



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

„ЈАВНО PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTOVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBATICA

ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA

„ЈАВНО PODUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBOTICA

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

www.urbanizamsu.rs

304-3/26

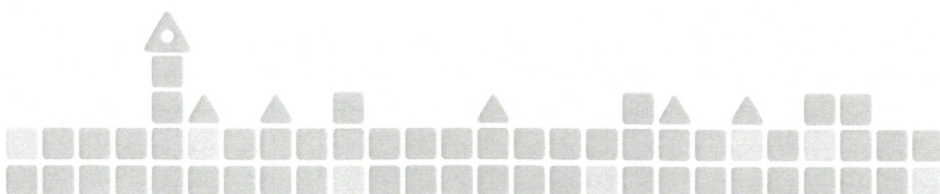
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ДВЕ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ
ЗГРАДЕ НА К.П. БР. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489, 9490/2,
9491/2 и 43153 К.О. ДОЊИ ГРАД У СУБОТИЦИ

Директор:
„Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица
„Јавно редузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботика
„Lakásüzemeltetési és közutak-üzemeltetési közvállalat“ Szabadka
„Јавно предузеће за господарење cestama, урбанистичко планирање и становање“ Суботика

ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.

Суботица, септембар 2026. године



PIB:
MATIČNI BROJ:
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584
20064030
7111

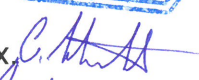
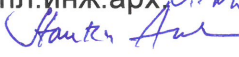
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ДВЕ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ НА К.П. БР. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489, 9490/2, 9491/2 и 43153 К.О. ДОЊИ ГРАД У СУБОТИЦИ

НАРУЧИЛАЦ: „ВОМАХ“ ДОО СУБОТИЦА,
Пут Едварда Кардеља број 13/а, 24000 Суботица

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

БРОЈ УГОВОРА: 299-4/26

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

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

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ: „DESIGN OFFICE“,
Улица Браће Радић бр.12/1, Суботица,

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

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	5
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	5
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	7
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ	18
4.1. Концепција уређења и изградње простора	18
4.2. Намена и технички опис планираног објекта	18
4.3. Регулационо и нивелационо решење	25
4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања	26
4.5. Остали услови	28
4.6. Евакуација комуналног отпада	29
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	29
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	30
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	32
7.1. Електроенергетска мрежа и објекти	32
7.2. Телекомуникациона мрежа и објекти	33
7.3. Топлификација објекта	34
7.4. Водовод	36
7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода	37

8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА	39
9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ	39
9.1. Инжењерско-геолошки услови	39
9.2. Мере заштите животне средине	40
9.3. Мере заштите непокретних културних добара и природних добара..	40
9.4. Мере заштите од пожара	41
9.5. Услови за приступачност особама са инвалидитетом	42
10. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА	42

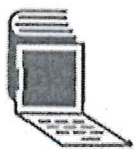
ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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 СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ЈАВНУ МРЕЖУ
6. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

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



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 ГОСПОДАРЕНЈЕ ЦЕСТАМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA

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

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објекта ("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, 91/2025 и 80/2026) 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 комплекса две вишепородичне стамбене зграде на к.п. бр. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489, 9490/2, 9491/2 и 43153 К.О. Доњи град у Суботици

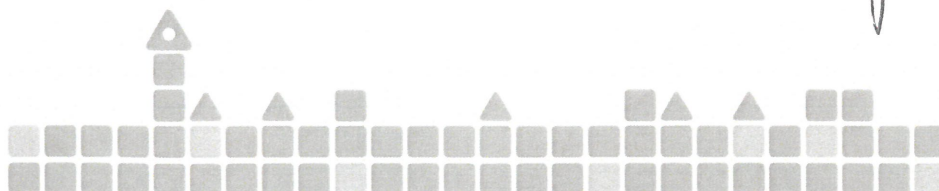
Петар Андрић, дипл.инж.арх.

Бр.лиценце: 200 0123 03

Именовани је дужан, да се при изради урбанистичког пројекта придржава Закона о планирању и изградњи објекта ("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, 91/2025 и 80/2026) 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, септембар 2026. године



PIB:
МАТИЧНИ БРОЈ:
ЅИФРА ДЕЛАТНОСТИ:

103967584
20064030
7111

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу комплекса две вишепородичне стамбене зграде на к.п. бр. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489, 9490/2, 9491/2 и 43153 К.О. Доњи 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, 91/2025 и 80/2026), 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 детаљне регулације за део простора оивиченог улицама Максима Горког, Београдски пут, Блашка Рајића и Сенћански пут у Суботици - југозапад ("Службени лист Града Суботице" бр. 35/2023)

Одговорни урбаниста:

Петар Андрић, дипл.инж.арх

Број лиценце:

200 0123 03

Лични печат:



Потпис:

Број пројекта:

299-4/26

Место и датум:

Суботица, септембар 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 израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0123 03



У Београду,
04. септембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: IV-01/1-20/2026-18793

Датум: 09.09.2026. 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

200012303

Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.09.2027. 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 „ВОМАХ“ доо, Пут Едварда Кардеља број 13/а, Суботица, израђен је Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу комплекса две вишепородичне стамбене зграде на к.п. бр. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489, 9490/2, 9491/2 и 43153 К.О. Доњи град у Суботици у улицама Матије Гупца и Вишкој у Суботици, у складу са Изменом дела Плана детаљне регулације за део простора оивиченог улицама Максима Горког, Београдски пут, Блашка Рајића и Сенћански пут у Суботици - југозапад ("Службени лист Града Суботице" бр. 35/2023).

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, 91/2025 и 80/2026) 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 детаљне регулације за део простора оивиченог улицама Максима Горког, Београдски пут, Блашка Рајића и Сенћански пут у Суботици - југозапад („Сл. лист града Суботице“ бр. 35/2023). (у даљем тексту: ПДР), у чијем обухвату се налази предметни простор.

Према важећем ПДР-у све предметне парцеле се налазе у делу блока 12а, и то унутар зоне вишепородичног становања средњих густина – ивична блоковска градња.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Урбанистичким пројектом су обухваћене к.п.бр. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489 и 43153 К.О. Доњи град у Суботици, на којима је планирана изградња две ламеле вишепородичних стамбених објеката, док су у ширем обухвату и целе кп. бр. 9490/2 и 9491/2 и делови к.п. бр. 11843 (улица М. Гупца) и 11931 (улица Вишка) све КО Доњи град у Суботици.

Предметне парцеле представљају делове планиране регулације улица Матије Гупца и Вишке испред комплекса. Преко наведених парцела у ширем обухвату су планирани приступи на парцелу као и прикључци планираног објекта на комуналну инфраструктуру.

К.п. бр 9483 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и други објекат, површине 499м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 9484 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, њива 1.класе, површине 197м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 9485 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом и земљиште уз зграду и други објекат, површине 284м². На парцели постоји породична стамбена зграда површине 98м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 9486 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и њива 1.класе, површине 138м². На парцели постоји помоћни објекат површине 61м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 9487 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, њива 1.класе, површине 126м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 9488 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.2161 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и други објекат, површине 245м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 52/100 и у корист Марушић Ержебет у обиму удела 48/100.

К.п. бр 9489 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.2161 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, њива 1.класе, површине 243м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 52/100 и у корист Марушић Ержебет у обиму удела 48/100.

К.п. бр 43153 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, њива 1.класе (372м²) и остало вештачки створено неплодно земљиште (498м²), укупне површине 870м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

Укупна површина у обухвату Урбанистичког пројекта, коју чине површине набројаних предметних парцела, **износи 2602м²** (26ari 02m²).

К.п. бр 11843 КО Доњи град је уписана у Изводу бр. 6608 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, улица Матије Гупца, површине 17517м². Парцела је уписана као јавна својина у корист Града Суботице.

К.п. бр 11931 КО Доњи град је уписана у Изводу бр. 6608 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, улица Вишка, површине 1790м². Парцела је уписана као јавна својина у корист Града Суботице.

У ширем обухвату УП-а се поред предметних парцела и делова парцела улица налазе и парцеле: 9490/2 и 9491/2 КО Доњи Град које су планиране за проширење регулације улице Матије Гупца.

К.п. бр 9490/2 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.314 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 89м². Парцела је уписана као државна својина у корист Републике Србије, у обиму удела 1/1 и уписаним правом коришћења у корист „DUNAV COOP“ у обиму удела 1/1.

К.п. бр 9491/2 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.11478 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, њива 1.класе, површине 41м². Парцела је уписана као јавна својина у корист Републике Србије, у обиму удела 1/1.

Укупна површина у ширем обухвату Урбанистичког пројекта износи 3551м² (35ari 51m²), а граница је обележена преломним тачкама (од 1-56) на гр.прилогу 2.

У склопу Урбанистичког пројекта је дат предлог парцелације и препарцелације предметних кп 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489 и 43153 К.О. Доњи град, у циљу издвајања делова намењених за регулацију улица и формирања парцеле планиране за изградњу два вишепородична стамбена објекта. **Парцела за изградњу планираних објеката ће имати површину од 23ari 63м²** и на ову површину су рачунати урбанистички параметри у склопу урбанистичког пројекта.

