



„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 ПОДУЗЕЋЕ ЗА ГОСПОДАРЕЊЕ ЦЕСТАМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА

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

299-11/26

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног
стамбеног објекта на к.п. бр. 1288/1 К.О. Стари град у Суботици

Директор:

ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.

Суботица, октобар, 2026. године

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО -
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. БР.
1288/1 К.О. СТАРИ ГРАД У СУБОТИЦИ

НАРУЧИЛАЦ: ДОО „МАYUR“ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРОМЕТ
ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА, СУБОТИЦА,
ШАНДОРА ПЕТЕФИА бр. 20
24000 СУБОТИЦА

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

БРОЈ УГОВОРА: 299 -11/26

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

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

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

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИЗРАДИО: „DESIGN OFFICE” пр радња за пројектовање, Суботица,
Браће Радић 12/1

С А Д Р Ж А Ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА ФРАНКОПАНСКЕ, СЕП ФЕРЕНЦА, АЛЕЈА МАРШАЛА ТИТА И ПЕТРА ЛЕКОВИЋА У СУБОТИЦИ („Сл. лист града Суботице“ бр. 10/2025).
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
 - 4.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објеката
 - 4.2. Намена планираног објекта
 - 4.3. Регулационо и нивелационо решење
 - 4.4. Приступ локацији
 - 4.5. Начин решавања паркирања и саобраћајно решење
 - 4.6. Остали услови
 - 4.7. Евакуација отпада
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
 - 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти
 - 7.2. Телекомуникациона мрежа
 - 7.3. Топлификација објекта и гасна мрежа
 - 7.4. Водоводна мрежа

- 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода
- 8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
- 9. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА
- 10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
 - 10.1. Мере заштите животне средине
 - 10.2. Заштита непокретних културних добара
 - 10.3. Заштита природних добара
 - 10.4. Мере заштите од пожара
 - 10.5 Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом
- 11. ИДЕЛНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА ФРАНКОПАНСКЕ, СЕП ФЕРЕНЦА, АЛЕЈА МАРШАЛА ТИТА И ПЕТРА ЛЕКОВИЋА У СУБОТИЦИ („Сл. лист града Суботице“ бр. 10/2025).
- 2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ P=1:250
- 3. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ P=1:250
- 4. РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ P=1:250

ИДЕЛНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1. КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
- 2. УСЛОВИ И МИШЉЕЊА ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу захтева Инвеститора ДОО „МАYUR“ за производњу и промет грађевинског материјала Суботица, Шандора Петефиа 20, Суботица ПИБ: 101749436, МБР: 08244537, у „ЈП За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица на основу Уговора бр 299-11/26 приступило се изради Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 1288/1 К.О. Стари град у Суботици.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера и усклађивање програмских захтева Инвеститора за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 1288/1 К.О. Стари град у Суботици са дозвољеним наменама и урбанистичким параметрима дефинисаним Планом детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја маршала Тита и Петра Лековића у Суботици („Сл. лист града Суботице“ бр. 10/2025).

За к.п. 1288 КО Стари град је 2022. године израђен Урбанистички пројекат – урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта и помоћног објекта – гараже на к.п. бр. 1288 К.О. Стари град у Суботици. Како је у међувремену усвојен нови плански документ вишег реда, а дошло је и до промене инвеститора, планирана је измена намене објекта. Наиме, уместо изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта, нови инвеститор планира изградњу вишепородичног стамбеног објекта.

Правни и плански основ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта је:

- члан 60. и 61. **Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026)

- члан 76 **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** (Сл. гласник РС, бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026).

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је:

- **План детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја маршала Тита и Петра Лековића у Суботици** („Сл. лист града Суботице“ бр. 10/2025).

Према наведеном Плану детаљне регулације к.п. бр. 1288/1 К.О. Стари град у Суботици, налази се у блоку 9 који се налази у зони вишепородичног становања средњих густина, која представља подручје регенерације старог градског ткива и у којој је дозвољено грађење вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословно-стамбених објеката. Израда Урбанистичког пројекта је неопходна за изградњу свих врста објеката чија развијена површина прелази 2000 m².

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом поред к.п. бр. бр. 1288/1 К.О. Стари град у Суботици, на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта обухваћена је к.п. 1288/2 која је ПДРом планирана за проширење регулације Прашке улице као и део к.п. бр. 5375 К.О. Стари град (део регулационог појаса Прашке улице) са које је планиран саобраћајни прикључак и прикључци на комуналну инфраструктуру.

К.п. бр. 1288/1 К.О. Стари град, уписана је у Извод из листа непокретности број 35730 КО Стари град као грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и други објекат у приватној својини, у власништву ДОО „MAYUR“ (у уделу 1/1). Површина к.п. је 888 m².

К.п. бр. 1288/2 К.О. Стари град, уписана је у Извод из листа непокретности број 35730 КО Стари град као грађевинско земљиште, њива 3. Класе у приватној својини, у власништву ДОО „MAYUR“ (у уделу 1/1). Површина к.п. је 94 m².

К.п. бр. 5357 К.О. Стари град, уписана је у Извод из листа непокретности број 10120 КО Стари град као градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде у јавној својини (у уделу 1/1), у власништву Града Суботице. Површина к.п. је 9495 m².

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 12а и 41m².

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према Плану детаљне регулације за за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја маршала Тита и Петра Лековића у Суботици („Сл. лист града Суботице“ бр. 10/2025) к.п. бр. 1288/1 К.О. Стари град у Суботици, налази се у блоку 9 који је намењен вишепородичном становању средњих густина.

ПДР-ом је прописано следеће:

Према ГУП-у простор у границама плана је намењен вишепородичном становању великих и средњих густина, а граница је управо улица Зрињског и Франкопана.

