стари град), као јавне градске саобраћајнице која је плански предвиђена за проширење на рачун предметних парцела.

4.2. Намена и технички опис планираних објеката

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/2015) објекат планиран за изградњу класификован је као:

- Стамбене зграде са три или више станова

112222 - Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак - преко 2000м² или П+4+Пк (Пс) категорија V, са учешћем у укупној површини од 100%

У вертикалном правцу, вишепородични стамбени објекат је подељен на две просторне целине. Паркирање је лоцирано у склопу сутеренске етаже, док су све остале етаже намењене становању. У склопу објекта је планирано 30 стамбених јединица.

Комуникација између просторних целина објекта намењених становању и паркирању је омогућена вертикалном комуникацијом у виду степеништа и путничког лифта. Комуникација унутар објекта, како хоризонтална тако и вертикална, и веза са јавном површином је остварена на начин да је свака јединица објекта приступачна особама са инвалидитетом, као и деци и старијим особама.

Функција

Поред стамбених простора и простора за паркирање, у предметном објекту организоване су и заједничке комуникације, као и техничке и помоћне просторије, које омогућавају несметано функционисање објекта.

Простор за комуникацију садржи следеће просторије:

- улазни ходник
- ходници
- степенишна вертикала
- независно лифт окно

Техничке и помоћне просторије садрже следеће целине:

- техничка просторија на 4. спрату вишепородичне стамбене зграде
- просторија за одржавање хигијене зграде (трокадеро) у сутерену вишепородичне стамбене зграде
- хидротехничка просторија на високом приземљу вишепородичне стамбене зграде

Просторна организација стамбеног дела објекта састоји се од различитих структура станова. Пројектоване су гарсоњере, једнособни, једноипособни, двособни, двоипособни, трособни и четвороипособни станови. На високом приземљу се налази 5 стамбених јединица, на првом спрату 7 стамбених јединица, на другом спрату 7 стамбених јединица на трећем спрату 7 стамбених јединица а на четвртом спрату 4 стамбене јединице.

Гаража у сутерену чини једну противпожарну зону и издељена је на следеће просторне целине:

- комуникација
- гаражна места

У сутерену је предвиђено 10 управних гаражних места, површине $12,50 \text{ m}^2$ (димензија: $2,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}$) и 2 паралелна гаражна места, површине $11,00 \text{ m}^2$ (димензија: $2,00 \text{ m} \times 5,50 \text{ m}$). Два управна гаражна места, обележена у графичкој документацији ИДР-а и предвиђена су да садрже и пуњаче за електрична возила.

У просторном погледу, у хоризонталном правцу, објект је правоугаоног облика и представља једну просторну целину. Улаз у објект се налази на коти $+0.15 \text{ m} / 114.35 \text{ мнв}$, издигнут од коте тротоара ($\pm 0.00 / 114.20 \text{ мнв}$). Испред самог улаза предвиђена је изградња рампе за неометано кретање особа са посебним потребама којом се превазилази разлика у висини од $0,15 \text{ m}$.

Улазни део и главни ходник се надовезују на 1. спрат ($+5.39 \text{ m} / 119.59 \text{ мнв}$) преко степенишног блока, односно једног путничког електричног лифта.

Становање је предвиђено на свим етажама где је могуће формирати стамбене јединице. Високо приземље ($+2.20 / 116.40 \text{ мнв}$), 1. спрат ($+5.39 \text{ m} / 119.59 \text{ мнв}$), 2. спрат ($+8.58 / 122.78 \text{ мнв}$), 3. спрат ($+11.77 \text{ m} / 125.97 \text{ мнв}$) и 4. спрат ($+14.96 \text{ m} / 129.16 \text{ мнв}$). У архитектонском смислу просторне целине су повезане, док је комплетна зграда у конструктивном смислу пројектована као једна дилатација.

Конструктивно решење и материјализација

Конструкција објекта је пројектована као просторни монолитни армирано бетонски скелетни систем. Конструктивни склоп се састоји од армирано бетонске темељне плоче, међуспратних плоча пуног попречног пресека, стубова квадратног и правоугаоног попречног пресека попречног пресека, као и зидних дијафрагми и армирано бетонског лифтовског окна. За темељење објекта предвиђа се примена методе плитког фундаирања где се објекти фундаирају на темељној плочи.

Елементе темељне конструкције чине темељна плоча простог попречног пресека, дебљине $d=65.0 \text{ cm}$, од водонепропусног бетона МБ 40, БИИ, В4 (Ц30/37). Темељна плоча је у статичком смислу третирана као површински елемент ослоњен целом површином на збијену подлогу (тампон слојеве) од туцаника дебљине $d=10.0 \text{ cm}$ чија захтевана збијеност износи $M_s=30.0 \text{ МПа}$ односно $E_{vd}=25.0 \text{ МПа}$. По обиму је укрупњена армиранобетонским обимним зидовима који формирају подрум објекта. АБ зидови су ширине $d=20 \text{ cm}$, од водонепропусног бетона МБ40, БИИ, В4 (Ц30/37). Веза зидова и темељне плоче остварује се испуштањем везне арматуре из плоче. Везу бетона очистити пре бетонирања зидова, а сам спој бетона различите старости третирати са средствима за побољшање пријањања.