Обавеза инвеститора је да спроведе препарцелацију предметних парцела формирањем парцеле за изградњу два вишепородична стамбена објекта, парцела планираних за улице (проширење улице Матије Гупца и Вишке), а најкасније до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи, члан 53а. и 65. („Службени гласник РС”, број 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026).

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према Плану детаљне регулације за део простора оивиченог улицама **Максима Горког, Београдски пут, Блашка Рајића и Сенћански пут у Суботици - југозапад** предметне парцеле (комплекс) се налазе у делу блока 12а – који је намењен за изградњу објекта вишепородичног становања средњих густина – ивична блоковска градња.

Извод из ПДР-а:

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

У оквиру обухваћеног простора урбанистички блокови са просторно-наменским подцелинама у оквиру истих уређују се у складу са планираном функцијом и начином коришћења простора, као неодвојиви, међузависни, хармонично повезани и усаглашени делови целине:

Грађење објекта у зони вишепородичног становања утврђено је правилима грађења из ПДР-а. Изузетак чини изградња објекта чија је развијена површина 2000 m² и више у том случају прописује се даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.

За све остале просторе ван ових зона (јавне објекте, пословно-комерцијалне зоне и туристичко-угоститељске) прописује се даља разрада – израда урбанистичких пројекта.

.....

Блок 12а

У блоку 12а у новије време изграђена су 2 вишепородично стамбена објекта спратности П+6 (+ 1 у изградњи) који се уклапају у планско решење.

Сви остали објекти породичног становања предвиђени су за рушење јер нису у складу са планираном наменом и уместо њих планирана је изградња вишепородичних стамбених стамбено-пословних и пословних објеката. Максимална спратност планираних објеката је од П+4+Пк (ПС) до П+5.

Нови објекти се интерполирају у простор тако што рубно затварају уличне фронтоне, надовезујући се, усклађујући са постојећим објектима који се задржавају.

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

На простору који формирају ул. Книнска, Београдски пут и 8. Марта (означен на граф. пр. бр. 4.4.) планом је предвиђен простор на којем је планирана изградња пословно комерцијалних објеката за које се условљава израда Урбанистичког пројекта с тим да се испоштују урбанистички параметри Из и максимална дозвољена спратност објеката у зони пословања је П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље), односно П+3 (приземље и три спрата) за грађење пословних објеката са равним кровом или крововима малих нагиба.

На овом простору могу се формирати максимално 2 пословна комплекса (један од к.п. бр. 9516, 9517/1 и 9517/2 К.О. Доњи град, а други од к.п. 9514 и 9515 К.О. Доњи град или један на свих 5 наведених парцела. Индекс заузетости (Из) на угаоној парцели је 70 %,

на парцели према вишепородичном становању је 50 %, а уколико се формира јединствена парцела Из је 60 %. У подрумској етажи на угаоној парцели – објекту обавезно планирати подземну гаражу.

Унутар објеката намењених пословању планирати искључиво терцијарну и непривредну делатност која не утиче негативно на животну средину (робно-тржно-снабдевачке центре, комерцијалне, угоститељске, пословно административне садржаје, објекте спорта и рекреације...).

3.1.1. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (великих и средњих густина)

.....

• Услови за образовање грађ. парцеле

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

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

Минимална величина парцеле у зони планираног вишепородичног становања је 800m².

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

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

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

Планиране грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања морају имати минималну ширину уличног фронта 18,0 m, док је препоручена ширина 30,0 m. Угаоне грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања морају имати ширину уличног фронта парцеле минимално 30,0 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. Осим у случајевима када су планским решењем дате и обе бочне грађевинске линије угаоне парцеле, којима је одређено разграничење између угаоне и суседне парцеле и тиме је дефинисана планирана ширина уличног фронта како угаоне тако и њене суседне парцеле.

На постојећим парцелама које имају ужи улични фронт од дозвољеног, а не постоји могућност њиховог обједињавања са суседним парцелама (због изграђеног објекта који је у складу са планом) дозвољена је изградња према Планском решењу.

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

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

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

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

.....

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

- **Врста и намена објеката који се могу градити:**

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

- **ВИШЕПОРОДИЧНИ** стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објекти Вишепородични стамбени као и стамбено-пословни објекат садржи минимално 4 стамбене јединице. Пословање у стамбено-пословним објектима може бити заступљено до 40%.
- **ПОСЛОВНИ** објекат (може се градити само као јединствен објекат на парцели)

Пословни објекат се може градити уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону, а чија намена неће имати штетних утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу и за које је Проценом утицаја на животну средину потврђено да се уз предузете мере заштите објекат одређене пословне намене може градити у зони вишепородичног становања.

У зони вишепородичног становања за изградњу пословног објекта утврђује се обавеза изградње Урбанистичког пројекта.

- **ДРУГИ** објекти на парцели

У зони вишепородичног становања на парцели заједничке блоковске јавне површине или заједничком дворишту станара се искључиво могу градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја становању и то: паркинзи, гараже (подземне или надземне), дечија игралишта, садржаји спорта, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице...) и сл.

- **Дозвољене делатности**

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

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

- **Делатности које су забрањене у зони вишепородичног становања**

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

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

- Начини постављања објеката

Диспозиција нових објеката утврђена је у односу на улицу по принципу ивичне изградње.

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

На графичком прилогу 4.5. утврђен је простор за грађење објеката дефинисан уличном и дворишном грађевинском линијом у оквиру ког се може развијати хоризонтални габарит објекта.

Једино у подблоку 19а осим објеката у низу или прекинутом низу дозвољава се изградња и слободностојећих вишепородичних објеката (диспозиција планираних објекат одредиће се приликом израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду простора са уређењем јавне зелене површине „Урбаног парка“). Детаљну разраду блока 19а је обавезно реализовати у целини.

Улична грађевинска линија (планираних вишепородичних стамбених, стамбено-пословних, пословних објеката) се најчешће поклапа са регулационом линијом, али је ради добијања разуђености уличних фасада уместо непрекидних монотоних фасадних платана дозвољено повлачење уличне ГЛ приземља у односу на регулациону линију до 2,0 м с тим да се урб. показатељи и регулационе линије морају испоштовати. У том случају и дворишна грађевинска линија се транслаторно помера за 2,0 м - није дозвољено повећање хоризонталног габарита објекта дефинисаног на графичком прилогу 4.4.

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

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

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

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

Дворишна крила се не планирају.

- Урбанистички параметри

За зону вишепородичног становања утврђују се следећи урбанистички параметри:

	ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА	
ПОЛОЖАЈ ПАРЦЕЛЕ	СРЕДИШЊЕ ПАРЦЕЛЕ	УГАОНЕ ПАРЦЕЛЕ
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	40%	70%

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

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

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20% (не рачунају се озелењени паркинзи), али је у овом случају обавеза да се предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50м² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места.

Зелени кровови се могу градити изнад свих врста објеката на парцели.

Типови зелених кровова су:

- Екстензивни
- Полуинтезивни
- Интензивни

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

Планом су утврђене оптималне вредности површина и то:

40 % под објектима,

40 % саобраћајне површине и

20 % зеленило блока.

У вишепородичној изградњи предлаже се следећа структура станова:

- гарсоњере и једноспобни станови 24%
- двоспобни станови 60%
- троспобни станови 12%
- четири и вишеспобни станови 4%

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

Минималне површине стана према структури стана дефинисане су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015). Стамбене зграде и станове пројектовати и градити у свему са важећим подзаконским актима.

- Највећа дозвољена спратност објеката

.....

Највећа дозвољена висина нових објеката дефинисана је за сваки блок појединачно на графичком прилогу 4.5 и утврђена је у односу на намену планираних објеката као и у односу на непосредно окружење блока у погледу вертикалне регулације.

Максимална спратност у зони вишепородично стамбених објеката средњих густина је П+4+Пк(ПС) како је дефинисано у ГУП-у. Од овог правила се одступа:

- 1) У одређеним блоковима на којима је већ спроведена изградња у претходном периоду према правилима из важећег Плана, због континуитета изградње уличног фронта. У тим блоковима се планирају објекти веће спратности макс. П+5 - П+6, искључиво у непосредном суседству постојећих објеката спратности П+6, у циљу висинског усклађивања (интерполације) са већ изграђеним објектима.
- 2) На потезима уз тзв. „градске булеваре“ Ул. Матије Гупца, Е. Кумичића и Београдски пут, дозвољена је спратност планираних објеката од П+5 до П+6.

