



„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

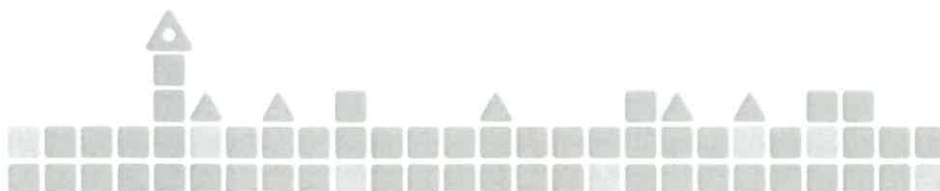
304-7/26

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА
К.П. БРОЈ 6629 И 6631 К.О. НОВИ ГРАД У СУБОТИЦИ

Директор:
ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.
„Јавно предузеће за управљање“ Суботица
урбанистичко планирање и становање
„Јавно предузеће за управљање“ Subotica
urbanističko planiranje i stanovanje
Útfenntartó, Várostervezési és
Lakásüzemeltetési Közvállalat, Szabadka
„Јавно предузеће за управљање“ Subotica
urbanističko planiranje i stanovanje

Суботица, август 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. БРОЈ 6629 и 6631 К.О. НОВИ ГРАД У СУБОТИЦИ

НАРУЧИЛАЦ: „ДИНАМИК ГРАДЊА“ ДОО СУБОТИЦА,
Славонска улица број 13/3, 24000 Суботица

ОБРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА,
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ
Суботица

БРОЈ УГОВОРА: 299-8/26

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ: ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саоб.
АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.
ДАНИЈЕЛА ИШТВАНЧИЋ, дипл.инж.граф.
СТЕВАН АЋИМОВИЋ, дипл.инж.арх.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ: „R.V.E. PLANNING“, Едита Ринд Витез пр
Инжењерске делатности и техничко саветовање,
Рудић улица 6., Суботица

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



САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- извод о регистрацији привредног субјекта
- решење о именовању одговорног урбанисте
- решење о издавању лиценце „Б“ категорије привредном субјекту
- изјава одговорног урбанисте
- лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	5
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	5
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	6
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ	14
4.1. Концепција уређења и изградње простора	14
4.2. Намена и технички опис планираног објекта	14
4.3. Регулационо и нивелационо решење	17
4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања	18
4.5. Остали услови	21
4.6. Евакуација комуналног отпада	21
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	22
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	23
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	24
7.1. Електроенергетска мрежа и објекти	24
7.2. Телекомуникациона мрежа и објекти	25
7.3. Топлификација објекта	27
7.4. Водовод	28
7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода	29
8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА	31

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

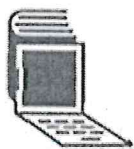
ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
3. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ И РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ
4. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ – СИТУАЦИЈА
5. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ЈАВНУ МРЕЖУ
6. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ЈАВНУ МРЕЖУ

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

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



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 УПРАВЉАЊЕ 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.



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

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

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, члан 77. („Службени гласник РС“, број 32/19, 47/25 и 40/26) доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте

на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. број 6629 и 6631 К.О. Нови Град у Суботици

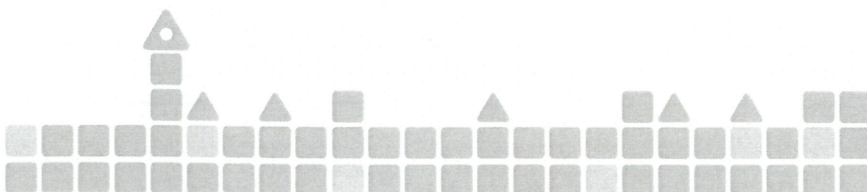
Петар Андрић, дипл.инж.арх.

Бр.лиценце: 200 0123 03

Именовани је дужан, да се при изради урбанистичког пројекта придржава Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19, 47/25 и 40/26), техничких прописа, норматива и стандарда, којима је регулисана предметна област.

Директор:
ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.

Суботица, август 2026. године



PIB:
МАТИЧНИ БРОЈ:
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584
20064030
7111

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Као 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. број 6629 и 6631 К.О. Нови Град у Суботици

Петар Андрић, дипл.инж.арх.

број лиценце 200 0123 03

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Урбанистички пројекат урађен у складу са Законом о планирању и изградњи Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19, 47/25 и 40/26) и у складу са важећим планским документом - Изменом дела Плана генералне регулације VII за зоне „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ („Сл. лист града Суботице“ бр. 13/2026).

Одговорни урбаниста:

Петар Андрић, дипл.инж.арх

Број лиценце:

200 0123 03

Лични печат:



Потпис:

Број пројекта:

299-8/26

Место и датум:

Суботица, август 2026. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Петар М. Андрић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2107967153954

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0123 03



У Београду,
04. септембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Милошевић
Проф. др Милош Милошевић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-21232
Београд, 03.09.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

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

200 0123 03

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.09.2026. 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.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

На основу захтева Инвеститора „ДИНАМИК ГРАДЊА“ доо, Славонска улица број 13/3, 24000 Суботица, израђен је Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. број 6629 и 6631 К.О. Нови Град у Суботици у улицама Болманска и Јосипа Еугена Томића, а у складу са Изменом дела Плана генералне регулације VII за зоне „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ („Сл. лист града Суботице“ бр. 13/2026).

Урбанистички пројекат се израђује на основу члана 60 и 63а **Закона о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и члана 76. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“ број 32/19, 47/25 и 40/26).

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је:

Измена дела Плана генералне регулације VII за зоне „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ („Сл. лист града Суботице“ бр. 13/2026). (у даљем тексту: Измена ПГР-а), у чијем обухвату се налази предметни простор.

Према Измени ПГР-а предметне парцеле се налазе у делу блока 167 унутар зоне мешовитог становања (у склопу које је дозвољено породично и вишепородично становање).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Урбанистичким пројектом су обухваћене к.п.бр. 6629 и 6631 Нови град у Суботици, на којима је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта, док су у ширем обухвату и делови к.п. бр. 6628, 6630, 11874/1 и 11832 КО Нови град у Суботици које представљају делове регулације улице Бечејске, Јосипа Еугена Томића и Болманске испред (око) комплекса са којих су планирани приступи на парцелу као и прикључци планираног објекта на комуналну инфраструктуру.

К.п. бр 6629 КО Нови град је уписана у Изводу бр.17535 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и други објекат, површине 942м². На парцели нема изграђених објеката. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ДИНАМИК ГРАДЊА“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 6631 КО Нови град је уписана у Изводу бр.17535 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и земљиште уз зграду и други објекат, површине 3065м². На парцели постоји уписано осам објеката и то: објекат бр. 1 – зграда стоваришта 178м², објекат бр.2 – пропивпожарни базен 16м², објекат бр.3 - пропивпожарна пумпарница 9м², објекат бр. 4 – надстрешница 17м², објекат бр. 5 – теренски контејнер 15м², објекат бр. 6 – портирница и управна зграда 61м², објекат бр. 7 – аутопунилиште 22м² и објекат бр. 8 – отворено складиште 344м² (објекат изграђен без одобрења за градњу). Као девети део парцеле је уписано земљиште уз зграду и објекат површине 2403м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ДИНАМИК ГРАДЊА“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

Укупна површина у обухвату Урбанистичког пројекта, коју чине површине набројаних предметних парцела, **износи 4007м²** (40ari 07m²).