Зона вишепородичног становања средњих густина је заступљена у блоковима 1а и 9, а спратност у овој зони се креће од П+2+Пк(ПС) до П+3+Пк(ПС).

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

Последњих петнаесетак година започета је замена породичних стамбених објеката вишепородичним, а на основу ранијег плана којим је обухваћен предметни простор.

1) Врста и намена објеката који се могу градити

У зони ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих и великих густина са ивичном блоковском градњом (блокови 1а, 4а, 4б, 6 и 9), а која представља подручје регенерације старог 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, а 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 Процењом 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 израде Урбанистичког пројекта.

- **ДРУГИ** објекти на парцели

У зони вишепородичног становања у склопу заједничког дворишта станара се искључиво могу градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја становању и то: паркиралишта, гараже, дечија игралишта, садржаји спорта, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице...) и сл.

Дозвољене делатности

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

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирница, видеоотека и др.),
- **угоститељства** (хотел, мотел, пансион, ресторан, таверна, ђеваџиница, чајџиница, кафе бар, пицерија, хамбургерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације са стационаром сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.)
- **забаве** (билијар салони, салони видео игара, кладионице и др.),
- **спорта и рекреације** (теретане, вежбаоне, аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- **пољопривредна аптека, ветеринарске 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, 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 бензинских пумпи, аутомеханичарских радионица, грађара, дрвара и сл.

II) Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката

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 дефинисано 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 великих густина је 800m^2 , а у зони вишепородичног становања средњих густина 600m^2 .

Планиране грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања средњих густина морају имати минималну ширину уличног фронта $16,0\text{ m}$, док је препоручена ширина $25,0\text{ m}$. Угаоне грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања средњих густина морају имати ширину уличног фронта парцеле минимално $25,0\text{ m}$ у оба правца, мерено од тачке пресека продужетка регулационих линија угаоних улица, а максимално дозвољено одступање од тога је 5% у оба правца или 10% у једном правцу.

Ова правила не важе 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.

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.

На постојећим парцелама које имају ужи улични фронт од дозвољеног, а не постоји могућност њиховог обједињавања са суседним парцелама дозвољена је изградња према планском решењу.

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.

III) Положај објеката на парцели у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле, најмања међусобна удаљеност објеката и услови за постављање отвора на фасади

Диспозиција нових објеката у зони вишепородичног становања средњих и великих густина утврђена је у односу на регулацију улице и то по принципу ивичне изградње. Новопланирани објекти се већим делом лоцирају ободом блокова, у оквиру утврђеног простора за грађење, у непрекинутом или прекинутом низу (како је дефинисано на графичким прилозима) са циљем да се унутар блокова оформе унутрашња дворишта, уређена у функцији приступа објектима,

простора за паркирање и гаражирање возила, просторима за игру деце, одмор, рекреацију и релаксацију становника.

На графичком прилогу утврђен је простор за грађење објеката дефинисан уличном и дворишном грађевинском линијом у оквиру кога се може развијати хоризонтални габарит објекта, а дозвољена одступања су до 5%.

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

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

У улицама које имају ширину регулационог појаса већу од 18 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РЛ смеју прелазити балкони, еркери и лође у дубини од мах 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља. Исте ове одреднице важе и за планиране објекте уз северни део улице Браће Југовић, уз улицу Сеп Ференца, Крагујевачких жртва и уз планирану улицу Нову 2. због њихове специфичности.

Дворишне грађевинске линије су утврђене на удаљености од 12,0 - 16 m од уличних грађевинских линија и дефинисане су на графичком прилогу 5.5 за сваки појединачни блок.

Дворишна крила се не планирају.

Најмања међусобна удаљеност објеката

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

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

Планирани објекти у складу са традицијом формирају полуотворене или затворене грађевинске блокове што значи да се планирани објекти наслањају на постојеће (изузетак је објекат у блоку 5). Уколико на постојећим забатним или калканским зидовима постоје формирани светларници и на габариту планираног објекта, на том месту се морају такође појавити светларници. Ово се не односи на појединачне отворе који су нелегално отворени.

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

Када се за потребе вентилације и осветљења помоћних простора у стану и заједничког степеништа у објекту формира светларник његова површина се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6 m². Минимална ширина светларника је 200 cm. Изузетак је ако се светларник користи искључиво за природну вентилацију само једне стамбене јединице.

Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.
Стамбени простори стана, изузев кухиње, не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику.

IV) Урбанистички параметри

За зону вишепородичног становања средњих и великих густина на простору унутар обухвата плана утврђују се следећи урбанистички параметри:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА	
	ПОЛОЖАЈ ПАРЦЕЛЕ	
	СРЕДИШЊЕ ПАРЦЕЛЕ	УГАОНЕ ПАРЦЕЛЕ
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	макс. 40%	макс. 70%
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	макс. 30% вишепородично великих густина макс. 40% вишепородично средњих густина	

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

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

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

Све већи пораст популације и изграђених површина у урбаним срединама створио је мању комфорност живљења, лошији квалитет живота становника у градовима, а на већој размери утицао је и на климатске промене.

Као један од начина за превазилажење ових проблема са којим се бори савремено друштво, а у широком корпусу самог одрживог развоја, створио се и савремени концепт зелене градње која се по многим начелима разликује од претходног тренда градње који је био присутан годинама уназад. Један од сегмената зелене градње представљају зелени кровови које је развила данашња архитектура при налажењу одрживих решења за савремену градњу.

Зелени кровови не улазе у проценат зеленила на парцели.

У случају изградње интензивних зелених кровова (који се називају 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.

У вишепородичној изградњи предлаже се следећа структура станова:

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

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана је 50m^2 , а тежи се остваривању просечне површине 60m^2 , док је ГУП-ом планирана просечна површина од 70m^2 .