Блокови у којима се одступило од макс. дозвољене спратности за зону (П+4+Пк) су:

- У блоку 6 и то до макс. П+5 на потезу уз градску магистралу Београдски пут на парцелама које се непосредно граниче са парцелом на којој је у току изградња објекта спратности По+П+5+Пс
- У блоку 76 и то до макс. П+5+Пк на потезу уз градску магистралу (планирани булевар) Ул. Матије Гупца
- У блоку 8 на потезу уз градску магистралу Београдски пут и на парцелама на којима ће планирани објекти чинити интерполацију између објеката у изградњи спратности По+П+6 и Су+ВП+6
- У блоку 106 на угаоним парцела уз Ул. Матије Гупца и Евгенија Кумичића (градске магистрале) дозвољена је максимална спратност објекта П+6

- У блоку 12а до макс. П+6 на потезу уз градску магистралу (планирани булевар) Ул. Матије Гупца и као интерполација између постојећег објекта По+П+6 и објекта у изградњи По+П+6
- У блоку 18а се спратност планираних објеката повећава на П+5 – макс. П+5+Пс искључиво на деловима где се врши интерполација уз постојеће објекте спратности П+6
- У блоку 22 се спратност планираних објеката повећава до макс. П+6 на потезу уз градску магистралу (планирани булевар) Ул. Матије Гупца
- У блоку 23 се спратност планираних објеката повећава до макс. П+6 на потезу уз градске магистрале (планиране булеваре) Ул. Евгенија Кумичића и Матије Гупца и као интерполација уз постојеће објекте спратности П+6
- У блоку 25а се спратност планираног објекта повећава на П+5 искључиво у средишњем делу блока на делу где се врши интерполација уз постојећи објекат спратности П+6
- У блоку 26 се спратност планираног објекта повећава на П+М+5 због интерполације уз постојеће објекте спратности П+М+5+Пс који чине јединствени стамбени комплекс.

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

На графичком прилогу 4.4. на постојећим објектима који се задржавају планским решењем уписана је постојећа спратност објеката. Код старијих постојећих објеката (грађених пре 30-так и више година) дозвољава се реконструкција и надоградња поткровља или једне етаже с тим да се пре пројектовања провери статичка стабилност објекта у целости.

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

Најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану треба да износи 260см.

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

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

На планираним вишепородично стамбеним, стамбено-пословним и пословним објектима са повученом етажом забрањена је изградња косих кровова нагиба од 15° па навише.

- 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, гасне подстанице, станарске оставе, вешернице, остава за бицикле и др.) и заједничке паркинге 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, гасне подстанице и сл.)

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

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

спратова. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров нагиба од 6° до 15° са одговарајућим кровним покривачем или као раван кров са нагибима од 0.5° до 6° са свим потребним слојевима према спецификацији произвођача.

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

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

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

- Утврђивање коте приземља

- приземље (П) подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0.15 т, а максимално 1.20 т од планиране коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),

- високо приземље (ВП) подразумева део објекта над сутереном, чија је кота пода издигнута је минимално 1.25 т, а максимално 2.20 т од коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),

- подрум (По) подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља; дозвољено је укопавање више етажа уколико то не утиче на режим подземних вода; у подруму није дозвољено становање; површина подрума се не урачунава у индекс изграђености.

- сутерен (Су) подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана максималним котама пода високог приземља; у сутерену није дозвољено становање. Сутеренске етаже се урачунавају при утврђивању Индекса изграђености за све намене.

Кота пода приземља објеката за нестамбене садржаје је мах. 15 см изнад коте тротоара. Код стамбене намене минимална висина пода приземља је 1,20 т од коте заштитног тротоара око објекта.

Савладавање висинске разлике се обавезно решава денивелацијом унутар габарита објекта, осим висинске разлике до 90см које је могуће решавати код улаза у објекат као спољашња денивелација.

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

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

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

Други објекат на парцели:

- гараже
- инфраструктурни објекти
- ограде
- надстрешнице
- Трафостанице

- Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

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

Планирани објекти у складу са традицијом формирају, отворене или затворене грађевинске блокове што значи да се планирани објекти наслањају на постојеће. Уколико на постојећим забатним или калканским зидовима постоје формирани

светларници и на габариту планираног објекта, на том месту се морају такође појавити светларници. Ово се не односи на појединачне отворе који су нелегално отворени.

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

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

Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

Стамбени простори стана (собе за боравака и одмор), не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику.

- Услови за постављање отвора на фасади

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

- Услови за приступ парцели и паркирање возила

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

- на 1 стан или

- на 70 m^2 корисног простора за пословне садржаје

Минимум 75% паркинга или гаражних места Инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели рачунајући и паркинг места која су дефинисана планом на јавној површини испред планираног објекта у ширини уличног фронта предметног објекта. У случају да Планом нису дефинисана паркинг места на јавној површини испред планираног објекта важи услов да Инвеститор мора обезбедити минимум 50% паркинга или гаражних места на сопственој парцели. Преостали број паркинга или гаражних места у оба случаја се може обезбедити на јавном паркингу или у јавној гаражи у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Суботица" број 7/2015 и 8/2019).

Гараже су планиране или у саставу новопланираних стамбено-пословних, пословно - стамбених објекта или као засебни наменски објекти - централне паркинг гараже (спратне, подземне или комбиноване) које могу бити у свим облицима својине.

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

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1 ПМ на 70 m^2 корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 m^2 корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 m^2 корисног простора;
- за комерцијалне, трговачке, мега маркете - 1 ПМ на 200 m^2 корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;

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

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

Позиција пасажа није дефинисана у графичком прилогу 4.4, већ ће се предвидети у складу са идејним пројектом и положајем паркинг места у дворишном делу парцеле.

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

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

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

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

- Услови за изградњу паркинг гаража у зонама вишепородичног становања
- Гараже вишепородичних стамбених објеката могу се планирати:
Подземно испод објекта и изван габарита објекта у површини целе парцеле, с тим да је кота равнoг крова подрумске етаже +1,20т 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 2,5т 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 36/0
- Услови за изградњу гаража у низу
- Низови гаража могу се планирати у заједничким двориштима станара уколико се могу испоштовати максимални Из на парцели као и минималне димензије саобраћајних површина (пролази, радијуси...)

- Повершине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.
- Светли отвор гаражног места је сса 3.0 m x 6.0 m.
- Највећа дозвољена спратност планираних гаража у низу је: По+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 планираних гаража извести од савремених, чврстих и атестираних грађевинских материјала.
- Гараже у низу могу се градити на међи с тим да ни један део објекта не сме прелазити границу суседне парцеле рачунајући ваздушни и подземни простор.
- Минимална удаљеност планираних гаража од главног објекта на парцели је 5.0 m.

- Услови за оградавање парцеле

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

3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ

3.4.1. Општи услови за изградњу објеката

Стамбени простор – стамбену јединицу са помоћним и пратећим просторима у оквиру вишепородичног објекта организовати према функцији и важећим нормативима.

Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,6 m.

Пословни објекти треба да су изграђени према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима према важећим прописима за одређену намену или делатност.

Стандардна светла висина пословних просторија не може бити мања од 3,0m, односно треба да је у складу са прописима за обављање одређене врсте делатности.

Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене.

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

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

Приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. На обухваћеном подручју измерени су:

- у копаним бунарима - максимални ниво 110.45 m. n.v. а минимални ниво 107.10 m. n.v.

Наведени подаци су оријентациони, обзиром да су циклуси екстрема дужи од посматраног периода.

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

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

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

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

Саобраћајне површине –приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозни застором: бетон, асфалт бетон и поплочање разним типским елементима.

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

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

3.4.2.Правила за архитектонско и естетско 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 објект 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.

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

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

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

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

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

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

- Са дворишне стране:
- За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог

спрата могу да пређу дворишну грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) максимално 1,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% дворишне фасаде изнад приземља.

- Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3м
- Са бочне стране (забатни зидови на местима где се прекида низ објеката):
- Балкони максималне дубине 1,2м.
- Еркери и дократи, односно затворени делови објекта, као вертикални акценти дубине до 90 см, при чему треба да буду задовољени услови минималних удаљености објеката рачунајући и еркер.
- Максимална површина фасадне пројекције еркера и балкона је 30% површине бочне фасаде.
- Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3м.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 2,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице којима се савладава висина преко 0,90 м треба да се решавају унутар габарита објекта. Уколико се степениште поставља са уличне стране објекта, највише два степеника (до 30 см) може да пређе регулациону линију.

3.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

-
- за изградњу објеката (свих намена) чија развијена површина прелази 2000 м².

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

4.1. Концепција уређења и изградње простора

Урбанистичким пројектом је планирана изградња две вишепородичне стамбене зграде (ламела 1 и ламела 2) на к.п. бр. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 4988, 4989 и 43153 К.О. Доњи град у Суботици, односно њиховим деловима.

Објекат је планиран да се гради на новоформираној парцели након препарцелације к.п. бр. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 4988, 4989 и 43153 К.О. Доњи град у Суботици (графички прилог бр. 7. и рушења постојећих објеката (графички прилог бр. 2). Пројектом препарцелације формираће се грађевинска парцела за изградњу предметних објеката и две парцеле за проширење регулације улице Матије Гупца и проширење регулације улице Вишке у складу са Планом детаљне регулације.

Укупна површина новоформиране парцеле за изградњу је **23ара63м2**.

Колски и пешачки приступ предметним објектима (комплексу) је планиран из улица Матије Гупца и Вишке.

4.2. Намена и технички опис планираног објекта

Намена објеката

У оквиру новоформиране парцеле (комплекса) планирана је изградња две вишепородичне стамбене зграде (ламеле) са заједничким двориштем.