Веза обимних зидова и стубова у нивоу темељне плоче је у статичком прорачуну третирана је као крута.

У све радне прекиде (спој темељне плоче са подрумским зидом, темељне плоче и плоче рампе, подрумског зида са зидом рампе,...) уграђује се „Сика” трака или челични лим 12 mm , континуирана (заварена) на саставима, ради спречавања продора подземне воде.

С обзиром да је објект укопан у терен посебну пажњу треба посветити снижавању нивоа, као и одводњавању подземне воде, предузимањем дренажних мера, ради повећања локалне стабилности терена.

Обезбеђење темељне јаме, са начином снижавања и одводњавања подземне воде и заштита суседних објекта у зони ископа, потребно је решити посебним пројектом - у оквиру елабората заштите темељне јаме.

Темељење се изводи на сувој и здравој постељици. Испод темеља се уграђује слој чистоће од бетона МБ 10.

Вертикални елементи конструкције су монолитни армиранобетонски стубови који са темељном плочом чине крут укљештен систем на који се ослањају међуспратне армиранобетонске монолитне плоче. Стубови су простог, квадратног и правоугаоног пресека 50/60, 50/50, 40/60, 30/40 итд. У статичком смислу стубови су у доњем делу третирани као укљештени у темељну конструкцију док је веза на врху конструкције третирана као зглобна.

Армиранобетонска платна изводе се као монолитна, простог су попречног пресека, у статичком смислу зидна платна представљају конструкције за прихват хоризонталних сеизмичких сила и армирају се у свему према важећим правилницима, прописима и правилима струке. У доњем делу платна су третирана као укљештена у темељну конструкцију док је веза на врху конструкције третирана као зглобна.

Армиранобетонско лифтовска окна се изводе као монолитно, дебљине зида $d=20$ цм. У статичком смислу зидна платна представљају конструкције за прихват сеизмичких сила и армирају се у свему према важећим правилницима, прописима и правилима струке. У доњем делу платна су третирана као укљештена у темељну конструкцију док је веза на врху конструкције третирана као зглобна.

Хоризонтални елементи конструкције су монолитне армирано бетонске међуспратне плоче, пуног попречног пресека, дебљине $d=22.0$ цм. Слободне, неослоњене ивице плоче неопходно је, поред статички неопходне арматуре, конструктивно армирати са мин $4\varnothing 10$ и $У\varnothing 8/20$ цм. На местима ослањања плоче арматура је пројектована према важећим правилницима и прогушћава се како би се плоча обезбедила за случај пробијања вертикалних елемената на местима директног ослањања на исте. У статичком смислу армиранобетонска плоча је третирана као раван површински елемент који оптерећење преноси у два ортогонална правца.

Вертикална комуникација у објекту се остварује преко АБ степеништа. Степениште се ослања на темељну плочу. Степениште се такође ослања преко подеста и у нивоу међуспратне конструкције (ниво спрата).

Отворе у зидовима извести са равним завршетком. На местима будућих отвора у зидовима, прозорима и вратима, предвиђају се надвратници/надпрозорници формирани од једне или две ФЕРТ гредице постављене паралелно, у зависности од ширине зида. Налегаче на зид мора бити у минималној дужини од 15.0 цм обострано. За распоне преко 1.50 м потребно је предвидети ојачање додатном арматуром. За зидање зидова од опекарских производа користити искључиво продужни малтер, најмање чврстоће М 25, у свему у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

Материјали од којих се израђује носива конструкција објекта

- пуна опека НФ МО-150
- термоблок, 20цм (или еквивалентно)
- бетон марке МБ20, БИ – подложни/тампон бетон
- бетон марке МБ40, БИИ (Ц30/37)
- арматура ознаке Б500Б, (Сл. гласник РС", бр. 35/2015 и 44/2016)
- челик, С235ЈРГ2, (СРПС ЦР.10260 и СРПС ЕН 10027)

На местима технолошких прекида бетонирања везу ОБАВЕЗНО очистити од прљавштине, арматуру и анкерне елементе очистити од прљавштине, уља, масти, корозије и слично, а спој бетона различите старости третирати са средствима за побољшање пријањања. Није дозвољено нарушавање интегритета попречног пресека АБ елемената конструкције.

Технолошке прекиде конструкције због потребе монтаже, манипулације, транспорта и сл. ће одредити извођач радова имајући у виду капацитете и габарите своје опреме. Технологију извођења, техничке карактеристике и начин атестирања материјала прибавити од испоручиоца исте.

Деформације и угиби су у границама дозвољених што је и приказано статичким прорачуном. Пре почетка израде конструкције односно извођења обавезно утврдити мере на лицу места!