У ширем обухвату УП-а се поред предметних парцела се налазе и делова, односно целе парцеле улице: 6628, 6630, 11832 и 11874/1 КО Нови Град које припадају регулацији улица Болманске, Јосипа Еугена Томића и Бечејске.

К.п. бр 6628 КО Нови град је уписана у Изводу бр. 1383 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, воћњак 1.класе, улица Бечејска, површине 694м². Парцела је уписана као јавна својина у корист Града Суботице.

К.п. бр 6630 КО Нови град је уписана у Изводу бр. 1383 КО Нови град као јавно грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, улица Бечејска, површине 345м². Парцела је уписана као јавна својина у корист Града Суботице.

К.п. бр 11832 КО Нови град је уписана у Изводу бр. 1383 КО Нови град као јавно грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, улица Болманска, површине 12964м². Парцела је уписана као јавна својина у корист Града Суботице.

К.п. бр 11874/1 КО Нови град је уписана у Изводу бр. 1383 КО Нови град као јавно грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, улица Јосипа Еугена Томића, површине 1157м². Парцела је уписана као јавна својина у корист Града Суботице.

Укупна површина у ширем обухвату Урбанистичког пројекта износи 7538м² (75аг 38м²), а граница је обележена преломним тачкама (од 1-17) на гр.прилогу 2.

Обавеза инвеститора је да обједињи предметне парцеле и формира јединствену парцелу комплекса.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према Плану генералне регулације VII за зоне „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ предметне парцеле (комплекс) се налазе у делу блока 4а – 67 – у зони планираној за мешовито становање у којем је дозвољено вишепородично становање у складу са планом.

Извод из ПДР-а:

2.3.1. Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина (блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско–амбијенталним и другим карактеристикама

.....

С. ЗОНА СТАНОВАЊА

.....

С.2. Мешовито становање

Претежна намена простора у деловима блокова 149*, 157, 158, 162, 167, 172, и блоковима 151, 152, 181.

Уређење и изградња планираних објеката у оквиру ове зоне вршиће се на основу правила из ПГР-а.

2.9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Пре почетка изградње на парцели потребно је да су испуњени минимални услови за прикључење на јавну саобраћајну површину.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску мрежу.

2.12.3. Локације за које се израђује урбанистички пројекат

Изменом Плана генералне регулације VII на графичком прилогу бр. 9. дефинисане су локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта.

Поред локација које су дефинисане на поменутом графичком прилогу израда Урбанистичког пројекта је обавезна и за:

- **У циљу архитектонско-урбанистичке разраде у оквиру грађевинског земљишта остале намене прописује се израда урбанистичког пројекта за следеће локације:**
 - за изградњу објеката (свих намена) чија развијена површина прелази 2000 m²

3.1.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

Мешовито становање обухвата просторне целине и блокове у којима су заступљена два облика становања: породично и вишепородично.

Изградња свих објеката који су дозвољени у зони мешовитог становања вршиће се на основу правила уређења и грађења из Измене Плана генералне регулације.

За изградњу објеката свих намена чија развијена површина прелази 2.000 m², као и за пословне објекте планиране на парцелама већим од 1.500 m² у зони мешовитог становања (до максимално 3.000 m²), прописује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

3.1.3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У оквиру зоне МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- породични стамбени објекат (максимално 3 стамбене јединице)
- породични стамбено–пословни или пословно–стамбени објекат (максимално 2 стамбене јединице)
- вишепородични стамбени, стамбено–пословни или пословно–стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
- пословни објекат (може се градити као јединствен објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
- други објекти на парцели (пратећи, помоћни)

У склопу зоне МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА у оквиру једнопородичних стамбено-пословних објеката, вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката могу се планирати простори за обављање делатности из области:

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње, праонице возила и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирница, видеотека, хемијска чистиона и др.),
- **угоститељства** (мотели, пансиони, ресторан, таверна, ђеваџиница, чајџиница, џаффе бар, пиџерија, хамбургерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације, стационари и 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** (теретане, вежбаоне, аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)

- **пољопривреде** (пољопривредна аптека, ветеринарска амбуланта за кућне љубимце и сл.)
- И друге делатности уз услов да не угрожавају околину; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

3.1.3.2. Врста и намена објекта чија изградња је забрањена у зони

У зони мешовитог становања није дозвољена изградња услужних сервиса као што су бензинске и гасне станице, праонице возила и сл., као ни изградња мини-фарми и кланица. Такође, у овој зони није дозвољена изградња производних објеката, односно производних погона мале привреде и производног занатства.

3.1.3.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта

Мешовито становање подразумева заступљеност различитих облика становања (породично и вишепородично) у оквиру једног грађевинског блока.

За зону мешовитог становања услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Величина парцеле		Ширина парцеле	
		Мин. величина парцеле м ²	Препоруч. величина парцеле м ²	Мин. ширина парцеле м	Препоруч. ширина парцеле м
Слободно -стојећи објекти	-породични стамбени објекат	300	500	10,0	15,0
	-стамбени објекат (мах.4 стана)	500	700	15,0	17,0
	-породични стамбено – пословни или пословно-стамбени (мах. 2 стана)	500	700	15,0	17,0
	-пословни објекат (мах П+1+Пк)				
Двојни објекти	-вишепородични стамбени или вишепородични стамбено– пословни објекат (мин.4 стана)	600	800	20,0	25,0
	-пословни објекат (мах П+2+Пк (Пс))				
	-породични стамбени објекат, (2х1стан)	400	600	16,0	20,0
	-породични стамбено - пословни објекат, (2 х 1стан)	(две по 200)	(две по 300)	(две по 8)	(две по 10)
Непреки нути низ	-породични стамбени објекат	150	150	5,0	5,0
	-вишепородични стамбени објекат	600	800	15,0	20,0
Прекину -ти низ	-породични стамбени објекат	300	500	10,0	12,0
	-вишепородични стамбени, -вишепор. стамбено–пословни објекат	600	800	15,0	20,0
Полу-атријум ски	-породични стамбени објекат	150	200		

У циљу рационалнијег коришћења простора и остварења планиране густине насељености на нивоу зоне, за грађење породичног стамбеног и породично стамбено-пословног објекта у зони утврђена је максимална величина грађевинске парцеле од 1.500 m², док је за пословни објекат максимална величина парцеле 3.000 m². За вишепородични стамбено-пословни објекат максимална величина парцеле није утврђена.

Минимална ширина уличног фронта за изградњу вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта у зони мешовитог становања за средишње парцеле износи 20 m. Максимално дозвољено одступање је 10 %.