Планирана Ламела 1 је оријентисана према улици Вишкој и спратности је По+П+4+Пс (подрум + приземље + 4 спрата + повучени спрат), док је Ламела 2 оријентисана према улици Матије Гупца и спратности је По+П+6 (подрум + приземље + 6 спратова).

Испод, односно у склопу ламеле 1 је планиран суви пролаз (пасаж) којим се прилази до заједничког унутрашњег дворишта где је планиран заједнички паркинг. Испод ламеле 2 су планиране две етаже намењене гаражирању возила од којих је једна потпуно укопана док се другој приступа у равни улице Матије Гупца - приземља, али је обзиром на конфигурацију терена према унутрашњости то такође подрумска етажа. Поменути заједнички дворишни паркинг је већим делом изнад подземне гараже.

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

- ламела 1: - стамбена зграда са више од три стана – преко 2000 м² класификациона ознака 112222, категорије В са учешћем 100,00% и
- ламела 2: - стамбена зграда са више од три стана – преко 2000 м² класификациона ознака 112222, категорије В са учешћем 69,62%.
 - Самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта класификациона ознака 124210, категорије Б са учешћем 30,38%.

На комплексу је планирана изградња два вишепородична стамбена објекта (Ламела 1 и 2) који представљају делове низова ивичне блоковске градње уз улице Матије Гупца и уз улицу Вишку.

Вертикални габарит Ламеле 1 је По+П+4+Пс, док је вертикални габарит планиране Ламеле 2 - По+П+6.

У склопу Ламеле 1 (уз улицу Вишку) је планирано укупно 29 стамбених јединица, 4 стана на приземљу и по 5 станова на свим спратовима (укључујући и повучени).

Вишепородична стамбена зграда – Ламела 2 (уз улицу М. Гупца) је пројектована тако да је предњи део приземља уз улицу М.Гупца намењен становању, а задњи део представља укопану, подрумску етажу намењену паркирању-гаражирању возила. Испод целог овог дела је укопана још једна подрумска етажа намењена за гаражирање возила. Улаз у обе етаже гаража је из улице Матије Гупца. Укупно је у овом објекту планирано 87 стамбених јединица, 3 стана у предњем делу приземља и по 14 станова на свим спратним етажама.

За потребе решења решења стационарног саобраћаја – паркирања за обе ламеле, као што је наведено, планирана је изградња две етаже подземних гаража испод Ламеле 2 и дела унутрашњег дворишта, док је у унутрашњем дворишту планирана изградња заједничког паркинга.

Комуникација између просторних целина и објекта Ламеле 1 и Ламеле 2 намењених становању и паркирању је омогућена вертикалном комуникацијом у виду степеништа и путничког лифта. Комуникације унутар објекта, како хоризонталне тако и вертикалне, и веза са јавном површином је остварена на начин да је свака јединица објекта (гаражна места и стамбене јединице) приступачна особама са посебним потребама (особама са инвалидитетом, породицама са бебама, деци и старијим особама).

Локација објекта

Предметна локација представља комплекс који је оријентисан на две улице, Матије Гупца и Вишку. Према важећем ПДР-у предметне парцеле се налазе у делу блока 12а који је омеђен планираним регулацијама улица Матије Гупца и Вишке.

На предметним парцелама, као што је наведено у опису парцела у обухвату Урбанистичког пројекта, постоје изграђени објекти који се морају уклонити за потребе градње.

Терен на комплексу је значајно нагнут од улице Вишке ка улици Матије Гупца тако да је приликом пројектована искоришћена ова денивелација за смештање две подземне етаже гаража испод ламеле 2 и дела унутрашњег дворишта. Након рушења постојећих објеката на предметним парцелама терен се неће изравnavати већ ће се припремити за градњу (ископ) поменутих гаража.

ФУНКЦИЈА

Предмет овог пројекта је изградња две вишепородичне стамбене зграде (ламела 1 и ламела 2) које су оријентисане на улицу Вишку (ламела 1) и на улицу Матије Гупца (Ламела 2).

Обе планиране ламеле су у складу са планским решењима конципиране по систему ивичне блоковске градње (улична грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице), стим да је код обе ламеле грађевинска линија приземља повучена за 2,0м у складу са планом. Хоризонтални габарит ламеле 1 (уз улицу Вишку) је на нивоу приземља дефинисан дубином објекта од 12,0м и ширином 24,09м (улична) односно 21,98м (дворишна). Према идејном решењу хоризонтални габарит ламеле 2 (уз улицу Матије Гупца) је на нивоу приземља је дефинисан дубином објекта од 14,0м и ширином 46,87м (улична) односно 48,68м (дворишна).

Објекат ламеле 1 уз улицу Вишку је спратности од По+П+4+ПС, док је објекат ламеле 2 уз улицу Матије Гупца спратности По+П+6.

Испод ламеле 2 и дела дворишта су планиране две подземне етаже са гаражама којима се приступа из улице Матије Гупца и то на начин да је искориштена денивелација комплекса између две предметне улице тако да је изнад крова горње етаже гаража планиран заједнички паркинг на који се приступа из улице Вишке. У оквиру ових подрумских етажа је планирана је изградња две независне гараже за потребе станара и корисника објекта са 49 и 38 гаражних места (укупно 87 ГМ). На поменутом паркингу у унутрашњем дворишту је планирано 30 паркинг места.

Све надземне етаже у ламели 1 су намењене изградњи станова разних структура од гарсоњера до трособних станова.

Због поменуте денивелације приземље ламеле 2 уз улицу Матије Гупца је стамбено (подигнуто за 1,2м у односу на тротоар), док је задњи део приземља према дворишту део гараже (под на коти 0,00), али која је укопана у дворишту.

Све надземне етаже у ламели 2 су намењене изградњи станова чије структуре су од гарсоњере до двособних станова.

Предметни комплекс има директан колски приступ са две јавне саобраћајнице, из улице Вишке и други из улице Матије Гупца.

У ламели 1 је планирана изградња степенишне вертикале са путничким лифтом која повезује све етаже, стим да до кровне етаже води искључиво степениште. Потребно је напоменути да је подрумска етажа ове ламеле повезана ходником са горњом етажом планиране гараже. У овој ламели су планирана два пешачка приступа из улице Вишке и из унутрашњег дворишта.

У ламели 2 је планирана изградња степенишне вертикале са путничким лифтом која повезује све етаже, стим да до кровне етаже води искључиво степениште и да је денивелација између горњег нивоа гараже и приземља савладана једним степенишним краком. Планиране подземне гараже су у дворишном делу посебно повезане степенишном вертикалом (гаражно степениште) која излази у унутрашње двориште, уз већ напоменуту везу ходником горње етаже гараже са подрумом ламеле 1. Пешачки приступ овој ламели је из улице Матије Гупца уз наведену могућност пешачког приступа из дворишта преко гаражног степеништа и гараже.

Бруто површина приземља објекта ламеле 1 је цца 277,70м², а укупна бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП) без подрума је 2.005,71м². Укупна бруто изграђена површина износи 2.117,40м².

Бруто површина приземља објекта ламеле 2 је цца 662,00м², а укупна бруто развијена грађевинска површина објекта ламеле 2 (БРГП) без подрума је цца 5.310,02м². Укупна бруто изграђена површина износи 7.872,48м².

Укупна бруто развијена грађевинска површина без подрума оба објекта износи 7.315,73м², а укупна бруто изграђена површина оба објекта износи 9.989,88м².

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Вишепородична стамбена зграда – Ламела 1 (улица Вишка)

Објекат је у основи претежно правоугаоног облика, спратности По+П+4+ПС – третиран као једна дилатациона целина.

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

Елементе темељне конструкције чине темељна плоча простог попречног пресека, дебљине $d=65.0$ цм, од водонепропусног бетона МБ 40, VII, В4 (Ц30/37).

Темељна плоча је у статичком смислу третирана као површински елемент ослоњен целом површином на збијену подлогу (тампон слојеве) од туцаника дебљине $d=10.0$ цм чија захтевана збијеност износи $M_c=30.0$ МПа односно $E_{vd}=25.0$ МПа. По обиму је укрућена армиранобетонским обимним зидовима који формирају подрум објекта. АБ зидови су ширине $d=20$ цм, од водонепропусног бетона МБ40, VII, В4 (Ц30/37).

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

У све радне прекиде (спој темељне плоче са подрумским зидом, темељне плоче и плоче рампе, подрумског зида са зидом рампе...) уграђује се „Сика” трака или челични лим 2мм ради спречавања продора подземне воде.

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

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

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

Вертикални елементи конструкције су монолитни армирано-бетонски стубови који са темељном плочом чине крут укљештен систем на који се ослањају међуспратне армиранобетонске монолитне плоче. Стубови су простог, квадратног и правоугаоног пресека 50/70, 50/50, 30/40 итд. У статичком смислу стубови су у доњем делу третиран као укљештени у темељну конструкцију док је веза на врху конструкције третирана као зглобна.

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

Армирано-бетонско лифтовска окна се изводе као монолитно, дебљине зида $d=20$ цм. У статичком смислу зидна платна представљају конструкције за прихват сеизмичких сила и армирају се у свему према важећим правилницима, прописима и правилима струке.