Примењени материјали

ТЕМЕЉИ

Предвиђена армиранобетонска темељна плоча на вишепородичној стамбеној згради је $d=65$ цм са мршавим бетоном од $d=10$ цм као подлога.

ПРЕГРАДНИ ЗИДОВИ

Према главном ходнику изведени су композитни зидови од пуне опеке дебљине 25 цм, стаклена вуна 10 цм, ПЕ фолија преко које се поставља гипс-картон плоча која се завршно глетује и боји полудисперзивном бојом.

Унутрашњи преградни зидови између станова изводе се од пуне опеке дебљине 25 цм, односно дебљине 12 цм за преграде унутар једне стамбене јединице, обострано се малтеришу, глетују и завршно боје полудисперзивном бојом, односно постављају керамичке плочице у купатилима и на делу зида у кухињама.

Унутрашњи зидови подрума су зидани зидови од опекарских производа.

СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА

По жељи инвеститора спољашња столарија (врата за лође, сегментна врата и прозори) биће израђени од ПВЦ профила (споља: РАЛ7016, унутра: РАЛ9010). Улазна врата у објект пројектована су да буду од висококвалитетних АЛУ профила.

Захтевани коефицијент пролаза топлоте склопа (рам+спој+стакло) износи $K=1.50W/m^2K$. Прозори и врата за лође треба да буду опремљени механизмом за отварање око вертикалне осе и на вентус. На прозоре је потребно израдити спољне и унутрашње клупице од ПВЦ-а. Сегментна (гаражна) врата опремити свом потребном додатном опремом за тај тип столарије.

Унутрашња столарија биће израђена од медијапана пресвученог ЦПЛ фолијом. Оквир врата се израђује од пуног дрвета, са саћастом испуном између плоча од медијапана.

Улазна врата у стамбене јединице израдити као једнокрилна противпровална врата. Челични штокови фабрички бојени бојом за метал, конструкција плота од челичних кутијастих профила са испуном од камене вуне или стиродура, спољна облога челични лим, обложен универом са фолијом, унутрашња облога универ са фолијом. Врата снабдети са шпијунком и покривном капом на висини од 155 цм од готовог пода. На челични шток уградити дихтунге. Врата морају бити снабдевена одговарајућим оковом и сигурносном бравом, квакама, шилдовима, шпијунком, граничником, са три кључа и сервисним кључем, са блокедом отварања у сва четири челична штока. Праг предвидети као дрвени храстов. Врата морају бити атестирана. Звучна изолација 30-34 децибела. Највећи дозвољени коефицијент пролаза топлоте за цео склоп врата је $U_{max}=1,60W/m^2K$, што испоручилац мора доказати атестом.

Уз свака улазна врата у стан обезбедити посебан радни кључ за потребе извођења радова. За потребе приморпредаје стана купцима предвидети минимум три комада кључа у оригиналном паковању.

ФАСАДНИ ЗИДОВИ

Сви фасадни зидови предвиђени су од термоблока, $d=20$ цм, са унутрашње стране се малтерише, глетује и потом боји полудисперзивном бојом, док се са спољашње стране завршно обрађује контактном фасадом. Предвиђен је систем облагања фасадних зидова у виду контактне фасаде.

Слојеви: термоизолација (камена вуна), $d=12$ цм + термоблок, $d=20$ цм + продужни малтер, $d=1.5$ цм.

Контактна фасада: Фасадни зидови од термоблока, $d=20$ цм су обложени термоизолацијом (камена вуна), $d=12$ цм (класе запаљивости мин. „Б1”), преко којег се наноси лепак са арматурном мрежицом од стаклених влакана и финално се обрађују минералним фасадним малтером, а са унутрашње стране се зидови малтеришу и глетују, а потом боје полудисперзивном бојом. Обавезно користити продужни цементни малтер приликом зидања.

УНУТРАШЊА ОБРАДА

На спратним етажама се преко међуспратне плоче дебљине 22 цм се постављају термоизолационе плоче од експандираног полистирена (Аустротхерм ЕПС Т650 или еквивалентно), дебљине 7 цм, преко којег се поставља ПЕ фолија у функцији изолације од ударне буке и изводи се армирана цементна кошуљица дебљине 6 цм у коју ће бити уграђени грејни каблови односно грејна мрежа у лепак. Цементни естрих се од свих елемената конструкције одваја дилатационом фугом од 10 мм, која се испуњава меким стиропором. Цементна кошуљица се фино пердаши са захтеваном равношћу горње површине ± 1 мм као подлога за постављање керамичких плочица.

У главним ходницима и комуникацијама се преко цементне кошуљице постављају гранитне плоче II класе, док се у стамбеним јединицама постављају керамичке плочице II класе.

Горња површина АБ плоче и рампи ка сутеренској гаражи се премазују хидроизолационим премазом као и АБ зидови целом висине од пода.

Зидани зидови ће са унутрашње стране бити глетовани и бојени по жељи инвеститора. У купатилима зидове обложити плочицама до плафона, а у кухињи на висини од 85 до 150 цм (од доњих до висећих елемената).