У случају изградње поменутих објеката угаоне грађевинске парцеле у зони мешовитог становања морају имати ширину уличног фронта парцеле минимално 20,0 m у оба правца, мерено од тачке пресека продужетка РЛ угаоних улица. Максимално дозвољено одступање од тога је 5 % у оба правца или 10 % у једном правцу.

На постојећим грађевинским парцелама, намењеним породичном становању, чије су површине и ширине до 10% мање од најмањих утврђених површина у табели, као и постојећим парцелама које се након спроведене регулације улица оформљују у површинама до 10% мањим од утврђених у табели, може се Локацијским условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, са максимално два стана или породичног стамбено-пословног објекта са једним станом, с тим да је максималан индекс заузетости 50%.

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

У склопу зоне мешовитог становања, поред основне намене, дозвољена је изградња објеката друге намене који неће штетно деловати на околину и то: пословање, јавни и комерцијални садржаји, мала привреда, спорт и рекреација, здравствени, верски објекти, комунални објекти, сервиси, централне гараже и др. стим да њихова заступљеност на нивоу зоне може бити мах. 50%.

Врсте објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони мешовитог становања су:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађевинске парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
- полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле)

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

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која је утврђена и графички приказана у прилогу 8.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката у зони МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА утврђена је у односу на намену и начин постављања објеката на грађевинској парцели, као и у односу на њихову спратност, и услове осунчања објеката у непосредном додиру и окружењу.

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката у прекинутом низу треба да износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност између два објекта не може бити мања од 5,0 m без обзира на висине објеката. Објекат не сме директно да заклања другом објекту више од половине трајања дневног осунчања.

ОПШТЕ ПРАВИЛО у погледу положаја у односу на линије суседних грађевинских парцела за грађење објеката свих врста и намена је да објекти, нити њихови најистуренији делови (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

3.1.3.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

За зону мешовитог становања су утврђени урбанистички показатељи у следећој табели:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	100-200 см/ха
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах. 50% на нивоу зоне
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ ОБЈЕКТА -вишепородично стамбено–пословни или пословно–стамбени -за угаоне парцеле	мах. 50 % мах. 65 %
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА -породично стамбено-пословни, пословно-стамбени -пословни објекат	мах. 40 %

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20%.

3.1.3.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зони мешовитог становања највећа дозвољена спратност ПОРОДИЧНИХ стамбених (стамбено-пословних и пословно-стамбених) објеката је П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље).

Највећа дозвољена спратност ВИШЕПОРОДИЧНИХ стамбених (вишепородично стамбено–пословних или пословно–стамбених) у зони мешовитог становања је П+2+Пк (Пс) (приземље+два спрата+поткровље (повучени спрат)).

Минимална светла висина унутар стамбених просторија је 2,60 м и одређена је Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС 58/12, 74/2015 и 82/2015).

Висина надзетка стамбене подкровне етаже износи мах 1,8м рачунајући од које 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.

ПОСЛОВНИ објекти у оквиру зоне мешовитог становања су спратности максимално П+1+Пк (за минималну величину парцеле 500 м²), односно максимално П+2+Пк(Пс) (за минималну величину парцеле 600 м²).

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

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, вешерница, 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, вешернице и сл.)

Повучена етажа – последњи спрат зграде са пуном спратном висином чија је фасада повучена у односу на предњу фасаду зграде, минимално за 1,5m 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.

3.1.3.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Уколико је планирана изградња породичног стамбеног објекта (стамбено-пословног или пословног објекта) у зони мешовитог становања, на парцели се могу градити и други објекти и то:

- ПРАТЕЋИ ОБЈЕКТИ – гаража, летња кухиња, инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и др.), надстрешнице и сл.
- ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ – бунари, ограде и сл.

Уколико је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта (стамбено-пословног или пословног објекта) у зони мешовитог становања, могу се градити слободностојећи пратећи објекти (гараже, котларнице, трафостанице и надстрешнице).

Услови за изградњу гаража у зони мешовитог становања

- Гараже вишепородичних стамбених објеката могу се планирати:
Подземно испод објекта и изван габарита објекта у површини целе парцеле, с тим да је кота равног крова подрумске етаже +1,20m у односу на коту заштитног тротоара око објекта. Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима.
У приземљу или сутерену објекта, искључиво са дворишне стране.
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 случају изградње зеленог крова изнад дворишног дела подземне гараже могуће је формирати екстензивни, полуинтензивни или интензивни тип зелених кровова. У случају изградње интензивног зеленог крова који се назива још и кровни врт ове површине се урачунавају у проценат зелених површина на парцели.
- У случајевима изградње подрумске или сутеренске етаже у новим објектима или испод целе површине парцеле обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.
- Приликом израде пројеката гаража за путничке аутомобиле обавезна је примена Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист Србије и Црне Горе” бр. 31/2005).
- Ширина улаза и излаза је најмање 2,5m за један ток кретања возила.
- Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена.
- Висина унутрашњег простора гараже треба да је у складу са важећим прописима.
- Најмања димензија паркинг места за паркирање је 230/480 цм, паркинг места за подужно паркирање је 200/550 цм, а гаражног бокса 270/550 цм.
- 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

- Гараже се могу градити на основу потреба Инвеститора и просторних могућности на парцели, водећи рачуна о прописаним удаљеностима од околних постојећих објеката а на основу Урбанистичког пројекта

- Светли отвор гаражног места је цца 3.0м x 6.0м.
- Највећа дозвољена спратност гаража у низу је: П (приземље).
- Намена планираног објекта је искључиво гаражирање путничких возила.
- Кота пода гаража треба да је издигнута мин. 5ст 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.
- Изградњу 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 5.0 м.

3.1.3.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели по правилу треба да је решен са јавног пута – улице и то када је парцела директно ослоњена на јавну површину или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина не може бити мања од 2,5 м.

У циљу обезбеђења услова приступа дворишту парцеле и објектима изграђеним у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз поред објекта минималне ширине 3,0 м (препоручено 4,0 м).

Уколико се ради о ивичној градњи - традиционалним низовима пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине мин. 3,0 м и висине мин 4,0 м. Код изградње вишепородичних стамбених објеката, уколико проотивопожарни услови прописују обезбеђење приступа ватрогасних возила у дубину парцеле минимална висина пасажа је 4,5 м.

Приступ задњем дворишту парцеле, код породичних стамбених објеката, се изнимно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.

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

Простор за паркирање возила обезбедити на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута уз следеће услове:

- за породичне стамбене објекте свих врста-једно паркинг или гаражно место на 1 стан,
- за вишепородичне стамбене објекте - једно паркинг или гаражно место на 1 стан,
- за пословне и остале објекте свих врста - једно паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора

3.1.3.9. Услови за оградивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се оградивати транспарентном или зиданом оградом чија висина може бити највише до 1,6 м према улици и 1,8 м према суседним парцелама.

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

У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити и зидане од опеке, блокова, бетонске плоче и сл. до висине 1,6 м или на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

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

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

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту.

Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" зеленом оградом, транспарентном или зиданом оградом до висине од 1,8 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограђивање са „живом“ зеленом оградом дефинисати на начин да не омета суседну парцелу тј. да се не сади у осовини границе парцеле него на удаљености од мин 0,3м (или 0,5м) од међе.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, пословни, економски део, економски приступ, стамбени приступ, окућница), али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољње ограде.

У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и сл. материјала максималне висине од 1,80 м.

3.4.2. Услови за архитектонско обликовање елемената објеката

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.

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

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.

Не препоручује се употреба псеудоисторијских елемената (балустери, тимпанони и сл.) којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова и сл.) на нивоу изнад приземља могу се постављати на објекте под следећим условима:

- на делу објекта према предњем дворишту – **1,20 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) – **0,60 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља.

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) – **0,90 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од дворишне линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – **1,20 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине дворишне фасаде изнад приземља.

Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3м

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат ако савлађују висину до 0,9м. Степенице којима се савлађује висина преко 0,9м треба да се решавају унутар габарита објекта. Уколико се степениште поставља са уличне стране објекта, највише један степен (до 30цм) може да пређе регулациону линију.

Уколико ПГРом нису дефинисани неки урбанистички параметри примењиваће се одредбе **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** (Сл. Гласник РС бр. 22/2015).

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

4.1. Концепција уређења и изградње простора

Урбанистичким пројектом је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 6629 и 6631 К.О. Нови град.

Обавеза инвеститора је да пре употребне дозволе обједињи предметне парцеле и формира јединствену парцелу комплекса.

Укупна површина новоформиране парцеле за изградњу је **40ари07м2**.

Колски и пешачки приступи предметном објекту (комплексу) су планирани из улица Болманске и Јосипа Еугена Томића.

4.2. Намена и технички опис планираних објеката

Намена објеката

У оквиру новоформиране парцеле (комплекса) планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности од СУ+ВП+2+Пс. Објекат је конципиран са једним главним пешачким прилазом из улице Болманске и са два два помоћна пешачка прилаза из дворишта која преко степеништа омогућавају прилаз објекту из дворишта. За потребе пожарног излаза (евакуације) планирано је пошарно степениште у крилу објекта преам улици Томићевој.

За потребе снабдевања електричном енергијом, а у складу са условима надлежне електродистрибуције, у склопу комплекса је планирана изградња трафостанице која ће бити предмет посебног пројекта .

Испод комплетног габарита објекта су планиране подземне гараже за потребе решавања потреба за паркирањем. Планиране су четири мале гараже и то једна са улазом из Болманске улице, једна са улазом из улице Јосипа Еугена Томића и две гараже са улазом из интерне саобраћајнице која је планирана на северној страни комплекса.

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015) планирани објекти су класификовани као:

- стамбена зграда са више од три стана – преко 2000 м² класификациона ознака 112222, категорије V са учешћем 100%
- 221420 - Цевоводи, комуникациони и електрични водови, трансформаторске станице и подстанице, категорије Г, са учешћем у укупној површини од 100%.

Главни вишепородични стамбени објекат је планиран као слободностојећи и конципиран је као угаони у облику ћириличног слова „П“, два крила оријентисана ка Болманској улици и улици Томкићевој, а треће крило ка интерној саобраћајници у северно делу комплекса.

Све надземне етажне (приземље, спратови и повучени спрат) планираног објекта су намењене становању.

У склопу објекта је свеукупно планирано 100 стамбених јединица.

За потребе решења паркирања испод целокупног габарита објекта планиране су укупно четири мале подземне гараже за паркирање станара и корисника планираног објекта са укупно 55 гаражних места.

У слободним деловима дворишта, иза објекта са улазом из улице Томићеве је планирано 30 паркинг места, а уз интерну саобраћајницу са севера је планирано још 15 паркинг места. Укупно је на слободним деловима парцеле планирано 45 паркинг места.

За пешачки прилаз објекту је планиран један улаз из улице Болманске, а комуникација између просторних целина објекта намењених становању и паркирању је омогућена са три вертикалне комуникације.

Главна вертикална комуникација је на улазу у објект, док је друга такође угаона и обе су планиране са степеништем и путничким лифтом. Трећа вертикала је у северном крилу и има само степениште.

Комуникација унутар објекта, како хоризонтална тако и вертикална, и веза са јавном површином је остварена на начин да је свака јединица објекта (гаражна места и стамбене јединице) приступачна особама са посебним потребама (особама са инвалидитетом, породицама са бебама, деци и старијим особама). Рампа за особе са посебним потребама је планирана из унутрашњег дворишта уз северно и западно крило објекта и води до главне вертикалне комуникације са задње стране.

Планиране су и две помоћне комуникације (степеништа) која повезују унутрашње двориште и високо приземље (једно степениште води до задње стране главног степеништа, а друго степениште до високог приземља северног крила).

Локација објекта

Предметна локација се, према ПГР-у, налази у делу блока 167 који је на том делу намењен мешовитом становању.

На предметним парцелама, као што је наведено, постоји осам изграђених објеката који се морају уклонити за потребе градње.

Терен на комплексу је нагнут од улице Болманске ка позадини парцеле и слепом делу улице Бечејске, односно на углу ове улице и улице Томићеве. Након рушења постојећих објеката на предметним парцелама терен је потребно изравнати и припремити за градњу.

ФУНКЦИЈА

Предмет овог пројекта је изградња вишепородичног стамбеног објекта између улица Болманске, Томићеве и Бечејске (слепи крак) у Суботици.

Планирани објект је у складу са планом слободностојећи чија је улична грађевинска линија у складу са планом повучена на 4,0м у односу на регулациону линију улица Болманске и Томићеве. Хоризонтални габарит планираног објекта је облику ћириличног слова „П“, а дубина свих планираних „крила“ објекта је иста и износи 16,8м.

Вертикални габарит планираног објекта је уједњачен тако да је спратност читавог објекта иста Су+ВП+2+ПС.

У оквиру подрумске етаже планирана је изградња четири мале гараже (до 500м²) за потребе станара и корисника објекта. Све надземне етаже су намењене изградњи станова разних структура од гарсоњера до троипособних станова.

Предметни комплекс (парцела) има два колска приступа на јавне саобраћајнице и то: из улице Болманске и други из улице Јосипа Еугена Томића.

Објект је конципиран са једним пешачким приступом из улице Болманске, а пошто је конципиран са три крила пројектована је изградња две степенишне вертикале са путничким лифтовима, и једне искључиво степенишне вертикале.

Бруто површина приземља објекта је цца 1850,69м², а укупна бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП) без подрума је цца 9.224,69м². Укупна бруто изграђена површина, заједно са трансформаторском станицом износи 9.235,19м².

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

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

Стубови се изводе од армираног бетона правоугаоног су попречног пресека, различитих димензија, у зависности од положаја у конструкцији и распореда просторија. Армирање стубова се врши према статичком прорачуну, ребрастим шипкама док се узенгије прогушћују у зонама до међуспратних плоча, према правилима струке и шеми армирања.

Хоризонтална крутост објекта се обезбеђује увођењем АБ платана.