Хоризонтални елементи конструкције су монолитне армирано бетонске међуспратне плоче, пуног попречног пресека, дебљине $d=22.0$ цм.

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

Отворе у зидовима извести са равним завршетком. На местима будућих отвора у зидовима, прозорима и вратима, предвиђају се надвратници/ надпрозорници формирани од једне или две ФЕРТ гредице постављене паралелно, у зависности од ширине зида.

Материјали од којих се израђује носива конструкција објекта

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

Вишепородична стамбена зграда – Ламела 2 (улица Матије Гупца)

Објекат је у основи претежно правоугаоног облика, спратности По+П+6 – третиран као једна дилатациона целина са подземним гаражама (2По) испод дела дворишта уз ову ламелу.

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

Елементе темељне конструкције чине темељна плоча простог попречног пресека, дебљине $d=65.0$ цм, од водонепропусног бетона МБ 40, VII, В4 (Ц30/37). Темељна плоча је у статичком смислу третирана као површински елемент ослоњен целом површином на збијену подлогу (тампон слојеве) од туцаника дебљине $d=10.0$ цм чија захтевана збијеност износи $M_s=30.0$ МПа односно $E_{vd}=25.0$ МПа. По обиму је укрупњена армиранобетонским обимним зидовима који формирају подрум објекта. АБ зидови су ширине $d=20$ цм, од водонепропусног бетона МБ40, VII, В4 (Ц30/37).

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

У све радне прекиде (спој темељне плоче са подрумским зидом, темељне плоче и плоче рампе, подрумског зида са зидом рампе...) уграђује се „Сика“ трака или челични лим 2мм, континуирана (заварена) на саставима, ради спречавања продора подземне воде.

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

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

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

Вертикални елементи конструкције су монолитни армирано-бетонски стубови који са темељном плочом чине крут укљештен систем на који се ослањају међуспратне армиранобетонске монолитне плоче. Стубови су простог, квадратног и правоугаоног пресека 50/70, 50/50, 30/40 итд. У статичком смислу стубови су у доњем делу третирали као укљештени у темељну конструкцију док је веза на врху конструкције третирана као зглобна.

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

Армирано-бетонско лифтовска окна се изводе као монолитно, дебљине зида $d=20$ цм. У статичком смислу зидна платна представљају конструкције за прихват сеизмичких сила и армирају се у свему према важећим правилницима, прописима и правилима струке.

Хоризонтални елементи конструкције су монолитне армирано бетонске међуспратне плоче, пуног попречног пресека, дебљине $d=22.0$ цм.

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

Отворе у зидовима извести са равним завршетком. На местима будућих отвора у зидовима, прозорима и вратима, предвиђају се надвратници/ надпрозорници формирани од једне или две ФЕРТ гредице постављене паралелно, у зависности од ширине зида.

Материјали од којих се израђује носива конструкција објекта

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

ПРЕГРАДНИ ЗИДОВИ

Вишепородична стамбена зграда - Ламела 1 (улица Вишка)

Према главном ходнику изведени су композитни зидови од клима блока дебљине 20 цм, стаклена вуна 10 цм, ПЕ фолија преко које се поставља гипс-картон плоча која се завршно глетује и боји полудисперзивном бојом.

Унутрашњи преградни зидови између станова изводе се од клима блока дебљине 20 цм, односно дебљине 12 цм за преграде унутар једне стамбене јединице, обострано се малтеришу, глетују и завршно боје полудисперзивном бојом, односно постављају керамичке плочице у купатилима и на делу зида у кухињама.

Унутрашњи зидови подрума су зидани зидови од опекарских производа.

Вишепородична стамбена зграда - Ламела 2 (улица Матије Гупца)

Према главном ходнику изведени су композитни зидови од клима блока дебљине 20 цм, стаклена вуна 10 цм, ПЕ фолија преко које се поставља гипс-картон плоча која се завршно глетује и боји полудисперзивном бојом.

Унутрашњи преградни зидови између станова изводе се од клима блока дебљине 20 цм, односно дебљине 12 цм за преграде унутар једне стамбене јединице, обострано се малтеришу, глетују и завршно боје полудисперзивном бојом, односно постављају керамичке плочице у купатилима и на делу зида у кухињама.

Унутрашњи зидови подрума су зидани зидови од опекарских производа.

СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА

Вишепородична стамбена зграда - Ламела 1 (улица Вишка)

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

Захтевани коефицијент пролаза топлоте склопа (рам+спој+стакло) износи $K=1.50W/m^2K$. Прозори и врата за лође и балконе треба да буду опремљени механизмом за отварање око вертикалне осе и на вентус. На прозоре је потребно изградити спољне и унутрашње клупице од ПВЦ-а.

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

Вишепородична стамбена зграда - Ламела 2 (улица Матије Гупца)

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

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

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

ФАСАДНИ ЗИДОВИ

Вишепородична стамбена зграда – Ламела 1 (улица Вишка)

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

Контактна фасада: Фасадни зидови од термоблока, $d=20$ цм су обложени термоизолацијом (камена вуна), $d=10$ цм (класе запаљивости мин. „Б1”), преко које се наноси лепак са арматурном мрежицом од стаклених влакана и финално се обрађују минералним фасадним малтером, а са унутрашње стране се зидови малтеришу и глетују, а потом боје полудисперзивном бојом.

Вишепородична стамбена зграда – Ламела 2 (улица Матије Гупца)

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

Контактна фасада: Фасадни зидови од термоблока, $d=20$ цм су обложени термоизолацијом (камена вуна), $d=10$ цм (класе запаљивости мин. „Б1”), преко којег се наноси лепак са арматурном мрежицом од стаклених влакана и финално се обрађују минералним фасадним малтером, а са унутрашње стране се зидови малтеришу и глетују, а потом боје полудисперзивном бојом.

СПОЉНО УРЕЂЕЊЕ

Слободне зелене површине уредити са акцентом на садњу високог зеленила – дрвећа у циљу побољшања микроклиматских услова у зони становања, које дугорочно даје значајно боље ефекте од партерног зеленила.

Партерно уређење око објеката и унутар дворишта планирано је изградњом заштитних тротоара изведених бехатон плочама.

На међи са суседним парцелама планира се садња украсног зеленила, живице у склопу уређења зелених површина и оградавања од суседних парцела. 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 м, од канализације – 1.5 м, од НН вода – 2.5 м, од ТТ мрежа – 1.0 м и од трасе гасовода – 2.0 м.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...). Све зелене површине је потребно редовно одржавати.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

На предметном комплексу је планирана изградња два вишепородична стамбена објекта, односно ламеле (Ламела 1 и 2) који представљају јединствен повезан комплекс и њихова изградња је планирана истовремено, односно није планирана фазна изградња објекта.

4.3. Регулационо и нивелационо решење

Хоризонтална регулација

Планирана регулациона линија улица Вишке и Матије Гупца утврђена је у складу са ПДР-ом како је то приказано на графичком прилогу бр. 3.

Уличне грађевинске линије планираних вишепородичних стамбених објекта (Ламела 1 и Ламела 2) на предметном комплексу поклапају се са планираним регулационим линијама улица Вишке и Матије Гупца (ивична блоковска градња), уз напомену да су грађевинске линије приземља обе ламеле повучене за 2,0м у односу на регулационе линије. Сходно томе дворишне линије планираних објекта су транслаторно померене за 2,0 м у складу са условима из ПДР-а.

Хоризонтални габарит ламеле 1 (уз улицу Вишку) је на нивоу приземља дефинисан дужином објекта од 12,0м и ширином 24,09м (улична) односно 21,98м (дворишна). Према идејном решењу хоризонтални габарит ламеле 2 (уз улицу Матије Гупца) је на нивоу приземља дефинисан дужином објекта од 14,0м и ширином 46,87м (улична) односно 48,68м (дворишна). Максимални хоризонтални габарити планираних објекта дати су на графичким прилозима бр.3 и 4.

Висинска регулација

Вертикална регулација планираних објекта одређена је спратношћу објекта. Према ИДР-у спратност ламеле 1 планираног вишепородичног стамбеног објекта уз Вишку улицу је По+П+4+ПС (подрум + приземље + 4 спрата+ повучени спрат). Спратност планираног вишепородичног стамбеног објекта уз улицу Матије Гупца – ламела 2 је По+П+6 (подрум + приземље + 6 спратова) стим да у дубини комплекса приземна етажа, због конфигурације терена, прелази у укопану подрумску етажу тако да део гараже испод дворишта има две укопане – подрумске етаже.

Кота терена уз ламелу 1 (улица Вишка) је релативна кота $\pm 0,00$, односно њена апсолутна кота је 110,70мнв, док је апсолутна кота говотог пода приземља ламеле 1 издигнута за 1,2м у односу на коту терена и износи 111,90 мнв. Кота улазног дела и заштитног тротоара испред објекта је издугнута 15цм у односу на коту терена.

Кота терена уз ламелу 2 (улица М.Гупца) је релативна кота $\pm 0,00$, односно њена апсолутна кота је 108,10мнв, док је апсолутна кота говотог пода приземља ламеле 2 издигнута за 1,2м у односу на коту терена и износи 109,30 мнв. Кота улазног дела и заштитног тротоара испред улаза у објекат је издигнута 15цм у односу на коту терена.