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.

V) Највећа дозвољена спратност објеката

У овом планском документу вертикални габарит је дефинисан искључиво максималном спратношћу планираних објеката. Највећа дозвољена спратност планираних објеката дефинисана је за сваки блок појединачно на графичком прилогу 5.5 и утврђена је у односу на намену планираних објеката као и у односу на непосредно окружење блока у погледу вертикалне регулације.

У зони **ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА** средњих густина са ивичном блоковском градњом (блокови 1а и 9) максимална спратност се креће од П+2 до П+3+Пк(ПС).

Спратност вишепородичних објеката је прилагођена постојећим суседним објектима, као и планираној детаљној намени у склопу које се граде објекти и дефинисана је на графичком прилогу 5.5. Приликом одређивања висина водило се рачуна и о економској оправданости планиране изградње у зависности од карактеристика локације и архитектонско урбанистичког контекста.

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

Најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану треба да износи 260 см, што се односи и на део поткровља који није у кровним косинама.

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

Намена етаже вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката се утврђује у односу на функцију и начин коришћења објекта:

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

Приземље - за стамбене, пословне просторије и гараже

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

Високо приземље - за стамбене или пословне просторе

Спрат - за стамбене, изузетно административно-пословне просторе

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

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

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

повучене етаже пројектовати као плитак коси кров до 15° са одговарајућим кровним покривачем. Намена повучене етаже: становање, пословање и заједничке просторије станара зграде.

Таван – за помоћне заједничке просторије станара (оставе, вешернице и сл.), стим да се код постојећих вишепородичних објеката старости од 30-50 година у циљу заштите објеката од прокишњавања и побољшања услова становања таван може адаптирати или реконструисати у поткровље ако постоје просторни и други услови.

Уколико се примењује нека од нестандартних етажа (високо приземље, међуспрат, галерија...) иста ће се рачунати као етажа и сходно томе максимална спратност ће се умањити за ту етажу. Изузетак су етаже поткровља у склопу којих се, у циљу рационалног искоришћења простора дозвољава изградња станова са галеријом или дуплекс станова уколико нагиб кровних равни то омогућава.

VI) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта (стамбено-пословног или пословног објекта), у изузетним случајевима (када су задовољени урбанистички параметри и међусобна удаљеност објеката) се на парцели могу као слободностојећи објекти градити пратећи објекти (гараже, котларнице, трафостанице и надстрешнице). Површина ових објеката се урачунава у индекс заузетости грађевинске парцеле.

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

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

VII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

За обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели односно заједничкој блоковској површини потребно је обезбедити следеће услове:

- једно паркинг или гаражно место на 1 стан или
- једно паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора за пословне садржаје

Број потребних паркинг места ће се утврдити 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 70m² корисног простора;

- пошта - 1 ПМ на 150m² корисног простора;

- трговина на мало - 1 ПМ на 100m² корисног простора;

- за комерцијалне, трговачке, мега маркете - 1 ПМ на 200m² корисног простора;

- угоститељски објект - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;

Обавеза Инвеститора је да обезбеди потребан број паркинга или гаражних места на сопственој парцели.

Уколико су испред габарита планираног објекта планом предвиђена паркинга места на јавној површини, Инвеститор је у могућности да та места изгради и на тај начин испуни прописани услов.

У подрумској или приземној етажи потребно је планирати просторију за држање бицикла.

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

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 одвозење смећа и др.

Позиција пасажа није дефинисана на графичком прилогу 5.5., већ ће се одређивати у складу са идејним решењем и положајем паркинга места у дворишном делу парцеле. Само уцртани пасаж на графичком прилогу бр.5.5. су обавезујући у циљу обезбеђења приступа јавним површинама.

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

Као одговор на растући проблем недостатка места за паркирање у урбаним подручјима дозвољено је на заједничким двориштима станара паркирање по високо техноекономском 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 предпоставља 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.

VIII) Услови за изградњу паркинга 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 равнот крова подрумске етаже +1,20м у односу на коту заштитног тротоара око објекта. Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима;

- У приземљу или сутерену објекта, искључиво са дворишне стране и
- Надземно на грађевинској парцели као самостални објекти - гараже у низу.

Површине равних кровова подземних гаража могу се искористити за паркирање или хортикултурно уређење, дечија игралишта и сл.

У случајевима изградње подрумске или сутеренске етаже у новим објектима или испод целе површине парцеле обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.

Приликом израде пројеката гаража за путничке аутомобиле обавезна је примена Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист Србије и Црне Горе” бр. 31/2005).

Ширина улаза и излаза је најмање 2,5m за један ток кретања возила.

Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена.

Висина унутрашњег простора гараже треба да је у складу са важећим прописима.

Близу улаза односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У.А9.204

Према Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова најмања димензија паркинг места за паркирање је 230/480 cm, паркинг места за подужно паркирање је 200/550 cm, а гаражног бокса 270/550 cm..

Обезбедити гараже од крађе, механичких оштећења или ватре.

Придржавати се важећих услова противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.

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

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 2,6m.

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, радних 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 (MCS).

Приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. На обухваћеном подручју измерени су: - максимални ниво 108.34 м.н.в. а минимални ниво 105.85 м. н.в. (кота места мерења 110.15 м.н.в.). 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 атмосферску канализацију.

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

Изграђене 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 коловозним застором: бетон, асфалт или 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 објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвозењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

Услови 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 објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

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

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

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 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 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ ни један елемент објекта сем страха крова не сме да пређе грађевинску (регулациону) линију.