Међуспратне конструкције су АБ плоче дебљине $d=22\text{cm}$, различитих распона, у зависности од положаја стубова у конструкцији, а водећи рачуна о корисном простору унутар просторија.

Кровна конструкција је АБ плоча дебљине 22cm , са слојем термо и хидроизолације и заштите од шљунка. Атике у нивоу кровне плоче су АБ зидови дебљине 15cm , висине 110cm . Висина атике је $+13,45\text{m}$ од коте готовог пода $\pm 0,00\text{m}$.

Степенице су двокраке и трокраке, армирано-бетонске. Дебљина степенишних кракова према статичком прорачуну, а плоче се ослањају на међуспратне плоче као и на АБ платна.

ТЕМЕЉИ

Темељење објекта се врши на темељној плочи дебљине 55cm . Испод темеља се прво бетонира тампон слој $d=10\text{cm}$ од мршаваг бетона.

ЗИДОВИ

Фасадни зидови су од климаблока, дебљина зида $d=20\text{cm}$, са термоизолацијом-демит фасадом $d=15\text{cm}$, са одговарајућим прекидима од камене вуне.

Зидови између станова су од СИЛКА блокова $d=20\text{cm}$, обострано малтерисани.

Зидови према ходницима су следећих слојева: -климаблок $d=20\text{cm}$ + 5cm топлотна изолација + гипс плоча $d=1.25\text{cm}$ на подкорнтсукцији која је причвршћена на зид. Гипс према ходнику је глетован и фарбан.

Плафони у ходницима су обложени спуштеним гипсом. Плафони у становима су малтерисани, без спуштених плафона од гипса.

Подне конструкције по етажама:

Подна конструкција високог приземља, гледано од сутерена према високом приземљу: - АБ плоча $d=22\text{cm}$

- стиродур цца $d=10\text{cm}$

- ПВЦ фолија,

- цемента кошуљица $d=8\text{cm}$

- керамичке плочице $d=2\text{cm}$ на ходницима, у становима керамичке плочице (у купатилу, улазу, кухињи, тераси), таркет у собама

Подна конструкција гледано од високог приземља према првом спрату:

- малтер $d=2\text{cm}$,

- АБ плоча $d=22\text{cm}$

- стиродур $d=3\text{cm}$,

- ПВЦ фолија,

- цемента кошуљица $d=8\text{cm}$,

- керамичке плочице $d=2\text{cm}$ на ходницима, у становима керамичке плочице (у купатилу, улазу, кухињи, тераси), таркет у собама

Подна конструкција повученог спрата гледано од другог спрата према повученом спрату: - малтер $d=2\text{cm}$,

- АБ плоча $d=22\text{cm}$,

- стиродур $d=3\text{cm}$,

- ПВЦ фолија,

- цемента кошуљица $d=8\text{cm}$,

- керамичке плочице $d=2\text{cm}$ на ходницима, у становима керамичке плочице (у купатилу, улазу, кухињи, тераси), таркет у собама

Подна конструкција терасе повученог спрата гледано са другог спрата према тераси повученог спрата:

- малтер д=2цм,
- АБ плоча,
- стиродур д=15цм,
- ПВЦ фолија,
- цемента кошуљица д=6-4цм у паду,
- хидроизолациони премаз,
- керамичке плочице д=2цм, висинска разлика у поду повученог спрата и терасе је 10цм, тераса је виша

Плоча изнад повученог спрата, гледано од унутрашњости према споља:

- малтер д=2цм,
- АБ плоча д=22цм
- хидроизолација прскана полууреа цца 0,3цм
- стиродур (ХПС), затворене ћелијске структуре (2х12цм) д=24цм
- слој водонепропусне паропропусне фолије
- шљунак фракције 16/32мм цца 8цм

СПОЉНО УРЕЂЕЊЕ

Планира се озелењавање слободних површина у дворишном делу, као и са предње стране објекта у простору између грађевинске и регулационе линије, као и допуна постојећег високог растинја у регулацији постојећих улица, који ублажавају негативна дејства (бука, вибрације, прашина...) планираног вишепородичног стамбеног објекта. Планирана је сетва смеше траве отпорне на гажење, сушу и мраз.

Оводњавање атмосферске воде са зелених површина је решено гравитационо, тј. површински формирањем благих нагиба окренутих ка јавним саобраћајницама.

Око објекта је планиран заштитни тротоар, а у дворишном делу уз објекат је планирана рампа за особе са посебним потребама.

Са северне стране објекта је планирана интерна саобраћајница са 15 паркинг места, која уједно служи за приступ планираној трафостаници. У дворишту је предвиђено паркирање за 30 путничких аутомобила. Остали део дворишта је озелењен, травнатим површинама, ниским украсним растињем.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

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

4.3. Регулационо и нивелационо решење

Хоризонтална регулација

Постојеће регулационе линије улица Болманске, Томићеве и Бечејске се у складу са ПГР-ом задржавају.

Грађевинске линије планираног вишепородичног стамбеног објекта на предметној парцели утврђене су у складу са ПГР-ом на 4,0м у односу на регулациону линију улица Болманске, Томићеве и Бечејске. Са северне стране грађевинска линија је на 12,8м у односу на северну међну линију (према кп 6626/1 и 6627 КО Нови град).

Ширина свих планираних крила објекта је иста и износи 16,79м, док су сви максимални хоризонтални габарити планираног објекта дати је на графичким прилозима бр.3 и 4.

Висинска регулација

Вертикална регулација планираног објекта одређена је спратношћу објекта. Према ИДР-у спратност комплетног вишепородичног стамбеног објекта је иста и износи Су+ВП+2+Пс (сутерен + високо приземље + 2 спрата + повучени спрат).

Кота готовог пода приземља ламеле 2 у склопу којег су планирани станови је (релативна кота $\pm 0,00$) је на +113,16 мнв. У односу на просечну коту заштитног тротоара око планираног објекта од +111,36 мнв, кота готовог пода приземља је уздигнута за 180 цм.

Висина објекта, односно висина кровне атике у односу на заштитни тротоар је 15,25м (апсолутна кота +126,61 мнв), а висина кота крова атике изнад заједничких и машинских просторија на крову је 17,45м (апсолутна кота +128,81 мнв).

Нивелација

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

Терен на комплексу је у паду од улице Болманске ка улици Бечејској (од запада ка истоку), највиши је у северозападном делу комплекса, а најнижи на југоистоку.

Висине терена на предметним парцелама планираног комплекса крећу се од највише тачке (северозапад) која је +111,07, па до коте +110,01 мнв која је у југоисточном делу комплекса.

Нивелационо решење је условљено висинским котама терена, као и висинским котама на постојећим саобраћајницама у улицама Болманској и Јосипа Еугена Томића. Северна интерна саобраћајница је приближно равна са апсолутном котом 110,86, док је интерна саобраћајница у дворишту објекта у нагибу са коте 110,05 (на регулацији улице Томићеве) па до коте 110,04 која је на унутрашњем паркингу иза објекта. Корекција и одступање од датог нивелационог плана је могуће у циљу побољшања техничког решења.