Висина објекта – атике ламеле 1 уз Вишку улицу је 19,59м у односу на терен у улици Вишкој и њена апсолутна кота је 130,29мнв. Висина атике изнад котларнице која је уз степенишни простор оријентисана према унутрашњем дворишту је 22,14м.

Висина објекта - атике ламеле 2 уз улицу Матије Гупца је 22,54м, у односу на заштитни тротоар улице и њена апсолутна кота је 130,29мнв. Висина атике изнад котларнице која је уз степенишни простор оријентисана према унутрашњем дворишту је 26,09м.

Нивелација

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

Терен на комплексу је у значајном нагибу од улице Вишке ка улици Матије Гупца па је та денивелација искориштена приликом формирања гаража испод дворишног дела комплекса и паркинга изнад истих.

Висине терена на предметним парцелама планираног комплекса крећу се од највише тачке која је 111,15 у западном делу комплекса ка Вишкој улици, према најнижој тачци у источном делу уз улицу Матије Гупца која износи 107,52мнв.

Нивелационо решење је условљено овим висинским котама терена, као и висинским котама на постојећим саобраћајницама у улици Вишкој и Матије Гупца. 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 искључиво на сопственој парцели.

4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања

Пешачки приступ

Главни пешачи приступ ламели 1 је са планираног уличног тротоара у улици Вишкој испред објекта, док је са задње стране објекта планиран пешачки приступ, односно излаз ка унутрашњем дворишту комплекса. Из подрумске етаже ове ламеле је омогућен приступ до горње гаражне етаже у дворишту комплекса.

Пешачки прилаз планираној ламели 2, односно степенишној вертикали је директно са планираног тротоара у улици Матије Гупца, док је са задње стране објекта пешачки приступ, односно излаз до унутрашњег дворишта омогућен са гаражног степеништа које повезује етаже гаража са платоом унутрашњег дворишта.

Колски приступ

Обзиром да је планирана изградња два независна вишепородична стамбена објекта (ламеле) који су оријентисани на две улице (Вишку и Матије Гупца) планирана су и два колска прилаза комплексу.

Колски прилаз из улице Вишке преко планираног пасажа омогућује приступ до унутрашњег дворишта у којем су планирани заједнички паркинзи. Из улице Матије Гупца су омогућени прилази до рампе за подземну етажу гараже и поред ње прилаз у нивоу улице до друге етаже гараже која у дубини парцеле (због конфигурације терена) постаје такође подземна и на чијем крову је планиран поменути паркинг.

За изградњу планирана два саобраћајна прикључка:

- 1 (једног) саобраћајног прикључка — на постојећу саобраћајницу, улица ВИШКА, на к.п. бр. 11931 К.О. Доњи град

- 1 (једног) саобраћајног прикључка — на постојећу саобраћајницу, улица МАТИЈЕ ГУПЦА, на к.п. бр. 11843 К.О. Доњи град,

а за потребе изградње два вишепородична стамбена објекта на к.п. бр. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489, 9490/2, 9491/2 и 43153 К.О. Доњи град у улицама Вишкој и Матије Гупца у Суботици, прибављени су услови од надлежног „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање,, Суботица број II-06-344-287/2026 од 15.06.2026.

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*
- *Ови услови се могу примењивати и у поступку издавања Локацијских услова, с тим да се за изградњу саобраћајног прикључка израђује посебна техничка документација*
- *Упућује се Инвеститор да закључи Уговор о изградњи саобраћајног прикључка са "Јавним предузећем за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, у којем ће бити фикансијер*

Начин решавања паркирања

У оквиру комплекса за потребе решавања потреба за паркирањем, обзиром да су планирана два вишепородична објекта, односно две ламеле, планирана је изградња подземне гараже у два нивоа и поред тога је планирана изградња паркинга у унутрашњем дворишту комплекса.

Приступ и једном и другом нивоу, односно планираним гаражама је планиран из улице Матије Гупца. У комплетно подрумској етажи гараже испод ламеле 2 је планиран капацитет од 49 гаражних места, док је у другој етажи, односно другој гаражи планиран капацитет од 38 гаражних места.

Приступ паркингу у дворишту на комплексу између планираних објеката је из улице Вишке, а капацитет паркинга је 30 паркинг места.

У склопу предметних гаража су планирана по 3 гаражна места за особе са посебним потребама, чиме је испуњен услов да 5% паркинга мора бити прилагођено за особе са посебним потребама ($116 \times 0.05 = 5,8 \text{ ПМ}$ – остварено 6 ПМ).

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

На основу критеријума из ПДР-а (1 стан /1 паркинг место) потребно је обезбедити укупно 116 паркинг (гаражних) места (116 станова – 29+87).

Према раније наведеном на парцели је остварено 87 гаражних места (49+38) и 30 паркинг места што је укупно 117 пм/гм чиме је испуњен услов (116 пм/гм) уз још једно плус паркинг место.

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

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

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

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

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

Неопходно је испоштовати све технолошке, саобраћајне, еколошке и противпожарне услове изградње. У циљу несметане и безбедне изградње предузети све прописане сигурносне мере.

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

4.6. Евакуација комуналног отпада

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

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

Потребан број посуда за смеће одређује се помоћу норматива: 1 контејнер на 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 „Чистоћа и зеленило”. Контејнере је могуће сместити и у смећарама (или посебно одређеном простору за те потребе) унутар самих објеката, при чему се морају испоштовати напред наведени услови за приступ. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним точећим местом са славинам и холендером, Гајгер сливником и решетком на поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. За депоновање отпадака другачијег састава од кућног смећа, а који не припада групи опасног отпада, неопходно је набавити специјалне судове који ће бити постављени у складу са напред наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и склопљеним уговором са ЈКП „Чистоћа и зеленило”.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Урбанистичким пројектом су сви урбанистички параметри рачунати на површину предметног комплекса (парцеле) која преостаје након спровођења регулације утврђене важећим ПДР-ом. Након одвајања дела предметних парцела за потребе проширења регулације улица Вишке и Матије Гупца, према ПДР-у, површина предметног комплекса ће **износити 2363 m²**.

Површина комплекса као и планирана парцелација и препарцелација су приказани на графичком прилогу бр.7 који је дат у склопу овог пројекта.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

опис површина	П[м²]
Обухват урбанистичког пројекта	2602,0 м ²
Шири обухват урбанистичког пројекта	3551,0 м ²

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Површина парцеле планиране за изградњу (након препарцелације)	2363,0 м²
укупна бруто површина под објектом/заузетост (277,70+662,00)	939,70 м²
саобраћајнице, платои, паркинзи, пешачке површине	898,64 м ²
зелене површине	524,66 м ²

Урбанистички параметри

	проценат
индекс заузетости	39,77%
проценат зелених површина	22,20%

Број стамбених јединица према ИДР-у ... (1 стан - 1пм) (29+87) 116 станова
 Потребан број паркинга према условима из ПДР-а (29+87) ... 116 ПМ

Остварени паркинзи/гараже

број планираних гаражних места унутар ниже подрумске етаже 49 ГМ
 број планираних паркинг места унутар приземне - подрумске етаже 38 ПМ
број планираних паркинг у дворишту парцеле - комплекса 30 ПМ
Укупно остварен број ГМ/ПМ (87 ГМ – 30 ПМ у дворишту) 117 ПМ

Решењем из Урбанистичког пројекта су у потпуности задовољене потребе за паркирањем на предметној парцели уз једно паркинг место више.

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 800 м ² .	2363 м² Два објекта
Индекс заузетости	Мах 40% за средишње парцеле	39,77%
Мин. проценат зелених површина	Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20% (не рачунају се озелењени паркинзи).	22,20%
Максимална спратност објекта	Са графичког прилога: - За планирану Ламелу 1 - П+4+Пк (ПС) - За планирану Ламелу 2 - П+6 Дозвољена је изградња повученог спрата, као и подрума или сутерена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.	Ламела 1 - По+П+4+ПС Ламела 2 - По+П+6
Мин. ширина ул. фронта парцеле	Планиране средишње грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања морају имати минималну ширину уличног фронта 18,0 м	24,09м – ул. Вишка 46,87м ул. М.Гупца
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: 116 Потребно 116 ПМ - у гаражама 87 ГМ -у дворишту 30 ПМ укупно: 117 ГМ/ПМ - остварено 100,9%

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Спољним уређењем се планира озелењавање слободних површина у дворишном делу парцеле иза габарита планираних објеката.

Зелене површине чине 22,20% 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.