- у улицама које имају ширину регулационог појаса од 15 m до 18 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ сме прелазити само стреха крова, еркери и лође у дубини од мах.50 ст ради постизања разуђености фасаде и то на максимално 30% површине фасаде изнад приземља.
- у улицама које имају ширину регулационог појаса већу од 18 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ смеју прелазити балкони, еркери и лође у дубини од мах 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља. Исте ове одреднице важе и за планиране објекте уз северни део улице Браће Југовић, уз улицу Сеп Ференца, Крагујевачких жртва и уз планирану улицу Нову 2. због њихове специфичности.

Са дворишне стране:

- За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстеришнице 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 1,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

Са бочне стране (забатни зидови на местима где се прекида низ објеката):

- Балкони максималне дубине 1,2m.
- Еркери и доксати, односно затворени делови објекта, као вертикални акценти дубине до 0,9m, при чему треба да буду задовољени услови минималних удаљености објекта 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 3m.

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

4.1. Концепција уређења и изградње простора

На к.п.бр. 1288/1 К.О. Стари град у Суботици. планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности СУ+ ВП + 3+ПС (сутерен + високо приземље +3 етаж +повучени спрат).

Тачан положај и хоризонтални габарит вишепородичног стамбеног објекта планираног за изградњу приказан је на графичком прилогу бр. 3 и дефинисан је у односу на регулациону линију Прашке улице и међне линије парцеле.

Предметна парцела има приступ јавној саобраћајној површини – Прашкој улици и то преко катастарске парцеле 1288/2, КО Стари град која је такође у власништву инвеститора, а која је важећим ПДР-ом планирана за јавну површину – проширење регулације Прашке улице.

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

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

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

4.2. Намена планираног објекта

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл.Гласник РС“ бр. 22/2015) вишепородични стамбени објекат планиран за изградњу на к.п. бр. 1288/1 К.О. Стари град, класификован је као **112222** - издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак (преко 2000 m²), класификације В, са учешћем у укупној површини од 100%.

Према ИДР-у предвиђена спратност предметног вишепородичног стамбеног објекта је Су+Вп+3+Пс (сутерен + високо приземље +3 етаж +повучени спрат).

У сутерену је планирана гаража, а становање на свим осталим етажама.

У основи сутерена планирана је гаража са 10 паркинг места, бициклана и техничка просторија, у основи приземља 5 станова и улазна зона у стамбени део објекта. Етаже првог, другог и трећег спрата су типска етажа са по 5 станова и простором заједничке комуникације. У основи етаж повученог спрата предвиђена је изградња 3 стамбене јединице и заједнички простор који чине ходник са степеништем и лифт (носивости до 630 кг).

Укупан број стамбених јединица у вишепородичном стамбеном објекту је 23.

4.3. Регулационо и нивелационо решење

Хоризонтална регулација

У предметном блоку ПДР-ом је планирана ивична изградња што значи поклапање регулационе и уличне грађевинске линије.

Вишепородични стамбени објекат је према плану планиран као зграда у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну међну линију грађевинске парцеле – источну).

Дворишна грађевинска линија приземља је на удаљености од 15,70 m у односу на уличну грађевинску линију.

Грађевинске линије спратних етажа (као и максимални хоризонтални габарит и диспозиција планираног објекта) приказане су на графичком прилогу бр. 3.

Вертикална регулација

Вертикална регулација одређена је спратношћу објекта: Су+ВП+3+Пс (сутерен + високо приземље + три спрата + повучени спрат).

Висина објекта: 18,50 mпв док је атика техничке просторије = 21,30 m (136,40 mпв) у односу на коту пода заштитног тротоара око објекта.

Апсолутна кота +/- 0,00 је +115.05 mпв.

Кота високог приземља је према ИДР-у на 2.20 m.

Нивелација

Катастарско-топографски план на којем је урађен урбанистички пројекат израдио је геодетски биро „Геоплан Инжењеринг” из Бачке Тополе. КТП садржи висинске коте и представља основ за утврђивање нивелационих кота, за изградњу планираног објекта.

Терен на предметној парцели је скоро раван са врло малим висинским разликама, а висинске коте терена на парцели се крећу се од 114.76 до 115.55 m надморске висине.

Нивелационо решење колског прилаза гаражи у сутерену објекта и колског прилаза дворишном делу парцеле је условљено висинским котама терена на предметној парцели и висинским котама на постојећој саобраћајници у Ул. Прашкој. Корекција и одступање од задатог нивелационог плана је могућа у циљу побољшања техничког решења.

Нивелационо решење и приказано је на графичком прилогу бр. 3.

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

4.4. Приступ локацији

Колски и пешачки приступ на предметну парцелу, се остварује преко приступне интерне колско – пешачке саобраћајнице са Прашке улице, а преко к.п. бр. 1288/2 КО Стари град која је у власништву инвеститора, а која је важећим ПДР-ом планирана за јавну површину – проширење регулације Прашке улице.

За изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта к.п. бр. 1288/1 К.О. Стари град у Суботици прибављени су саобраћајно технички услови од „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање,, Суботица број II-06-344-327/2026 од 17.8.2026.

За потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 1288/1 К.О. Стари град у Суботици планира се изградња 1 (једног) саобраћајног прикључка – на постојећу саобраћајницу, улица ПРАШКА, на к.п. бр. 5357 и 1288/2 К.О. Стари град.