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

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

4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања

Пешачки приступ

У високо приземље воде 3 пешачка улаза преко спољашњег степеништа, од којег је један главни улаз са уличне стране и два дворишна улаза. Формирани су и евакуациони излази са дворишне стране на свакој етажи, који спољашњим степеништем воде до коте тротоара. Један од дворишних улаза поседује прилаз преко инвалидске рампе.

Главни улаз је из улице Болманске и преко ветробрана води до заједничког ходника, док дворишни улази воде директно у заједнички ходник. Ходници су повезани са стамбеним јединицама, као и са 3 степеништа (2 трокрака са путничким лифтовима и једно двокрако степениште) преко којих се одвија вертикална комуникација.

Степеништа повезују све етаже од сутерена етаже равног крова објекта где су смештене машинске и заједничке просторије. Путнички лифтови повезују етаже од сутерена до повученог спрата.

Колски приступ

Колски приступ парцели је обезбеђен са југозападне стране из Улице Болманска и са југоисточне стране парцеле из Улице Јосипа Еугена Томића преко двосмерних саобраћајница ширине 550 цм, које омогућавају приступ дворишним паркинг местима.

Колски приступ објекту се одвија преко четири улаза у сутерен од којих сваки обезбеђује приступ једној од четити мале гараже које су одвојени делови сутерена. Два улаза обезбеђују приступ директно са улице, један из Улице Болманска, са ширином приступне саобраћајнице 369 цм и нагибом рампе од 12%, док је други позициониран тако да обезбеђује прилаз из Улице Јосипа Еугена Томића, са ширином приступне саобраћајнице 480 цм и успоном од 1,27%. Друга два прилаза су позиционирана тако да им је приступ обезбеђен из дворишног дела парцеле, односно са унутрашње саобраћајнице, са заједничком приступном саобраћајницом ширине 760 цм, са нагибом рампе од 12%. Сви колски улази у објекат поседују сегментна врата на спољњем зиду објекта.

Главни пешачки приступ објекту је формиран на југозападној страни објекта, према Улици Болманска, ширине 293 цм, непосредно преко јавне пешачке стазе. Поред главног пешачког улаза, објекат поседује још два улаза са дворишне стране објекта, као и евакуационе излазе са свих етажа повезане степеништем до коте тротоара. Сви улази и излази из објекта се одвијају преко степеништа које воде у високо приземље објекта.

У дворишном делу објекта пројектована је рампа уа особе са посебним потребама која води до улаза у објекат са дворишне стране, а савладава висину од тротоара до коте готовог пода високог приземља што износи 180 цм. Рампа је формирана дужински са нагибом од 8.3% и потребним бројем одмаралишта.

За изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта к.п. бр. 6629 и 6631 К.О. Нови град у Суботици, прибављени су услови од надлежног „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање,, Суботица број II-06-344-273/2025 од 14.07.2025.

У прибављеном документу су дефинисани следећи услови:

- *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 $\pm 10^\circ$*
- *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 саобраћајног прикључка ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује, као и са нивелетом тротоара и бициклистичке стазе уколико постоје*
- *у случају да се на планираном саобраћајном прикључку налази стуб јавне расвете, трошкове измештања сноси инвеститор, односно финансијер, уз надзор "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица*
- *Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу*
- ***Ови услови се могу примењивати и у поступку издавања Локацијских услова, с тим да се за изградњу саобраћајних прикључака израђује посебна техничка документација***
- ***Упућује се Инвеститор да закључи Уговор о изградњи саобраћајних прикључака са "Јавним предузећем за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, у којем ће бити финансијер***

Начин решавања паркирања

У оквиру комплекса за потребе решавања потреба за паркирањем, планирана је изградња четири мале подземне гараже које се налазе испод комплетног габарита објекта. Поред тога је планирана изградња два паркинга и то један у северном делу комплекса, а други у унутрашњем дворишту иза објекта.

Приступ једној гаражи је из улице Болманске, другој гаражи из улице Јосипа Еугена Томића, а приступ преосталим двама гаражама преко интерне саобраћајнице са северозападне стране. Гаража из улице Болманске је капацитета 14 ГМ, гаража из Томићеве улице је капацитета 15 ГМ, док су две гараже са северне стране капацитета 10, односно 16 ГМ. Укупно је у подземним гаражама остварено 55 гаражних места.

Приступ паркингу у дворишту на парцели планираног објекта је из улице Томићеве има капацитет 30 ПМ, а паркинг уз интерну саобраћајницу са северне стране је капацитета 15 ПМ. Укупно је на парцели остварено 45 ПМ.

На овај начин су испоштовани услови утврђени планом у вези са потребама за паркирањем на основу критеријума из ПДР-а (1 стан / 1 паркинг место). У склопу објекта је планирана изградња укупно 100 стамбених јединица, а остварено је 100 места за паркирање (55 ГМ и 45 ПМ).

У складу са правилником на парцели (комплексу) је остварено потребних 5% од укупног броја паркинг места ($100 \times 0.05 = 5 \text{ ПМ}$ – остварено 5 ПМ) за особе са инвалидитетом. У склопу предметних гаража су планирана 3 гаражна места за особе са инвалидитетом, а у склопу поменутог паркинга у дворишту су планирана 2 паркинг места за особе са инвалидитетом.

Планиране гараже морају бити изведене у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС“, број 31/24 и 59/25).

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

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

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

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

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.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном или зиданом оградом чија висина може бити највише до 1,6м према улици и 1,8м према суседним парцелама.

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

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

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

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту.

4.6. Евакуација комуналног отпада

Одлагање комуналног отпада ће се вршити у контејнерима чије локације се налазе уз колске улазе на интерне саобраћајнице које воде ка дворишном и северном делу будућег комплекса-парцеле како је то приказано на граф. прилогу бр. 3, уз обезбеђење приступа возила за одвожење на градску депонију, организовано путем надлежног комуналног предузећа.

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

Потребан број посуда за смеће одређује се помоћу норматива: 1 контејнер на 800м² корисне површине простора. Приликом утврђивања њихових локација за постављање мора се водити рачуна да они буду смештени у оквиру граница формираних грађевинских парцела, уз објекте којима припадају. За неометано обављање услуге изношења смећа неопходно је обезбедити директан прилаз за

комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа“. Контејнере је могуће сместити и у смећарама (или посебно одређеном простору за те потребе) унутар самих објеката, при чему се морају испоштовати напред наведени услови за приступ. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер сливником и решетком на поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. За депоновање отпадака другачијег састава од кућног смећа, а који не припада групи опасног отпада, неопходно је набавити специјалне судове који ће бити постављени у складу са напред наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и склопљеним уговором са ЈКП „Градска чистоћа“.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Урбанистичким пројектом су сви урбанистички параметри рачунати на површину предметног комплекса (парцеле) која настаје након утапања две предметне парцеле. Након утапања површина предметног комплекса ће **износити 4007 m²**.

