

299-2/23

**Урбанистички пројекат урбанистичко - архитектонске разраде локације
за изградњу пословно складишног објекта у зони пословно
комерцијалних садржаја уз Сенћански пут у блоку 52- ПГР IV**

Директор:

Огњен Голубовић, маг.инж.грађ.

Суботица, март, 2023. године

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	Урбанистички пројекат урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословно складишног објекта за складиштење металне галантерије и алата у зони пословно комерцијалних садржаја уз Сенћански пут у блоку 52- ПГР IV .
НАРУЧИЛАЦ И ИНВЕСТИТОР:	АНТУШ ВУКМАНОВ ШИМОКОВ, ЈМБГ 2609979820048 УЛ. АКСЕНТИЈА МАРОДИЋА 36 24000 СУБОТИЦА
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА
БРОЈ УГОВОРА:	299-2/23
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ДРАГАНА МИЈАТОВИЋ , дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	ДРАГАНА МИЈАТОВИЋ , дипл.инж.арх. ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саобр. АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж. ГАБОР ПОША , инж . геодезије
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ: УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА	КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж. арх. одговорни урбаниста
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИЗРАДИО:	„KUBARN“, д.о.о. за пројектовање инжињеринг и консалтинг, Суботица, Браће Радић 61а

С А Д Р Ж А Ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ IV ЗА ЗОНУ БАЊСКОГ ТУРИЗМА „ПАЛИЋ“ И ДЕЛОВЕ ЗОНА „НОВИ ГРАД“ И „АЛЕКСАНДРОВО“ („Сл. лист Града Суботице“ бр. 27/2022)
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
 - 4.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објекта
 - 4.2. Регулационо и нивелационо решење
 - 4.3. Приступ локацији
 - 4.4. Саобраћајно решење
 - 4.5. Ограђивање парцеле
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
 - 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти
 - 7.2. Телекомуникациона мрежа
 - 7.3. Гасоводна мрежа и топлификација објекта
 - 7.4. Водоводна мрежа
 - 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода
8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
9. ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА
10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
 - 10.1. Мере заштите природе
 - 10.2. Мере заштите животне средине
 - 10.3. Заштита непокретних културних добара

- 10.4. Мере заштите од пожара
- 10.5. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова
- 10.6. Услови за евакуацију отпада

11.ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

12.ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 1А. ИЗВОД ИЗ ПГР-IV -ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА
- 1Б. ИЗВОД ИЗ ПГР-IV ГРАНИЦА ПЛАНА I ГРАНИЦЕ ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- 2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТ.-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
- 3. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ И
- 4. РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 5. ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛАЦИЈА
- 6. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу захтева Инвеститора Антуш Вукманов Шимоков, ЈМБГ 2609979820048 Ул. Аксентија Мародића 36 из Суботице (Уговор број 299-2/23) у "ЈП За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица" приступило се изради Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу пословно складишног објекта за складиштење металне галантерије и алата у зони пословно комерцијалних садржаја уз Сенћански пут у блоку 52 - ППР IV .

Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера и усклађивање програмских захтева Инвеститора за изградњу пословно складишног објекта са дозвољеним наменама и урбанистичким параметрима дефинисаним Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ између Палићког језера и Новосадског пута на Палићу („Сл. Лист Града Суботице“ број 18/2019) као и са просторним могућностима предметне парцеле.

Правни и плански основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **Закон о планирању и изградњи** члан 60. и 61. („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 , 9/2020 и 52/2021)
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** члан 76 (Сл. гласник РС, бр. 32/19),
- **Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања** (Сл. гласник РС бр. 105/20).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

План генералне регулације IV за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“ („Сл. лист Града Суботице“ бр. 27/2022) - у даљем тексту ППР.

Према наведеном плану ширег подручја к.п. бр. 36636 К.О. Доњи град налази се у блоку бр. 52 и намењена је пословно комерцијалним садржајима и породичном становању.

Изградња пословно складишног објекта планира се након парцелације к.п. бр. 36636 К.О. Доњи град (П-7831 m²) на новоформираној парцели у зони пословања и комерцијале (П-сса 5570 m²) након одвајања делова парцеле намењених за регулацију планираних улица (П-сса 187 + 786 m²) и одвајање дела парцеле (П-сса 1288m²) за изградњу породичног стамбеног објекта у складу са ППР-ом IV. Изградња породичног стамбеног објекта није тема овог урбанистичког пројекта.

Према ППР-у у зони пословно-комерцијалне делатности на парцелама већим од 5000 m² се прописује даља разрада кроз израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је к.п. бр. 36636 К.О. Доњи град .

Катастарска парцела бр. 36636 К.О. Доњи град уписана је у Извод из листа непокретности број 22778 К.О. Доњи град као градско грађевинско земљиште, њива I класе у приватној својини Антуш (Јелена) Вукманов Шимоков ЈМБГ 2609979820048 из Суботице у уделу 1/1. Површина к.п. 36636 К.О. Доњи град је 7831m².

На парцели 36636 К.О. Доњи град не постоје изграђени објекти.

На листу Г – терети на парцели постоји забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта.

Катастарска парцела бр. 36636 К.О. Доњи град обухваћена предметним Урбанистичким пројектом, који се израђује за потребе изградње пословно складишног објекта, налази се у заштитној зони Парка природе „Палић“ (Одлука о заштити ПП „Палић“ „Сл. лист града Суботице“, бр. 15/2013 и 17/2013-исправка, 37/2017), и члан 42. став 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16, 95/18-др.закон и 71/21), а у обухвату еколошки значајног подручја бр.1 под називом „Суботичка језера и пустаре“ еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи, „Службени гласник РС“, бр. 102/2010) и припада обједињеном Подручју од међународног значаја за заштиту птица под називом „Суботичка језера и пустаре“ (RS002IBA) као гнездилиште и место за одмор и исхрану на миграционом путу.