- 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 прелази линију границе суседних парцела
- осовина саобраћајног прикључка је управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 10^\circ$
- одводњавање је прилагођено условима терена, а да при томе површинске воде не угрожавају саобраћајницу
- водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси Инвеститор, односно извођач
- уколико су уз коловоз постављени ивичњаци, могуће је у укупној ширини прилаза са радијусима упустити ивичњаке
- нивелету саобраћајног прикључка ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује, као и са нивелетом тротоара и бициклистичке стазе уколико постоје
- у случају да се на планираном саобраћајном прикључку налази стуб јавне расвете, трошкове измештања сноси инвеститор, односно финансијер, уз надзор "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица
- Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу

4.5 Начин решавања паркирања и саобраћајно уређење

У оквиру предметне парцеле за потребе колског саобраћаја оформљена је интерна саобраћајница одговарајуће ширине. Просторни положај интерне саобраћајнице дефинисан је на графичком прилогу бр. 3. Интерни саобраћај планиран је тако да омогући приступ паркинг местима у дворишту. Паркирање возила за потребе станара према ИДР-у ће се обезбедити на сопственој парцели са: 10 паркинг места у сутеренској етажи објекта и 13 паркинг места у дворишном делу парцеле (укупно 23 ПМ) како би се испунио услов из ПДР-а једно паркинг или гаражно место на 1 стан. У оквиру сутеренске гараже планирано је и 1 ПМ за паркирање возила лица са посебним потребама, а у складу са чланом 36 Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015 и 10/2026).

Све површине унутар комплекса предвиђене за кретање возила димензионисане су у складу са меродавним возилом, а према планираној шеми кретања путничких возила.

Манипулативне колске површине предвиђене су од бетон или бехатон плоча.

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

4.6. 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 оплеменили 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.

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

4.7. Евакуација отпада

Одлагање комуналног отпада вршити у контејнерима смештеним на локацији у дворишном делу парцеле како је то приказано на граф. прилогу бр. 3, уз обезбеђење приступа возила за одвожење на градску депонију, организовано путем надлежног комуналног предузећа.

Потребан број судова за смеће одређује се помоћу норматива: 1 контејнер на цца 800m² корисне површине простора.

Места за контејнере су од тврде подлоге (бетон, асфалт...). Одвођење атмосферских отпадних вода решити тако да се отпадна вода са места за контејнере одлива у слободни околни простор.

У циљу заштите од погледа контејнерско место се може оградити зимзеленим дрвећем, шибљем или оградом, висине до 1,8 m.

5.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина и урбанистички параметри

Биланс површина (према ИДР-у)

Површина предметне парцеле	888,00 m ²
Укупна БРУТО површина објекта:	2281,16 m ²
Укупна НЕТО површина објекта:	1879,82 m ²
БРУТО површина приземља објекта:	360,35 m ²

Намене површина на парцели:

под објектом бруто површина = 360,35 m²
интерна саобраћајница = 184,95 m²
паркинг = 158,00 m²
зеленило = 179,60 m²
плато за контејнере = 5,10 m²
укупно = 888 m²

Урбанистички параметри

Индекс заузетости	40,00 %
Проценат зелених површина	20 %
Саобраћајне површине и паркинзи	39,4 %
Плато за контејнере	0,6 %
Укупно	100 %

Паркирање

број планираних гаражних места унутар сутеренске етаже	10 ГМ
број планираних паркинг места у дворишту	13 ПМ
укупан број паркинг места	23 ПМ
Број стамбених јединица	23

Спратност објекта СУ+ВП+3+ПС (сутерен+ високо приземље +3 етаже+ повучени спрат)

Сви урбанистички параметри за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта су у складу са дозвољеним параметрима из важећег ПДР-а.

6.НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

Зелене површине ће након изградње чинити 20% површине парцеле што је у складу са минималним процентом зелених површина утврђеним ПДР-ом (не рачунају се озелењени паркинзи, ни зелени кровови).

Поред паркинга потребно је планирати садњу дрвећа (високог растиња) које има улогу да обезбеди хлад паркираним возилима и да оплемени предметни простор. Потребно је одабрати листопадну врсту са следећим карактеристикама: крошња треба да почиње довољно високо и да је довољно густа и широка за планирану сврху; корен не треба да се развија плитко и широко како не би оштетио површину за паркирање. Сав слободан простор на парцели треба да буде затрављен.

Планирано је да се слободне и зелене површине уреде према решењу из графичког прилога бр. 3. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и објектима према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то на начин да се приликом садње дрвећа и шибља испоштују следеће минималне удаљености од појединих инсталација:

од водовода 1,5 m

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

Дрвеће садити на удаљености 2.0m 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.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...).

Све зелене површине потребно је редовно одржавати.

Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објекта и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина у свему као на графичком прилогу бр3.

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 егзотичних 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 glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis soo*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphotrichum spp.*), фалопи (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта објекта Вишепородични стамбени објекат, класе 112222, Суботица, Прашка бр. 8, парцела број 1288/1 К. О. Стари град, издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД, ОГРАНКА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СУБОТИЦА**, Суботица, Сегедински пут бр. 22-24, бр. **2581200-Д.07.09.-347185/2-26** од дана 22.09.2026. године.

Планира се уградња типске кабловске прикључне кутије КПК-1 типа „ЕВ-21“ на фасади поред улаза у предметни објекат, као и изградња друге КПК-2 истог типа „ЕВ-1П“ за ГСХ-уређај, поред КПК-1.

Предвиђена је и изградња НН прикључног кабловског вода од постоља слободних осигурача у нисконапонском (НН) блоку постојеће монтажно-бетонске трафостанице МБТС-220 која се налази на н. п. бр. 1645 К. О. Стари град (угао улица Зрињског и Франкопана и Крагујевачких жртава), као и кабловског превеза између КПК-1 и КПК-2.

Поред тога, планира се уградња потребног броја металних ормана мерног места (МОММ) у припремљени простор за потребан број бројила активне електричне енергије за станове, лифт, гасну котларницу и 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 светилкама 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

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у улици Прашка у Суботици, на к. п. бр. 1288/1 К. О. Стари 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, Првوماјска 2-4, бр. **Д210-367336/2-2026 ТС** од 31.08.2026. године.