Опис површина	П[м ²]
Обухват урбанистичког пројекта	4007,0 м²
Шири обухват урбанистичког пројекта	7538,0 м ²
укупна бруто површина под објектом/заузетост	1835,11+10,5 = 1845,61 м²
саобраћајнице, платои, паркинзи, пешачке површине	1327,77 м ²
зелене површине	833,62 м ²
Урбанистички параметри	проценат
индекс заузетости	46,06%
проценат зелених површина	20,80%
број стамбених јединица према ИДР-у ... (1 стан - 1пм)	100 станова
Потребан број паркинга према условима из ПДР-а	100 ПМ
Остварени паркинзи/гараже	
број планираних гаражних места у четири мале гараже унутар сутеренске етаже - (14+15+10+16)	55 ГМ
Укупно остварен број гаражних места	55 ПМ
број планираних паркинг места у дворишту	30 ПМ
број планираних паркинг уз интерну саобраћајницу - северно	15 ПМ
Укупно остварен број паркинг места на парцели	45 ПМ
УКУПНО остварен број ГМ/ПМ (55 ГМ – 45 ПМ)	100 ПМ

Решењем из Урбанистичког пројекта и достављеног Идејног решења (ИДР) су у потпуности задовољене потребе за паркирањем на предметној парцели дефинисане важећим планским документом.

Упоредни табеларни приказ урбанистичких параметара у оквиру локације

	Према ПДР-у	Остварено ИДР-ом - Урбанистичким пројектом
Мин. величина парцеле	Минимална величина парцеле за изградњу објекта овој у зони је 600 м ² .	4007 м²
Индекс заузетости	Мах 65% за угаоне парцеле	46,06%
Мин. проценат зелених површина	Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20%	20,80%
Максимална спратност објекта	П+2+Пк (Пс) - приземље+два спрата+поткровље (повучени спрат) Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.	Су+ВП+2+Пс
Мин. ширина ул. фронта парцеле	Угаоне грађевинске парцеле у зони мешовитог становања морају имати ширину уличног фронта парцеле минимално 20,0 m у оба правца, мерено од тачке пресека продужетка РЛ угаоних улица.	70,22м – улица Болманска 60,04м улица Јосипа Еугена Томића
Начин паркирања	За обезбеђење простора за паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место - на 1 стан Обавеза Инвеститора је да обезбеди потребан број паркинг или гаражних места на сопственој парцели.	Број станова: 100 Потребно 100 ПМ - у сутеренској етажи објекта 55 гаражних места (14+15+10+16) - у дворишту 30ПМ - уз интерну улицу у северном делу 15ПМ укупно - 45 ПМ укупно: 100 ГМ/ПМ - остварено 100%

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

Зелене површине чине 20,80% површине укупног предметног комплекса (чиме је испуњен прописани минималним проценат према Плану који износи 20%).

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

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

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

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

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

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

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

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Електроенергетска трежа и објекти

Прикључење предметног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду урбанистичког пројекта, који садрже и услове за пројектовање и прикључење објекта: Вишепородични стамбени објекат, класе 112222, Суботица, Болманска бр. ББ, на кат. парцелама број 6629 и 6631 К. О. Нови град издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД, ОГРАНКА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СУБОТИЦА** из Суботице, Сегедински пут 22-24, бр. **2581200-Д.07.09.-221690/2-2026** од дана 19.06.2026. године.

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

1. Закључивање уговора о опремању земљишта између носиоца јавног овлашћења Електродистрибуције Србије д. о. о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица и инвеститора или јединице локалне самоуправе ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра (Изградња трансформаторске станице и прикључних 20 kV кабловских водова).
2. Да би се омогућило прикључење предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити недостајућу електроенергетску инфраструктуру која обухвата:
 - Испорука и уградња монтажано-бетонске трафостанице (МБТС-12 Суботица), одговарајуће снаге, у близини објекта, на парцели Инвеститора и опремање исте са 20 kV опремом (водне и трафо ћелије), 0,4 kV опремом (комплетан Н.Н. блок са потребним бројем извода) и енергетским трансформатором (Е.Т.) потребне снаге, напона 20/0,4 kV,
 - Изградња 20 kV кабловског вода од места расецања најближег постојећег 20 kV кабловског вода (угао улица Јосипа Еугена Томића и Бечејске) до нове МБТС-12.

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

Изградња поменуте МБТС-12 Суботица и прикључних 20 kV кабловских водова за МБТС-12 Суботица биће предмет посебних Локацијских услова.

Што се тиче самог објекта, планира се уградња три типске кабловске прикључне кутије (КПК-1, КПК-2 и КПК-3) типа „ЕВ-1П“ на фасади предметног објекта поред улаза у објект, као и још једне КПК-4 истог типа поред КПК-3, за противпожарни прикључак.

Предвиђена је и изградња три нисконапонска (НН) прикључна кабловска вода од нове МБТС-12 Суботица до КПК-1, КПК-2 и КПК-3, док се између КПК-3 и КПК-4 предвиђа кабловски превез.

Поред тога, планира се уградња потребног броја металних ормана мерног места (МОММ) за потребан број бројила активне електричне енергије за станове, гаражу, лифт, заједничку потрошњу и локалну аутоматику, као и њихово повезивање путем НН кабловских водова са новим кабловским прикључним кутијама.

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

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

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

7.2. Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење за потребе изградње вишепородичног објекта на к.п. бр. 6629 и 6631 К. О. Нови град у Суботици, издатим од стране **„ТЕЛЕКОМА СРБИЈА“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА** из Суботице, Првомајска 2-4, бр. **Д210-226262/2-2026 ЈБ/ТС** од 02.06.2026. 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
- систем каблирања зграде — израда оптичке инсталације до сваке планиране јединице

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Топлификација објекта и гасна мрежа

Топлификација објекта предвиђена је преко гасних котлова смештених у гасним котларницама (укупно три гасне котларнице) које се налазе на крову предметног објекта, и у које се осим гасних котлова смешта сва неопходна машинска опрема.

Унутар сваке од три котларнице предвиђена је уградња по два гасна кондензациона фасадна котла везана у касакаду, типа Ц 3.2.

У котларници 1 предвиђено је постављање два идентична гасна кондензациона фасадна котла који дају максималну топлотну снагу $2 \times 65 = 130 \text{ kW}$, док се у друге две котларнице постављају два идентична гасна кондензациона фасадна котла који дају максималну топлотну снагу $2 \times 55 = 110 \text{ kW}$.

Усвојени котлови предвиђени су само за грејање.

У становима се предвиђа радијаторско грејање.

Прикључење предметног објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу се може планирати са полиетиленског гасовода ПЕ 80 димензија $\varnothing 32 \times 3,0 \text{ mm}$ и радног притиска 2,5 bar, који се налази у улици Бечејска, према Техничким условима за израду пројектне документације за изградњу објекта вишепородичног становања са сто станова на к. п. 6629 и 6631 К. О. Нови град у Суботици, издатим од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** под бројем **29-5-1/26** дана 26.05.2026. године.