ОДВОЂЕЊЕ ВОДЕ СА КРОВА ОБЈЕКТА

За прикупљање атмосферске воде са крова предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци. Дуж најнижих ивица кровних равни предвиђени су хоризонтални од пластифицираног поцинкованог профилисаног лима. Вертикални олуци постављају се са спољашње стране фасадних зидова.

Одвођење воде са кровова је предвиђено слободним изливањем у зелену површину на улици и у двориште. Одвођење воде са лођа и балкона је преко сливника и засебних олучних вертикала.

Одвођење атмосферских вода са интерне саобраћајнице и паркинг места решити путем тачкастих и линијских сливника. Места сливника ускладити са попречним и подужним падовима нивелете.

4.3. Регулационо и нивелационо решење

Хоризонтална регулација

Регулациона линија улице Милоша Обилића утврђена је у складу са Планом детаљне регулације, како је то приказано на графичком прилогу бр.1.

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

Улична грађевинска линија приземља вишепородичног стамбеног објекта је увучена за 1,0м у односу на регулациону линију, а дворишна грађевинска линија удаљена је делом на растојању 14,0м а делом 16,0м у односу на уличну грађевинску линију.

Пошто је објекат планиран по принципу ивичне блоковске градње у непрекинутом низу, планирани објекат додирује обе бочне међне линије.

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

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

Вертикална регулација

Вертикална регулација одређена је спратношћу објекта и као таква је усклађена са дозвољеном висином планираног објекта, која је планом дефинисана максималном спратношћу П+4. Према одредбама плана, дозвољена је и изградња сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Спратност планираног вишепородичног стамбеног објекта је Су+Вп+4 (сутерен + високо приземље+четири спрата).

Кота завршног пода високог приземља, на којој су планирани станови, према ИДР-у износи +2,20 m у односу на коту тротоара око објекта. Улаз у објекат издигнут је за +0,15 m у односу на коту тротоара према улици Милоша Обилића.

Према ИДР-у, објекат је планиран са двоводним кровом, при чему је кота слемена +19,88 m, мерена у односу на коту 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 планираних објеката.

Терен на предметној парцели је скоро раван са врло малим висинским разликама, а висинске коте терена на парцели се крећу од 114.14 до 114.46m надморске висине.

Нивелационо решење колског прилаза дворишном делу парцеле преко сувог пролаза (пасажа) ће бити условљено висинским котама терена на предметној парцели и висинским котама на постојећој саобраћајници у улици Милоша Обилића. Корекција и одступање од задатог нивелационог плана је могуће у циљу побољшања техничког решења.

Нивелационо решење је приказано у графичком прилогу бр. 3

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

4.4. Приступ локацији

Пешачки приступ

Пешачки приступ планираном вишепородичном стамбеном објекту планиран је из улице Милоша Обилића као и са дворишне стране. Улаз у стамбени део је издигнут у односу на коту терена односно тротоара за 15 cm. Приступ је обезбеђен преко једног степеника, односно преко приступне рампе за особе са инвалидитетом од 5 степени (8%).

Колски приступ

Колски приступ парцели и објекту је планиран из улице Милоша Обилића преко к.п. бр. 5379/1 К.О. Стари град. Непосредни колски приступ јавној градској саобраћајници (улици Милоша Обилића) је планиран са југоисточне стране новоформиране парцеле преко сувог колског пролаза (пасажа) ширине 4.00 m у најужем делу.

За изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град у Суботици, као и за начин решавања паркирања на јавној површини, прибављени су услови ЈП „За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица, број П-06-344-406/2025 од 9.1.2026. године.

- јасно дефинисати границу Урбанистичког пројекта, која треба да обухвати и део трасе јавног пута, односно комплетно саобраћајно решење прикључка на јавни пут
- 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 $\pm 10^\circ$
- тротоар и положај паркинга на јавној површини предвидети у складу са планском документацијом, тј. 2 m од регулационе линије
- простор између планираног паркинга и постојећег коловоза у улици потребно је изградити од истог материјала од којег је изграђен и коловоз у улици
- 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, односно извођач
- уколико су уз коловоз постављени ивичњаци, могуће је у укупној ширини прилаза са радијусима упустити ивичњаке
- нивелету тротоара на јавној површини ускладити са постојећим тротоаром испред суседних парцела
- нивелету саобраћајног прикључка ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује, као и са нивелетом тротоара
- нивелету паркинга ускладити са нивелетом коловоза у улици
- 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
- Ови услови се могу примењивати и у поступку издавања Локацијских услова, с тим да се за изградњу саобраћајног прикључка и свих објеката на јавној површини израђује посебна техничка документација
- Упућује се Инвеститор да закључи Уговор о изградњи саобраћајног прикључка са "Јавним предузећем за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, у којем ће бити финансијер
- Обавезује се Инвеститор да пре пријаве радова за саобраћајни прикључак код надлежног органа, "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица достави техничку документацију за изградњу