У складу са условима заштите природе потребно је предвидети следећа правила озелењавања:

- Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;

- Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;

- Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента екзотичних и других адекватних алохтоних врста;

- Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;

- Није дозвољено озелењавање врстама које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне). То су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна спремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphytotrichum* spp.), фалоп (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

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

- Правна лица и предузетници дужни су да планирају примену мера у циљу смањења емисије загађујућих материја, у складу са чл. 4. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“ 51/2025) који се односи на предузимање мера за максимално могуће спречавање или смањење загађивача (спречавање распрострањања загађујућих материја, одстаривање емитованих честичних материја на безбедан начин);

- У складу са захтевима чл. 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“ 135/04, 36/2009, 72/2009, 43/2011, 14/2016, 76/2018, 95/2018 и 94/2024) правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богаства, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“

За озелењавање простора око објеката и засенчење већег дела бетонских (нпр. паркинг) површина 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 platanoides* 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, без инвазивних врста;

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 планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за катастарску парцелу број 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489, 9490/2, 9492/3, 9491/2 и 43153 К. О. Доњи град Суботица, издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д.О.О. БЕОГРАД, ОГРАНКА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СУБОТИЦА**, Суботица, Сегедински пут бр. 22-24, бр. **2581200-Д.07.09.-252715/2-2026** од дана 31.07.2026. године.

Ови услови се могу користити за израду урбанистичког пројекта и издавање локацијских услова као услова за пројектовање и прикључење.

Како у овом тренутку не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету, да би се омогућило прикључење предметних објеката на електродистрибутивну мрежу, потребно је закључити уговор о опремању земљишта (уговор о изградњу недостајуће инфраструктуре) између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица и Инвеститора, **а то подразумева уградњу новог трансформатора снаге 630 kVA уместо постојећег мање снаге у постојећој монтажано-бетонској трафостаници МБТС-342 која се налази на к. п. бр. 9594/4 К. О. Доњи град, у улици Матије Гупца, сса. 50 m јужно од предметних објеката, као и замена нисконапонског НН блока новим НН блоком са 10 НН извода у поменутој МБТС-342.**

Што се тиче самих објеката, планира се уградња две типске кабловске прикључне кутије (КПК-1 и КПК-2) типа „ЕВ-1П“ на фасади објекта „ламела 1“ поред улаза у објекат, као и четири КПК (КПК-1, КПК-2, КПК-3 и КПК-4) истог типа на фасади објекта „ламела 2“ поред улаза у објекат.

Предвиђена је и изградња једног НН прикључног кабловског вода од МБТС-342 до КПК-1 у „ламели 1“, док се између КПК-1 и КПК-2 у „ламели 1“ планира кабловски превез.

За објекат „ламела 2“ предвиђена је изградња 4 НН прикључна коабловска вода у заједничкој траси, од МБТС-342 до сваке од 4 планиране КПК.

Поред тога, планира се уградња потребног броја металних ормана мерног места (МОММ) за потребан број бројила активне електричне енергије за станове, гаражу, гасне котларнице, лифтове, локалну аутоматику и осталу заједничку

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

Постоји могућност одступања од трасе планираних електроенергетских водова у случају да се приликом израде пројектне документације добију другачији услови надлежних имаоца јавних овлашћења.

7.2. Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење планираних објеката на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење за изградњу вишепородичних стамбених објеката (ламела 1 и 2) на к. п. бр. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489, 9490/2, 9491/2 и 43153 К. О. Доњи 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. **Д210-264074/2-2026 ЈБ** од 18.06.2026. 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 канализације 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 објект 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 важече техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката од постојећих објеката електронских комуникација.

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

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телеком 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 (за сваки улаз посебна котларница) које се налазе на последњим етажама предметних објекта.

Топлу воду за грејање комплетног вишепородичног стамбеног објекта - ЛАМЕЛА 1 обезбедиће два индентична гасна кондензациона фасадна котла, који заједно дају максималну топлотну снагу од $2 \times 48,6 = 97,2 \text{ kW}$, док су за ЛАМЕЛУ 2 предвиђена такође два индентична гасна кондензациона фасадна котла, која заједно дају максималну топлотну снагу од $2 \times 130,6 = 261,2 \text{ kW}$.

Сва четири котла предвиђена су само за грејање.

За све просторије које се третирају у оквиру предметног објекта (ламела 1 и ламела 2) пројектован је систем подног грејања са системом топле воде 45/35°C.

Прикључење предметног објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу се може планирати са полиетиленског гасовода ПЕ 80 димензија Ø 160 x 14,6 mm и радног притиска 2,5 bar који се налази у улици Матије Гупца (за ламелу 2), односно димензија Ø 32 x 3,0 mm и радног притиска 2,5 bar који се налази у улици Вишка (за ламелу 1) према Техничким условима за израду пројектне документације за изградњу објекта вишепородичног становања ламела 1 и ламела 2 након рушења постојећих објеката, парцелације, део новоформиране парцеле се одваја за регулацију улице Матије Гупца и Вишке све на к. п. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9490/2, 9491/2 и 43153 К. О. Доњи град угао улица Матије Гупца и Вишка, издатим од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** под бројем **29-6-1/26** дана 12.06.2026. године.

За објекат у улици Матије Гупца на кућном броју 98 постоји изграђен прикључни гасовод димензије Ø 20 x 3,0 mm, те је потребно пре почетка радова на уклањању објекта поднети Захтев дистрибутеру за искључење.

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 код укрштања и 0,4 m код паралелног вођења.

Гасовод је целом дужином паралелног вођења или укрштања неопходно ставити у заштитну цев.

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

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

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

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

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

За потребе израде овог Урбанистичког пројекта прибављени су и Услови за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичних стамбених објеката (ламела 1+2) на к. п. бр. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 4989, 9490/2, 9491/2 и 43153 К. О. Доњи град у Суботици од стране **ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“** из Суботице, Сегедински пут бр. 22 дана 15.06.2026. године под бројем **561/26-1** у којој је констатовано да се предметни простор налази у зони могућег проширења вреловодне мреже – „Прозивка П6“ (29,09 ha), те да је прикључење предметног објекта на систем даљинског грејања могуће са уличног дела вреловода DN80/DA160 испред објекта на адреси М.Гупца бр. 106.

За снабдевање топлотном енергијом предметних објеката, неопходно је реализовати изградњу вреловода од места прикључења до самог објекта са новим вреловодним прикључком.

7.4. Водовод

Испред предметне локације постоји грана јавног водовода у улици Вишка од АЦ-80 која не испуњава услове хидрантске мреже насеља и јавни водовод у улици Матије Гупца од ПЕ-110, који испуњава услове хидрантске мреже насеља и представља законско-теоријски поуздан извор напајања за противпожарне потребе, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-93/2026 од дана 16.06.2026. године.

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

По евиденцији ЈКП Водовод и канализација Суботица, постојећа локација има и водоводне и канализационе прикључке на обрачунским местима 45192 и 42956 док обрачунска места 51191 и 44557 поседују само водоводни прикључак. Прикључци водовода су са водомерима пречника 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.

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

Водоснабдевање планираног објекта решити прикључењем на јавни водовод на ПЕ-110 испред предметне локације у улици Матије Гупца.

Постојећи јавни водовод испред парцеле објекта у улици Матије Гупца 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 планиране објекте (ламела 1 и ламела 2) предвидети укупно један водоводни прикључак са четири главна водомера смештена у шахт. Један главни водомер је намењен за санитарно- хигијенске а други за противпожарне потребе објекта ламела 1. Исто тако и за објекат ламела 2, један главни водомер је намењен за санитарно-хигијенске а други за противпожарне потребе. Иза главних водомера намењених за санитарно-хигијенске потребе предвидети рачвања ка индивидуалним водомерима за сваки стан посебно.

Водоводни прикључак предвидети од ПЕ-90, до дужине $10+5=15$ м. Прикључак почиње на месту споја са јавним водоводом а завршава се у шахту за главне водомере, иза водомера а испред другог затварача. Уз спој јавног водовода и прикључка, на прикључку се поставља затварач са уградбеном гарнитуром. Прикључак је управан на јавни водовод, без вертикалних и хоризонталних ломова дуж трасе и без дрвећа, жбуња и стубова на траси. У шахту предвидети 4 рачвање прикључка, за санитарно-хигијенске потребе за ламелу 1 и ламелу 2 и за противпожарне потребе за ламелу 1 и ламелу 2.

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 32 мм за ламелу 1 и водомер називног пречника 40 мм за ламелу 2.

За противпожарне потребе предвидети водомер називног пречника 50 мм и за ламелу 1 и водомер називног пречника 50 мм за ламелу 2.

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

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

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

7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Испред предметне локације постоји јавна канализација општег типа у улици Вишка од ПВЦ-250 и јавна канализација општег типа у улици Матије Гупца од ПВЦ-315 како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-93/2026 од дана 16.06.2026. године.

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

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

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 $ko=0,4$ што подразумева приближно 40% водонепропусне површине и 60% водопрпусне површине. За одвођење атмосферских вода са веће водонепропусне површине од 40 % од површине парцеле власник/инвеститор објекта је обавезан да обезбеди редуковање атмосферских вода до капацитета канализационог прикључка.

Редуковање количине атмосферских вода подразумева различита решења: разливање атмосферских вода са крова и пута у околни зелени појас на предметној парцели, индиректно упуштање вода преко водопрпусне површине – водопрпусних ригола или канала различитог облика са или без прелива, индиректно упуштање вода преко водопрпусне или водонепропусне ретензије са препумпном станицом, паркинг-површине и приступни путеви са водопрпусном доњом и горњом конструкцијом или нагибом ка зеленим површинама и сл.