За потребе прикључења објекта на оптичку (GPON) телекомуникациону мрежу Телекома и пружања Телекомуникационих услуга крајњим корисницима, неопходно је да се изгради следећа телекомуникациона инфраструктура:

- спољна приступна мрежа, која се састоји од приступне (приводне) кабловске канапизације и приводног телекомуникационог кабла
- систем каблирања зграде — израда оптичке инсталације до сваке планиране јединице

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује 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 „Телекома Србија“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи ...).

7.3. Топлификација објекта и гасна мрежа

Топлификација објекта предвиђена је преко гасних котлова смештених у гасној котларници која се налазе на последњој предметног објекта.

Топлу воду за грејање комплетног вишепородичног стамбеног објекта обезбедиће како је усвојено, један гасни кондензациони фасадни катао, који даје максималну топлотну снагу од 121,4 kW (при температурном режиму 50/30°C).

Котао је предвиђен само за грејање.

Прикључење предметног објекта на дистрибутивну гасну мрежу се може планирати са дистрибутивне гасне мреже (ДГМ) које је изграђена на предметном простору.

На делу улице Прашка испред предметне катастарске парцеле постоји изграђен гасни прстен димензија Ø 250 x 22,6 mm и дистрибутивни гасовод димензија Ø 32 x 3,0 mm као и прикључни гасовод димензија Ø 20 x 3,0 mm.

ДГМ је изграђена од полиетилена ПЕ 80, цеви су положене на дубину од 1 метра, а радни притисак у цевима је 2,5 bar.

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 Претходни услови за пројектовање и прикључење вишепородичног стамбеног објекта на к. п. 1288/1 К. О. Стари град у Суботици од стране **ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“** из Суботице, Сегедински пут бр. 22 дана 18.08.2026. године под бројем **758/26-1** у којима је констатовано да се предметни објект може прикључити на систем даљинског грејања тек након изградње новог уличног вреловода и прикључка у Прашкој улици, уз поштовање правила за изградњу вреловодне мреже.

7.4. Водоводна мрежа

Испред предметне локације постоји јавни водовод у улици Прашка од АЦ-100, 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. И2-147/2026 од дана 21.08.2026. 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 је празан плац и нема активан водоводни ни канализациони прикључак. Водоводни прикључак је постојао на обрачунском месту 50598 са водомером пречника 20 мм али више није у функцији. 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 АЦ-100 испред предметне локације у Прашкој улици.

Постојећи јавни водовод испред парцеле објекта у улици Прашка 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 планиран објекат предвидети укупно један водоводни прикључак са два главна водомера смештена у шахт. Један главни водомер је намењен за санитарно-хигијенске потребе објекта док је други водомер је намењен за противпожарне потребе. Иза главног водомера намењеног за санитарно-хигијенске потребе предвидети рачвања ка индивидуалним водомерима за сваки стан посебно.

Водоводни прикључак предвидети од ПЕ-63, до дужине $12+5=17$ 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 2 рачвања прикључка, 1 за санитарно-хигијенске потребе и 1 за противпожарне потребе.

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 објекта предвидети водомер називног пречника 32 мм. За противпожарне потребе предвидети водомер називног пречника 50 мм.

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 Прашка од АЦ - 250, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-147/2026 од дана 21.08.2026. 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.

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

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

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

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

Одвођење отпадних и редукованих атмосферских вода планираног објекта извршити на цев јавне канализације у улици Прашка. Кота терена и кота дна цеви јавне канализације на месту прикључења износе 114,51/113,45 м.н.м..

За објекат предвидети један канализациони прикључак ПВЦ 160 дужине $6+1=7$ м са максималним нагибом дна прикључка 10‰ ка јавној канализацији. Прикључак почиње на цевоводу јавне канализације испред објекта а завршава се у првом ревизионом шахту на парцели 1288/2 К.О. Стари град. Прикључак је управан на јавну канализацију, без вертикалних и хоризонталних ломова дуж трасе и без дрвећа, жбуња и стубова на траси.

Капацитет канализационог прикључка је:

- за отпадне воде: $Q_{отп}=7,84$ л/с – меродавни отицај за санитарне уређаје објекта;
- атмосферске воде: $Q_{атм}=0,2*90\text{ л/с/ха}*0,0888=1,59$ л/с;
- укупни отицај, меродаван за димензионисање канализационог прикључка је $Q_{ук}=9,43$ л/с;
- проценат пуњења прикључка ПВЦ 160, нагиба 10‰ за $Q_{ук}=9,43$ л/с је ПП=50,71%.

Први ревизиони шахт предвидети испред објекта, на парцели 1288/2 К.О. Стари град, удаљен максимално 1м од регулационе линије парцеле. Димензије ускладити са предвиђеним начином изградње.

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

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

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

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

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Терен на предметној парцели је скоро раван са врло малим висинским разликама, а висинске коте терена на парцели се крећу се од 114.76 до 115.55 m надморске висине.

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

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

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

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

9. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

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

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

- Намена, функционална шема и тип конструктивног система објекта морају остати неизмењени.
- Хоризонталне димензије објекта могу због технологије изградње одступити од кота у граф. прилогу 3 највише 0,5 m, а дефинисана висина објекта може се повећати највише 0,5 m.
- Након извршеног испитивања тла, подземних вода и других потребних радњи на нивоу пројектовања, утврдиће се прецизне висинске коте саобраћајних површина, а у односу на њих и коте пода приземља планираног комерцијално –пословног објекта. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним изменама висинских кота.
- Дефинисане висинске коте приликом израде главног пројекта могу бити измењене највише ± 10 cm при чему је потребно задржати оријентацију падова за одвођење атмосферских вода.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања од планираних траса у циљу добијања рационалнијих и технички повољнијих решења.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

10.1. Мере заштите животне средине

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

Одговарајуће мере за очување квалитета вода планирати у складу са члановима 97. и 98. **Закона о водама** ("сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент и сагласно члану 101 овог Закона који се односи на обавезе правног односно физичког лица у случају непосредне опасности од загађивања;

Правна лица и предузетници дужни су да планирају примену мера у циљу смањења емисије загађујућих материја, у складу са чланом 4. **Закона о заштити ваздуха** ("Сл. гласник РС", бр. 51/2025) који се односи на предузимање мера за максимално могуће спречавање или смањење загађивања (спречавање распрострањања загађујућих материја, одстрањивање емитовних честичних материја на безбедан начин)

У складу са одредбама члана 5. Став 2. **Закона о заштити животне средине** ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука ус, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др. закон) правна и физичка лица дужна су да између осталог , у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине у складу са законом.