саобраћајног прикључка и свих објеката на јавној површини и исходује Решење о испуњености издатих услова

4.5. Начин решавања паркирања и саобраћајно решење

У оквиру новоформиране парцеле за потребе колског саобраћаја оформљена је интерна саобраћајница одговарајуће ширине. Просторни положај интерне саобраћајнице дефинисан је на графичком прилогу бр. 3. Интерни саобраћај планиран је тако да омогући приступ сутеренској гаражи из пасажа, паркинзима у дворишном делу парцеле, а истовремено служи као приступни пут за кретање ватрогасних возила и извођење интервенција у близини објеката. Ширина сувог пролаза износи 4,0 - 5м, док ширина интерне саобраћајнице у дворишту и саобраћајнице унутар гараже износи 5,0м.

Приступ сутеренској гаражи формиран је преко рампе у наткривеном пролазу. Рампа је пројектована под нагибом од 15%, јер је наткривена, док је део рампе ка дворишном делу предвиђен под нагибом од 12%, јер је под атмосферским утицајима.

Паркирање возила за потребе станара ће се обезбедити делом у дворишту парцеле са 18 паркинг места (од којих је једно паркинг место предвиђено за паркирање возила особа са инвалидитетом и од којих је 6ПМ места решено применом укопавајућег паркинг лифта), делом у сутеренској гаражи у којој је планирано 12 гаражних места. На предметној парцели је обезбеђено 30 паркинг и гаражних места, док је 9 паркинг места планирано на јавној површини у регулацији улице Милоша Обилића, у складу са Планом детаљне регулације.

Према члану 36 Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС”, бр. 22/2015 и 10/2026), стамбене и стамбено - пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом (обезбеђено је 1ПМ/ГМ за возила особа са инвалидитетом чиме је испуњен услов од најмање 5% места од укупног броја места за паркирање).

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

4.6. Ограђивање парцеле

Ограђивање према суседним парцелама решиће се зиданом оградом до висине 1.8 м, која се поставља на међи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, а испред ограде на припадајућем делу парцеле ће се засадити зелено растиње.

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.

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

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

Све слободне површине уредити према намени. Изградити саобраћајне површине и оплеменити простор адекватним зеленилом.

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

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

4.8. Евакуација отпада

Одлагање комуналног отпада вршити у контејнерима смештеним на локацији у дворишном делу будуће обједињене 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”.

За евакуацију комуналног отпада из објекта, планирано је постављање укупно 2 контејнера запремине 1.100,00 литара, габаритних димензија 1.50 x 1.00 x 1.20 м, на избетонираном платоу у оквиру предметне парцеле, који ће празнити надлежно комунално предузеће.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина и урбанистички параметри

Препарцелацијом је предвиђено обједињавање предметних парцела к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град. Од укупне површине поменутих парцела планом је предвиђено одузимање дела парцела за проширење регулације улице Милоша Обилића (површине 177,00м²). Површина новоформиране парцеле планиране за изградњу након препарцелације износиће 1048,00м², те се та површина узима као валидна приликом прорачуна урбанистичких параметара.

Биланс површина

| Опис површина | П[м ²] |
|--|-----------------------|
| ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ | |
| Обухват урбанистичког пројекта | 1496м ² |
| Укупна површина предметних парцела | 1225м ² |
| ПЛАНИРАНО СТАЊЕ | |
| Укупна површина новоформиране парцеле | 1048,00м ² |
| Вишепородични стамбени објект | |
| Укупна бруто површина под објектом/заузетост | 443,23м ² |
| Укупна бруто развијена површина планираног објекта | 2780,62м ² |
| Укупна нето површина планираног објекта | 2299,41м ² |
| Саобраћајница, паркинзи, пешачке површине | |
| Зелене површине | 390.26м ² |
| | 214,51м ² |
| Урбанистички параметри | |
| Индекс заузетости | 42,29% |
| Проценат зелених површина | 20,47% |

Паркирање

Број планираних гаражних места унутар сутеренске гараже

12 ГМ

Број планираних паркинг места у дворишту

18 ПМ

(од којих је 6 паркинг места решено применом укопавајућег паркинг лифта)

Укупно на парцели: 30 ПМ/ГМ

Број планираних паркинг места у регулацији улице Милоша Обилића

9 ПМ

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

Упоредни табеларни приказ урбанистичких параметара у оквиру локације

| | Према ПДР-у | Остварено ИДР-ом - Урбанистичким пројектом |
|---------------------------------------|---|--|
| Мин. величина парцеле | Минимална величина парцеле за изградњу објеката овој у зони је 800 м ² . | 1048 м² |
| Индекс заузетости | Мах 50 % | 42,29% |
| Мин. проценат зелених површина | Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20% (не рачунају се озелењени паркинзи, ни зелени кровови). | 20,47% |
| Максимална спратност објекта | Од П+2+Пк до П+4 са графичког прилога Дозвољена је изградња подрума или сутерена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. | Су+Вп+4 |
| Мин. ширина ул. фронта парцеле | Планиране грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања морају имати минималну ширину уличног фронта 18,0 м | 29,4м |
| Начин паркирања | За обезбеђење простора за паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место - на 1 стан - на 70 м ² пословног простора Обавеза Инвеститора је да обезбеди потребан број паркинг или гаражних места на сопственој парцели. | Број станова: 30 Потребно 30 ПМ - у сутеренској етажи објекта 12 гаражних места - у дворишту 18 паркинг места (од којих је 6 паркинг места решено применом укопавајућег паркинг лифта) укупно: 30 ГМ/ПМ - остварено 100% |