Гасни прикључак полаже се на приступачним местима и мора да буде заштићен од оштећења. Гасни прикључак води се нај краћим путем од дистрибутивне гасне мреже до објекта, управно на њу. Полагање мора бити несметано, а траса гасовода трајно приступачна. Растојање гасног прикључка од подземних инсталација одређује се у зависности од пречника цеви. Најмање растојање гасног прикључка од свих каблова и других водова мора да буде 0,2 m.

Укрштање гасовода са саобраћајницом врши се полагањем гасовода у заштитну цев. При укрштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницом, угао између осе препреке и осе гасовода мора бити од 60° до 90°. Пројектом предвидети заштиту гасовода због укрштања.

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

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

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

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

За потребе израде овог Урбанистичког пројекта прибављени су и Услови за израду Урбанистичког пројекта - урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног објекта на к. п. 6629 и 6631 К. О. Нови град у Суботици од стране **ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“** из Суботице, Сегедински пут бр. 22 дана 25.05.2026. године под бројем **499/26-1** у којима је констатовано да није предвиђена топлификација предметног дела просторног подручја.

7.4. Водовод

Испред предметних парцела постоји јавни водовод у улици Болманска од АЦ-150, који испуњава услове хидрантске мреже насеља и јавни водовод у улици Јосипа Еугена Томића и у улици Бечејска од АЦ-80, који не испуњава услове хидрантске мреже насеља, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-73/2026 од дана 25.05.2026. године.

По евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица, постојећа локација поседује и водоводни и канализациони прикључак који је заведен под обрачунским местом 60362. Постојећи прикључак водовода је изграђен са водомером ДН-20 мм. Постојећи прикључци нису картирани.

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 што се наводи уз Захтев за прикључење новог објекта.

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

Постојећи јавни водовод у улици Болманска, 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.

Објекат прикључити на јавни водовод у улици Болманска на АЦ-150 испред предметне локације. Водоводни прикључак предвидети од ПЕ-90, до дужине $5+5=10$ м. Прикључак почиње на месту споја са јавним водоводом а завршава се у шахти за главне водомере, иза водомера а испред другог затварача.

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

За 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 предметних парцела постоји јавна канализација општег система у улици Болманска од Б-1500, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-73/2026 од дана 25.05.2026. 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 што се наводи уз Захтев за прикључење новог објекта.

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% водопропусне 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 новопланираног објекта извршити на шахт јавне канализације у улици Болманска. Кота терена и кота дна цеви јавне канализације у шахти износи 111.03/107.05 м.н.м.

За објекат предвидети канализациони прикључак ПВЦ 200 дужине $15+1=16$ 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 Б-1500. 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: $Q_{отп}=16,51$ л/с – меродавни отицај за санитарне уређаје објекта;
атмосферске воде: $Q_{атм}=0,2*90\text{л/с/ха}*0,4007=7,21$ л/с
Укупни отицај, меродаван за димензионисање канализационог прикључка је $Q_{ук}=23,73$ л/с.
Проценат пуњења прикључка ПВЦ 200, нагиба 10‰ за $Q_{ук}=23,73$ л/с је $ПП=65\%$.

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 на инсталације чије трасе нису назначене на графичком прилогу, обзиром да у оквиру катастра подземних инсталација не располажемо никаквим подацима о њима.

8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

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

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

- Намена и функционална шема морају остати неизмењени. Могућа су само мања одступања од утврђене просторне организације и то само техничке природе.
- Хоризонталне димензије објекта могу одступити од кота у графичком прилогу бр. 3. највише 0,5 м
- Спратност објекта не може бити већа од спратности утврђене урбанистичким пројектом.
- Након извршеног испитивања тла, подземних вода и других потребних радњи на нивоу пројектовања, утврдиће се прецизне висинске коте саобраћајних површина, а у односу на њих и коте подова приземља планираних објекта. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним изменама висинских кота саобраћајница.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања од планираних траса у циљу добијања рационалнијих и технички повољнијих решења.

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

9.1. Инжењерско-геолошки услови

Терен унутар предметног комплекса је у паду од улице Болманске ка улици Бечејској (од запада ка истоку), највиши је у северозападном делу комплекса, а најнижи на југоистоку. Висине терена на предметним парцелама планираног комплекса крећу се од најниже тачке у југоисточном делу која је +110,01 мнв, па до коте +111,07 која је у југоисточном делу комплекса.

Сходно констатованој конфигурацији терена потребно је приликом пројектовања водити рачуна о нивелационом решењу посебно код улаза, колског приступа, из улице Јосипа Еугена Томића у складу са ПГР-ом. За овај приступ вишепородичном објекту, односно дворишту потребно је претходно извести висинско планирање терена и одвођењу атмосферских вода са комплекса.

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

На основу сеизмолошке карте, на предметној локацији је максимални интензитет очекиваног земљотреса МСК скале, за повратни период од 500 година, VII степена. У погледу локалних услова, тло одговара категорији III. Геомеханички профил терена је релативно уједначен.

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

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

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

9.2. Мере заштите животне средине

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Мере заштите непокретних културних и природних добара

На предметном комплексу на коме је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта као и у непосредном окружењу нема објекта који су вредновани као непокретна културна добра, као ни локалитета археолошких налазишта.

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

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

Предметни комплекс који обухвата к.п. бр. 6629 и 6631 К.О. Нови град у Суботици се не налази у оквиру заштићених природних добара нити еколошких коридора.

9.4. Мере заштите од пожара

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

- **Закон о заштити од пожара** („Сл.гласник РС“ бр.111/09, 20/2015 и 87/2018)
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта** („Сл.гласник РС“ 96/23)
- **Правилник о техничким нормативима безбедности гаража од пожара** („Службени гласник РС“, број 31/24 и 59/25).
- **Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима** („Сл.лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90)
- **Правилник о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења** („Сл.лист СРЈ“ 11/96)
- **Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара** („Сл.лист СРЈ“ 8/95)
- **Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара** („Сл . гласник РС“ 3/2018)
- **СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055** и осталих важећих прописа.

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

9.5. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом

У решавању саобраћајних површина, прилаза објекту и других елемената уређења и изградње применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“ бр. 33/06 и 13/2016) и Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15 и 10/26).

Решењима у ИДР-у је, у складу са овим правилником, обезбеђен приступ особама са инвалидитетом до централне комуникације и ходника, а све спратне етаже су повезане путничким лифтом.

Приликом пројектовања су испоштоване и одредбе овог правилника које се односе и на паркирање тако да је задовољен услов да се 5% од укупног броја паркинга морају изградити по стандардима за особе са инвалидитетом.

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

- Поплочање пешачких стаза извести са траком за следе, и у складу са обавезним техничким мерама - стандардима приступачности прописаним Законом
- На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
3. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ И РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ
4. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ – СИТУАЦИЈА
5. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ЈАВНУ МРЕЖУ
6. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ЈАВНУ МРЕЖУ

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта
израђено је од стране фирме
„*R. V. E. PLANNING*“, Едита Ринд Витез пр
Инжењерске делатности и техничко саветовање,
Рудић улица бр.6, Суботица“