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 96/2021) планирати одговарајуће мере заштите којима интензитет буке неће прелазити граничне вредности.

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

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

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

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

10.2. Заштита непокретних културних добара

Према условима за предузимање мера техничке заштите од Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица број 737-2/13 од дана 1.9.2026 унутар предметног обухвата нема објеката који су вредновани као културна добра.

Обавеза инвеститора је да пре почетка радова обавести овај Завод чиме би се обезбедио археолошки надзор.

Уколико би се приликом извођења грађевинских радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете извођача радова је дужан да одмах баз 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, др. закон 52/2011 -др. закон 99/2011-др .закон, 6/20-др закон и 35/21-др. закон).

10.3. Заштита природних добара

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављено је од Покрајинског завода за заштиту природе Решење о условима заштите природе број 000002940 2026 80822 004 004 380 020 од дана 29.09. 2026. године.

На простору обухваћеном Урбанистичким пројектом нема заштићених подручја за које је покренут или спроведен поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије у складу са Законом о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021).

Обавезује се извођач радова да уколико у току радова пронађе геолошка или палентолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност , иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења , оштећења или крађе до доласка одговорног лица.

10.4. Мере заштите од пожара

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

- **Закон о заштити од пожара** („Сл.гласник РС“ бр.111/09, 20/2015 и 87/2018)
- **Правилника о начину израде техничке документације за објекте високоградње** („Сл.гласник РС“ 15/2008)
- **Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења** („Сл.лист СРЈ“ 11/96)
- **Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара** („Сл. гласник РС“ 3/2018)
- **Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара** („Сл.лист СРЈ“ 8/95)
- **СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055** и осталих важећих прописа.

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

У поступку издавања локацијских услова потребно је прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54 Закона о планирању и изградњи и чл. 16 Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС „ бр.87/23).

10.5. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом

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

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

- Поплочање пешачких стаза извести са траком за слепе, и у складу са обавезним техничким мерама - стандардима приступачности прописаним Законом
- Обезбедити приступ лицима са инвалидитетом спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%).
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта резервисан је и обележен потребан број паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са наведеним Правилником.

11. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Идејно решење планираног објекта израдио је „DESIGN OFFICE” пр радња за пројектовање, Суботица, Браће Радић 12/1.

Архитектонско обликовно решење и функција објекта

Вишепородична стамбена зграда је планирана за изградњу на к.п. 1288/1, КО Стари град. Према ПДР-у предметне парцеле припадају зони вишепородичног становања средњих густина. Површина к.п. бр. 1288/1 износи 888 m².

Новопроектвана вишепородична стамбена зграда планирана је за изградњу као објекат у прекинутом низу са грађевинском линијом која је постављена на регулациону линију. Планирани објекат за изградњу је спратности Су+Вп+3+Пс, са гаражом у основи сутерена и стамбеним делом на свим осталим етажама објекта.

Улаз у стамбени део и сутеренску гаражу објекта предвиђен је са јавне саобраћајнице док се паркингу на предметној парцели приступа из задњег дворишта.

Функционално решење

Предметни објекат пројектован је као вишепородична стамбена зграда спратности Су+Вп+3+Пс. Према пројектованом решењу у основи сутерена смештена је гаража са 10 паркинг места, бициклана и техничка просторија, у основи приземља смештено је 5 станова и улазна зона у стамбени део објекта. Етаже првог, другог и трећег спрата су типска етажа са по 5 станова и простором заједничке комуникације.

На предметној парцели је смештено укупно 23 паркинг места од који је 10 планирано унутар 5 гараже у склопу објекта и 13 паркинг места у дворишту.

Број паркинг места на парцели задовољава потребу за једним паркинг местом на 70 m² пословног простора и једним паркинг местом за сваку стамбену јединицу унутар објекта.

У основи етаже типског спрата предвиђена је изградња 5 стамбених јединица (две оријентисане ка улици и три ка дворишту) и заједнички простор који чине ходник са степеништем и лифт (носивости до 630 kg). У основи етаже повученог спрата спрата предвиђена је изградња 3 стамбене јединице и заједнички простор који чине ходник са степеништем и лифт (носивости до 630 kg).

Како би се обезбедио несметани улаз у објекат особама са инвалидитетом, деци и старијим лицима предвиђа се сам улаз у објекат који је на коти 0,00 тачније на коти тротоара око објекта. Из простора ветробрана планирано је издизање на коту приземља која је за 220 cm виша од коте тротоара. Та разлика у висини превазилази се путем рампе нагиба 5 степени (8%).

Са последње етаже (повучени спрат) предвиђа се искључиво степеништем излаз на кров за потребе техничког одржавања истог. Из простора који омогућава излаз на кров планирана је и техничка просторија – котларница за смештање свих потребних котлова и осталих гасних инсталација за грејање објекта.