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Урбанистичким пројектом предвиђено је уређење и озелењавање слободних површина у дворишном делу парцеле, као и у предњем делу парцеле према улици Милоша Обилића. У оквиру дворишног дела планира се формирање зелене површине намењене боравку и одмору станара, са постављањем урбаног мобилијара. Дуж међа са суседним парцелама планира се садња украсног зеленила и живе оgrade, у циљу визуелне заштите и просторног раздвајања од суседних парцела.

Партерно уређење око објекта и унутар дворишта планирано је изградњом заштитних тротоара, изведених од бехатон плоча.

Након реализације планиране изградње, зелене површине ће чинити 20,47% укупне површине парцеле.

Све слободне површине предвиђене су за озелењавање квалитетним садним материјалом. Посебна пажња посвећена је избору дендролошког материјала и начину одржавања зелених површина, које поред естетско-декоративне функције имају и значајну улогу у унапређењу квалитета животне средине, у смислу заштите од буке, ветра, прашине и загађења.

Уређење слободних и зелених површина планирано је у складу са решењем приказаним у графичком прилогу бр. 3.

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

| | |
|-------------------|------|
| од водовода | 1,5м |
| 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.

Избор дендролошког материјала усмерити ка аутохтоним и отпорним врстама, прилагођеним урбаним условима вегетације.

Све зелене површине потребно је редовно и континуирано одржавати.

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење предметног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду урбанистичког пројекта, који садрже и услове за пројектовање и прикључење објекта: Вишепородични стамбени објекат, класе 112222, Суботица, Милоша Обилића бр. 51 и 53, парцела број 1992 и 1993 К.О. Стари град издатим од стране ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д.О.О. БЕОГРАД, ОГРАНКА

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СУБОТИЦА из Суботице, Сегедински пут 22-24, бр. **2581200-Д.07.09.-1168/2-2026** од дана 13.02.2026. године.

Да би се обезбедило напајање електричном енергијом свих планираних садржаја, планирана је уградња типских кабловских прикључних кутија КПК-1 и КПК-2 типа „ЕВ-1П“ на вањску фасаду објекта поред улаза у објекат, као и КПК-3 истог типа поред КПК-2 за противпожарни прикључак.

Осим тога, потребно је изградити укупно два 0,4 kV кабловска вода од постоља слободних изводних осигурача у НН блоку постојеће монтажано-бетонске трафостанице МБТС-268 Суботица која се налази на углу улица Милоша Обилића и Ватрослава Лисинског, сса. 50 m северо-источно од предметног објекта, до планираних кабловских прикључних кутија (по један до КПК-1 и КПК-2), као и кабловски превез између КПК-2 и КПК-3.

Поред тога, планира се уградња потребног броја металних ормана мерног места (МОММ) за потребан број бројила активне електричне енергије за станове, заједничку потрошњу, лифт, гаражу, гасну котларницу, станицу за пуњење батерија и противпожарни прикључак, као и њихово повезивање путем НН кабловског вода са кабловским прикључним кутијама.

Све електроенергетске водове на предметном комплексу решити путем подземног кабла. Каблове испод коловоза и бетонских површина полагати у заштитну цев или кабловицу са резервним отвором. За каблове исте намене који се полажу у истом правцу обавезно је задржати заједничку трасу (ров, канал). Изнад кабла код промене правца и других промена као и на 50 м равне линије треба поставити кабловску ознаку са одговарајућим симболом.

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

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

7.2. Телекомуникациона мрежа

Прикључење предметног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење вишепородичног стамбеног објекта на к. п. број 1992 и 1993 К.О. Стари град у Суботици, издатим од стране „ТЕЛЕКОМА СРБИЈА“, **ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА** из Суботица под бојем **Д210-6075/2-2026 ЈБ** од дана 21.01.2026. 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 и
- систем каблирања зграде — израда оптичке инсталације до сваке планиране јединице.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важечке 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

Топлификација планираних стамбених јединица је планирана помоћу природног гаса из новог прикључка, у варијанти подног грејања.

Гасне инсталације су такође предвиђене и за грејање санитарне воде.

Гасна котларница у којој ће бити смештени гасни котлови и остала машинска опрема планирана је на крову предметног објекта.