Такође, обавеза Инвеститора објекта је да обезбеди заштиту сопственог објекта од повратних вода преко прикључка и површинских вода изливених из канализације на површину терена.

Одвођење отпадних и редукованих атмосферских вода планираног објекта извршити на шахт јавне канализације у улици Матије Гупца и на шахт у улици Вишка. Кота терена и кота дна цеви јавне канализације у шахту у улици Матије Гупца износи 107,36/105,29 м.н.м.. Кота терена и кота дна цеви јавне канализације у шахту у улици Вишка износи 110,92/108,84 м.н.м..

За ламелу 1 предвидети канализациони прикључак ПВЦ 160 дужине $4+1=5$ м са максималним нагибом дна прикључка 10‰ ка јавној канализацији. За ламелу 1 кота дна прикључка у шахту јавне канализације мора бити изнад коте врха одводне цеви ПВЦ 250 (улица Вишка).

За ламелу 2 предвидети канализациони прикључак ПВЦ 200 дужине $5+1=6$ м такође са максималним нагибом дна прикључка 10‰ ка јавној канализацији. За ламелу 2 кота дна прикључка у шахту јавне канализације мора бити изнад коте врха одводне цеви ПВЦ 315 (улица Матије Гупца). Прикључак почиње у шахту јавне канализације испред објекта а завршава се у првом ревизионом шахту на парцели објекта. Прикључак је управан на јавну канализацију, без вертикалних и хоризонталних ломова дуж трасе и без дрвећа, жбуња и стубова на траси.

Капацитет канализационог прикључка за ламелу 1 је:

- за отпадне воде: $Q_{отп}=8,54$ л/с – меродавни отицај за санитарне уређаје објекта;

- атмосферске воде: $Q_{атм}=0,4 \cdot 90 \text{ л/с/ха} \cdot 0,0697=2,51$ л/с

Укупни отицај, меродаван за димензионисање канализационог прикључка је $Q_{ук}=11,05$ л/с.

Проценат пуњења прикључка ПВЦ 160, нагиба 10‰ за $Q_{ук}=10,03$ л/с је $ПП=56,2\%$.

Капацитет канализационог прикључка за ламелу 2 је:

- за отпадне воде: $Q_{отп}=14,74$ л/с – меродавни отицај за санитарне уређаје објекта;

- атмосферске воде: $Q_{атм}=0,4 \cdot 90 \text{ л/с/ха} \cdot 0,1938=6,97$ л/с

Укупни отицај, меродаван за димензионисање канализационог прикључка је $Q_{ук}=21,71$ л/с.

Проценат пуњења прикључка ПВЦ 200, нагиба 10‰ за $Q_{ук}=21,71$ л/с је $ПП=59,6\%$.

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

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

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

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

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

8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

Није планирана фазност у реализацији предметних објеката, 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 објеката могу одступити од кота у графичком прилогу бр. 3. највише 0,5 м
- Спратност објеката не може бити већа од спратности утврђене урбанистичким пројектом.
- Након извршеног испитивања тла, подземних вода и других потребних радњи на нивоу пројектовања, утврдиће се прецизне висинске коте саобраћајних површина, а у односу на њих и коте подова приземља планираних објеката. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним изменама висинских кота саобраћајница.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања од планираних траса у циљу добијања рационалних и технички повољнијих решења.

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

9.1. Инжењерско-геолошки услови

Терен унутар предметног комплекса је у значајном паду од Вишке улице ка улици Матије Гупца тј. од запада ка истоку. Терен је највиши у југозападном делу комплекса, а најнижи на истоку. Висине терена на предметним парцелама планираног комплекса крећу се од највише тачке у југозападном делу која је +111,15 мнв, па до најниже коте +117,52 која је у источном делу комплекса.

Сходно констатованој конфигурацији терена приликом пројектовања је искоришћена та денивелација тако да су у централном делу дворишта планиране две подземне етаже гаража и паркинг изнад њих. Приступ гаражама је из улице Матије Гупца, а планираном паркингу кроз пасажа ламеле 1 у Вишкој улици. Приликом даљег пројектовања водити рачуна о детаљном нивелационом решењу посебно код улаза, колских приступа, из улице вишке и из улице Матије Гупца. За ове приступе вишепородичним објектима, односно гаражама и дворишту потребно је претходно извести висинско планирање терена и испланирати одвођење 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 објеката у сеизмичким подручјима.

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

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

9.2. Мере заштите животне средине

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

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби: Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др.закон и 72/09-др.закон и 43/2011-одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 и 94/2024).

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

У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у објекат као и из објекта. У складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Службени гласник Републике Србије“, број 54/92) 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 отпади морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

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

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

9.3. Мере заштите непокретних културних и природних добара

За потребе израде Урбанистичког пројекта је прибављено Решење од надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица (од бројем: 504-2/48 од 16.06.2026.) у којима су прописани услови под којим се може извести планирана градња.

На предметном комплексу на коме је планирана изградња вишепородичних стамбених објеката као и у непосредном окружењу нема података о постојању непокретног културног наслеђа. Због карактера археолошког наслеђа, ипак постоји могућност да се на ово наслеђе наиђе током радова, те је потребно обезбедити археолошко праћење земљаних радова у оквиру предметног пројекта.

Ако се у току извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима „Сл. гласник РС“ број 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 – и чл. 129/2021 Закона о културном наслеђу).

У складу са прибављеним условима од надлежног Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад (Решење о условима заштите број: 000002203 2026 80822 004 004 380 020 од 24.08.2026.) предметни комплекс који обухвата к.п. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489 и 43153 К.О. Доњи град у Суботици се не налази у оквиру заштићених природних добара нити еколошких коридора.

Услови из поменутог Решења су инкорпорирани у поглавље „6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА“ у склопу овог елабората.

У складу са Законом о заштити природе, обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

9.4. Мере заштите од пожара

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

- **Закон о заштити од пожара** („Сл.гласник РС“ бр.111/09, 20/2015 и 87/2018)
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката** („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 објеката 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 објеката од атмосферског пражњења** („Сл.лист СРЈ“ 11/96)
- **Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара** („Сл.лист СРЈ“ 8/95)
- **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 објеката, 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 централних комуникација и ходника појединачних ламела, 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.

10. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Као што је наведено у тачци 2. овог елабората урбанистичким пројектом су обухваћене к.п. бр. 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489 и 43153 К.О. Доњи град у Суботици, на којима је планирана изградња два вишепородична стамбена објекта. У ширем обухвату УП-а се налазе целе кп. бр. 9490/2 и 9491/2 и делови к.п. бр. 9483, 9484, 9485, 9487, 9488, 11843 (улица М. Гупца) и 11931 (улица Вишка) све КО Доњи град у Суботици које представљају делове регулација улица Вишке и Матије Гупца испред комплекса (појединачних ламела) са којих су планирани приступи на парцелу као и прикључци планираних објеката на комуналну инфраструктуру.

Предметне парцеле:

К.п. бр 9483 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и други објекат, површине 499м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 9484 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, њива 1.класе, површине 197м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 9485 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом и земљиште уз зграду и други објекат, површине 284м². На парцели постоји породична стамбена зграда површине 98м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 9486 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и њива 1.класе, површине 138м². На парцели постоји помоћни објекат површине 61м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 9487 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, њива 1.класе, површине 126м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 9488 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.2161 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и други објекат, површине 245м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 52/100 и у корист Марушић Ержебет у обиму удела 48/100.

К.п. бр 9489 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.2161 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, њива 1.класе, површине 243м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 52/100 и у корист Марушић Ержебет у обиму удела 48/100.

К.п. бр 43153 КО Доњи град је уписана у Изводу бр.1895 КО Доњи град као градско грађевинско земљиште, њива 1.класе (372м²) и остало вештачки створено неплодно земљиште (498м²), укупне површине 870м². Парцела је уписана као приватна својина у корист „ВОМАХ“ доо, Суботица у обиму удела 1/1.

Укупна површина у обухвату Урбанистичког пројекта, коју чине површине набројаних предметних парцела, износи 2602м² (26ari 02m²).

Сви постојећи објекти на предметним парцелама планирани су за уклањање.

Према решењима из важећег ПДР-а потребно је одвојити површине за планирано проширење регулације улица Вишке и Матије Гупца.

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

- **новоформирана парцела I - цца 2363м²** издвојена за земљиште остале намене, за изградњу два вишепородична стамбена објекта (Ламеле 1 и 2);

- **новоформирана парцела II - цца 134м²** издвојена је за јавно земљиште – планирана за проширење регулација улице Вишке и

- **новоформирана парцела III - цца 105м²** издвојена је за јавно земљиште – планирана за проширење регулације улице Матије Гупца.

Облик и величина постојећих парцела које су планиране за препарцелацију је приказан на графичком прилогу бр.2, док је предлог парцелације и препарцелације приказан на графичком прилогу бр.7 датом у склопу овог елабората.

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

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта
израђено је од стране фирме „*DESIGN OFFICE*“ доо Суботица,
Улица Браће Радић бр.12/1, Суботица