Сви станови су формиран тако да се са улаза проступа улазном делу/ходнику из ког се даље улази у централни део стана – дневну зону коју чине дневна соба са трпезаријом и кухињом. Дневна соба у сваком стану задовољава критеријум по питању површине и то минимум 24 m². Из простора ходника приступа се и просторијама санитарног карактера – купатила, као и спаваћим собама. Број спаваћих соба зависи од положаја стана на етажи као и саме етаже.

Сваки стан има засебни балкон ограђен зиданом оградом на висну од 0,4 m од завршне обраде пода док се остатак висине затвара (ограђује) челичном. Укупна висина ограде балкона износи 1,1 m.

Сваки стан такође поседује и расхладни систем тачније клима уређај чија унутрашња јединица је постављена у склопу дневне зоне док је спољашња јединица постављена на саму фасаду. Како се не би угрозио изглед фасаде планирана је поставка АЛУ маски којима се покривају спољне јединице клима уређаја.

Подаци о конструкцији објекта

Конструкција објекта је пројектована као просторни монолитни армирано бетонски скелетни систем. Конструктивни склоп се састоји од армирано бетонске темељне плоче дебљине према статичком прорачуну, међуспратних плоча пуног попречног пресека дебљине $d=22\text{cm}$, стубова квадратног попречног пресека димнзије $50\times 50\text{cm}$ као и зидних дијафрагми и армирано бетонског лифтовског окна. Објекат је јединствене целине без дилатација. За темељење објекта предвиђа се примена методе плитког фундаирања где се објекти фундаирају на темељној плочи.

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 дебљине 2 мм, континуирана (заварена) на саставима, ради спречавања продора подземне воде.

Елементе темељне конструкције чине темељна плоча простог попречног пресека, дебљине према статичком прорачуну, од водонепорпусног бетона МБ 40, БII, В4. Темељна плоча је у статичком смислу третирана као површински елемент ослањен целом површином на збијену подлогу (тампон слојеве) од туцаника дебљине $d=30.0\text{cm}$ чија захтевана збијеност износи $M_c=30.0\text{MPa}$ односно $E_{вд}=25.0\text{MPa}$. По обиму је укрућена армиранобетонским обимним зидовима који формирају сутерен објекта. АБ зидови су ширине $d=20\text{cm}$. Веза зидова и темељне плоче остварује се испуштањем везне арматуре из плоче.

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

Вертикални елементи конструкције су монолитни армирано бетонски стубови који са темељном плочом чине крут укљештен систем на који се ослањају међуспратне армирано бетонске монолитне плоче. Стубови су простог, правоугаоног пресека. У статичком смислу стубови су у доњем делу третирани као укљештени у темељну конструкцију док је веза на врху конструкције третирана као зглобна.

Армирано бетонско лифтовско окно се изводи као монолитно, дебљине зида $d = 25 \text{ cm}$. У статичком смислу зидна платна представљају конструкције за прихват сеизмичких сила и армирају се у свему према важећим правилницима, прописима и правилима струке. У доњем делу платна су третирана као укљештена у темељну конструкцију док је веза на врху конструкције третирана као зглобна.

Хоризонтални елементи конструкције су монолитне армирано бетонске међуспратне плоче, пуног попречног пресека, дебљине $d = 22.0 \text{ cm}$ које се директно ослањају на стубове. На местима ослањања плоче арматура је пројектована према важећим правилницима и прогушћава се како би се плоча обезбедила за случај пробијања вертикалних елемената на местима директног ослањања на исте. У статичком смислу армирано бетонска плоча је третирана као раван површински елемент који оптерећење преноси у два ортогонална правца. Међупратне конструкције су од армираног бетона МБ40, БII.

Вертикална комуникација у објекту се остварује преко двокраких АБ степеништа. Степеништа се ослањају на темељну плочу.

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

Ограђивање парцеле

Према ИДР-у предвиђено је ограђивање предметне парцеле 1288/1 К.О.Стари Град са бочне слободне стране и задње стране објекта. Предвиђена је ограда као зидана од опеке у висини 180 см.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Израдио : „DESIGN OFFICE” пр радња за пројектовање, Суботица, Браће Радић 12/1

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН израђен од Геодетски биро “ Геоплан инжењеринг „ Бачка Топола , Маршала Тита 32
Оверио дипл.инж. геод. Далијо Гостимировић

УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА:

- Саобраћајно – технички услови од **"Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица** , од Службе за управљање путевима број: П-06-344-327/2026 од дана 17.8.2026.
- Услови за за пројектовање и прикључењеу поступку израде урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде за катастарску парцелу број 1288/1 КО Стари град у Суботици издати од стране **Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд , Огранак Електродистрибуција Суботица** број 2581200-Д07.09.-347185/2-26 од 22.09.2026.
- Претходни услови за пројектовање и прикључење **„ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“** предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Суботица, Првомајска 2-4, 24000 Суботица деловодни број Д210-367336-2-2026 ТС број из ЛКРМ:71
- Услови **ЈКП „Водовод и канализација“ Суботица** број: И2/147/2026 од 21.08.2026.
- Технички услови за израду пројектне документације за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 1288/1 К.О. Стари град у Суботици које је дана 20.08.2026. године под бројем **29–12–1/2026** издало **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ из Суботице**, Ул. Јована Микића бр. 58
- Претходни услови ЈКП **„СУБОТИЧКА ТОПЛАНА „** Суботица, Сегедински пут бр. 22, 24000 Суботица број 758/26-1 веза 975/22-1 од 18. 08. 2026.
- Услови за предузимање мера техничке заштите **Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица**, Трг слободе 1/3, Суботица број 737-2/13 од дана 1.9.2026 унутар предметног обухвата нема објеката који су вредновани као културна добра.
- Решење о условима заштите природе **Покрајинског завода за заштиту природе** број 000002940 2026 80822 004 004 380 020 од дана 29.09. 2026. године.