Прикључење предметног објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу се може планирати са полиетиленског гасовода ПЕ 100, серије С5/СДР 11 (према ЈУС Г.Ц6.661) димензија Ø 63 x 5,8 mm и радног притиска 2,5 bar, који се налази у улици Милоша Обилића, према Техничким условима за израду пројектне документације за изградњу објекта вишепороичног становања након рушења постојећих објеката док је преостали део планиран за јавну намену на к. п. 1992 и 1993 К. О. Стари град адреса Милоша Обилића бр. 51 и 53

инвеститора „ИЗГРАДЊА ДАКРИСО“ ДОО са адресом Тетовска бр. 5 Суботица, издатим од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** под бројем **29-1-1/26** дана 12.01.2025. године.

Истог дана и под истим бројем, ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ је издало и Сагласност за прикључење будућег објекта вишепороичног становања на к. п. 1992 и 1993 К. О. Стари град, адреса Милоша Обилића бр. 51 и 53 инвеститора „ИЗГРАДЊА ДАКРИСО“ ДОО са адресом Тетовска бр. 5 Суботица на дистрибутивни систем за природни гас Суботица, као и и Решење о одобрењу за прикључење.

Гасни прикључак полаже се на приступачним местима и мора да буде заштићен од оштећења. Гасни прикључак води се најкраћим путем од дистрибутивне гасне мреже до објекта, управно на њу. Полагање мора бити несметано, а траса гасовода трајно приступачна.

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

За потребе израде овог Урбанистичког пројекта прибављени су и Услови за израду Урбанистичког пројекта - урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к. п. 1992 и 1993 К. О. Стари град у Суботици, издате од стране **ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“** из Суботице, Сегедински пут бр. 22, дана 06.01.2026. године под бројем **39/26-1**.

Планирани објекат се налази у зони могућег проширења вреловодне мреже – „Радијалац Р5“ (14,85 ha), а место могућег прикључења је са уличног дела вреловода DN100/DA200 испред објекта на адреси Ватрослава Лисинског бр. 3.

За снабдевање топлотном енергијом новопланираног вишепородичног стамбеног објекта, неопходно је реализовати улични вреловод од места прикључења до новог објекта са вреловодним прикључком.

Предвидети вреловодни прикључак са одговарајућим запорним елементима и шахтама, са флексибилном предизолованом технологијом, а све по претходно, урбанистичко усаглашеној траси, по јавним површинама и на основу Техничких услова за прикључење, које је Инвеститор дужан да прибави од ЈКП „Суботичка Топлана“.

7.4. Водоводна мрежа

По евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица, постојећа локација поседује и водоводне и канализационе прикључке који су заведени под обрачунским местима 72154 и 48510, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-290/2025 од дана 05.01.2025. године.

Постојећи прикључци водовода су изграђени са водомерима ДН-20 мм. Постојећи прикључци нису картирани.

Испред предметних парцела постоји јавни водовод у улици Милоша Обилића од АЦ-100, који испуњава услове хидрантске мреже насеља – представља законско-теоријски поуздан извор напајања за противпожарне потребе.

Један постојећи водоводни прикључак се може користити у току изградње објекта. Након изградње новог прикључка, постојећи прикључци се поништавају. Услов за спој новог прикључка на јавну водоводну мрежу је поништавање постојећих прикључака на терену и у евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

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

Водоснабдевање планираног објекта решити прикључењем на јавни водовод на АЦ-100 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 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 смештена у шахт. Један главни водомер је намењен за санитарно-хигијенске а други за противпожарне потребе објекта. Иза главног водомера намењеног за санитарно-хигијенске потребе предвидети рачвања ка индивидуалним водомерима за сваки стан посебно.

Водоводни прикључак предвидети од ПЕ-63, до дужине $6+5=11$ м. Прикључак почиње на месту споја са јавним водоводом а завршава се у шахти за главне водомере, иза водомера а испред другог затварача.

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

За санитарно-хигијенске потребе предвидети водомер називног пречника 40 мм. За противпожарне потребе предвидети водомер називног пречника 50 мм.

Шахту за главне водомере предвидети на парцели објекта, удаљену максимално 5м од регулационе линије. Шахту за водомере предвидети водонепропусну и статички стабилну.

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

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

7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Испред предметне локације постоји јавна канализација у улици Милоша Обилића од АЦ-300, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-290/2025 од дана 05.01.2025. године.

Један постојећи канализациони прикључак се може користити у току изградње објекта за одвод отпадних вода. Након изградње новог прикључка за објекат, постојећи прикључци се поништавају. Услов за спој новог прикључка на јавну канализациону мрежу је поништавање постојећих прикључака на терену и у евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

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

Постојећа јавна канализација испред парцеле објекта димензионисана је на падавину повратног периода 1 годину трајања 15 минута која износи $p=90$ л/с/ха и коефицијентом отицаја $ko=0,2$ што подразумева приближно 20% водонепропусне површине и 80% водопрпусне површине. За одвођење атмосферских вода са веће водонепропусне површине од 20 % од површине парцеле власник/инвеститор објекта је обавезан да обезбеди редуковање атмосферских вода до капацитета канализационог прикључка.

Редуковање количине атмосферских вода подразумева различита решења: разливање атмосферских вода са крова и пута у околни зелени појас на предметној парцели, индиректно упуштање вода преко водопрпусне површине – водопрпусних ригола или канала различитог облика са или без прелива, индиректно упуштање вода преко водопрпусне или водонепропусне ретензије са препумпном станицом, паркинг-површине и приступни путеви са водопрпусном доњом и горњом конструкцијом или нагибом ка зеленим површинама и сл.. Такође, обавеза Инвеститора објекта је да обезбеди заштиту сопственог објекта од повратних вода преко прикључка и површинских вода изливених из канализације на површину терена.

Одвођење отпадних и редукованих атмосферских вода планираног објекта извршити на шахт јавне канализације у улици Милоша Обилића. Кота терена и кота дна цеви јавне канализације у шахти износи 114.03/112.3 м.н.м.

За објекат предвидети канализациони прикључак ПВЦ 160 дужине $6+1=7$ м са максималним нагибом дна прикључка 10‰ ка јавној канализацији. За објекат кота дна прикључка у шахти јавне канализације мора бити изнад коте врха одводне цеви АЦ-300. Прикључак почиње у шахти 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:

за отпадне воде: $Q_{отп}=8,7$ л/с – меродавни отицај за санитарне уређаје објекта;

атмосферске воде: $Q_{атм}=0,2 \cdot 90 \text{ л/с/ха} \cdot 0,1225=2,2$ л/с

Укупни отицај, меродаван за димензионисање канализационог прикључка је $Q_{ук}=10,9$ л/с.

Проценат пуњења прикључка ПВЦ 160, нагиба 10‰ за $Q_{ук}=10,9$ л/с је $ПП=57\%$.

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.

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

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

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

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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 објекта 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 изградити у даљем процесу израде пројекта.

9. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

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

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

- Намена и функционална шема морају остати неизмењени. Могућа су само мања одступања од утврђене просторне организације и то само техничке природе.
- Хоризонталне димензије објекта могу одступити од кота у графичком прилогу бр. 3 и 4 највише 0,5м.
- Спратност објекта не може бити већа од спратности утврђене урбанистичким пројектом.
- Након извршеног испитивања тла, подземних вода и других потребних радњи на нивоу пројектовања, утврдиће се прецизне висинске коте саобраћајних површина, а у односу на њих и коте подова приземља 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

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

О потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град у Суботици затражити мишљење - одлуку надлежног општинског органа - Служба за заштиту животне средине и одрживи развој, сходно Закону о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 135/2004 и 36/2009) и Уредби о утврђивању листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 114/2008).

Студијом о процени утицаја мора се доказати да планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта неће имати негативне последице по животну средину. Такође се мора доказати да су ризици од акцидентних ситуација веома мали као и да се ризицима може управљати.

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

У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у објекат као и из објекта. У складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Службени гласник Републике Србије“, број 54/92, 72/2010-95, 72/2010-96 и 72/2010-97) 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 се обезбеђују прописана енергетска својства.

10.2. 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, 87/2018, 87/2018 др.закони)
- **Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката** („Сл. гласник РС“ 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“ 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.
- **Правилник о техничким нормативима безбедности гаража од пожара** („Сл гласник РС“, број 31/2024)

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

10.3. Заштита непокретних културних добара

Унутар предметног обухвата нема објеката који су вредновани као културна добра. Уколико би се приликом извођења грађевинских радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете обавеза извођача радова је да одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109 Закона о културним добрима „Сл. Гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон, 129/2021 - др. закон и 76/2023 - др. закон).

10.4. 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 и 10/2026).

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,
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

10.5. 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.

10.6. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

Приликом планиране изградње вишепородичног стамбеног објекта 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 ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

На графичком прилогу 6. приказан је План планиране препарцелације к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град, ради формирања јединствене парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта (I) као и формирања парцеле јавне намене (II) која је планирана за проширење регулације Милоша Обилића у складу са ПДР-ом.

На предметним парцелама сви постојећи објекти планирани су за рушење.

Препарцелацијом се формирају две (2) парцеле од којих је:

-новоформирана парцела I- цца 1048м² издвојена за остало земљиште, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта.

-новоформирана парцела II - цца 177м² издвојена за јавно земљиште - планирана за проширење регулације улице Милоша Обилића

Препарцелацију урадити у складу са 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).

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

Обавеза инвеститора је да спроведе препарцелацију предметних парцела к.п. бр. 1992 и 1993 К.О. Стари град формирањем једне јединствене грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта и парцеле планиране за проширење регулације улице Милоша Обилића, у складу са ПДР-ом, а најкасније до подношења захтева за издавање локацијских услова у складу са Законом о планирању и изградњи, члан 65. („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).

12. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта израђено је од стране фирме „*DESIGN OFFICE*“, Браће Радић 12/1, 24000 Суботица.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