За потребе израде ПДР-а прибављени су Услови (Решење бр. 03 бр. 019- 1106/2 од 20.04.2022.године) као и сагласност на ПДР 03 бр. 019-2280/5 од 28.09.2022. издати од Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада.

За потребе израде предметног УП-а прибављени су услови ПЗЗП број 03 бр. 020-317/4 од 03.03.2023.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА „БАЊЕ ПАЛИЋ“ ИЗМЕЂУ ПАЛИЋКОГ ЈЕЗЕРА И НОВОСАДСКОГ ПУТА НА ПАЛИЋУ („СЛ. ЛИСТ ГРАДА СУБОТИЦЕ“ БРОЈ 18/2019)

Према наведеном плану ширег подручја к.п.бр. 36636 К.О. Доњи град налази се у блоку бр. 52 и намењена је пословно комерцијалним садржајима и породичном становању.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА

За изградњу објекта на парцелама већим од 5000 m² прописује се даља разрада кроз израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

С обзиром да се већи део предметног простора налази унутар заштитне зоне ПП „Палић“ и заштитној зони СРП „Лудашко језеро“ дозвољавају се само они комерцијални садржаји који су у складу са мерама дефинисаним Одлуком о заштити ПП „Палић“ усвојеном од стране Скупштине Града Суботице („Сл. лист Града Суботице“ број 15/2013, 17/2013 – исправка и 37/2017) и у складу са Уредбом о заштити СРП „Лудашко језеро“.

У оквиру зоне са ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

У заштитној зони природних добара

- ПОСЛОВНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ДРУГИ објекти на парцели (помоћни) у склопу планираних пословних комплекса могу се градити и други објекти који су неопходни за обављање основне делатности и то: административно управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, станице за снабдевање горивом, спортско-рекреативни објекти.

У ЗОНИ ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА није дозвољена изградња следећих објеката

- **стамбени објекти**
- **стамбено-пословни објекти**
- **пословни и производни објекти**, који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда **Процене утицаја на животну средину**, односно за које "Процена" потврди могућност штетних дејстава на животну средину која ни уз примену допунских мера заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђења околине од загађења.

• Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката

Величина грађевинских парцела утврђена је у односу на услове формирања парцела унутар појединачних блокова, а у зависности од намене и врсте објекта који ће се градити, и у односу на начин постављања објекта на парцели.

Ширина грађевинских парцела утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, уличном потезу, односно према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

Величина парцеле намењене за изградњу производних и пословних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости земљишта.

Минимална величина парцеле за изградњу нових комплекса пословних и комерцијалних објеката у зонама пословања је 1000 m^2 , док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 20 m .

Парцелација и препарцелација, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама Плана, планирана је у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објеката одређене врсте и намене, у складу са наменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима као и потребама обезбеђења саобраћајних и др. инфраструктурних коридора.

Парцелација и препарцелација дозвољена је до утврђеног прописаног минимума.

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

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која у односу на регулациону линију улице износи мин. 5,0m, а у зависности од организације и величине предметног комплекса.

Минимална међусобна удаљеност објекта изграђених на истој парцели/комплексу као и у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег објекта а не мање од 5,0m, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је 2,0m, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације 4,0m

Положај објеката у односу на линије бочне суседне грађевинске парцеле утврђен је у односу на врсту и намену објекта, према начину постављања објекта на парцели, и у складу са утврђеним правилима у погледу обезбеђења минималних међусобних удаљености од објеката на припадајућој као и суседним парцелама.

Отвори на пословним објектима, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од мин. 1,0 m, могу се предвидети са мањим површинама и парпетом висине мин. 1,8 m.

3.1.4.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

У зони пословно-комерцијалних функција у заштитној зони природних добара максимални **Индекс заузетости је 40%**.

Максимални степен искоришћености парцела у заштитној зони природних добара је 65% (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Процент учешћа зеленила у склопу пословно-комерцијалних функција у заштитној зони природних добара је мин 35% а и у овом случају је обавеза да се површине за паркирање попловавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 40m² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места.

- **Највећа дозвољена спратност објеката**

Највећа дозвољена спратност ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА у заштитној зони природних добара је П+2 (приземље + два спрата).

Уобичајена спратност (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) производних, сервисних и складишних објеката је П (приземље) са чистом висином од 4–6 m. Максимална спратност ових објеката је П+1 (приземље + спрат), а изузетно и више зависно од технологије, и то до дозвољених урбанистичких параметара $I_{и}=1,4$.

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

Кота приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно да је од нулте коте објекта **виша за мин. 15cm**.

Кота пода приземља може бити **највише 1,20 m** виша од нулте коте објекта.

● Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На простору у границама Плана као други објекти на парцели могу се градити:

- помоћни објекти
- **Обезбеђиваје приступа парцели и простора за паркирање возила**
- За сваку грађевинску парцелу у оквиру Плана мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.
-
- Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.
-
- За пословне објекте, банке и административне установе обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.
- За комерцијалне, трговачке, мега маркете и магацинске објекте - 1 ПМ на 200m² корисног простора;
- Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкар и др.) које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката унутар Плана, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

● Услови за оградивање парцеле

- Грађевинске парцеле се са уличне стране могу оградивати **зиданом оградом до висине од 0,9m** (рачунајући од коте тротоара) или **транспарентном оградом до висине 2,0 m**.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
-
- Ограђивање према суседним парцелама може се решити и **живом зеленом оградом** која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или **транспарентном оградом до висине 2,0 m**, која се поставља на међи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања – (према улици, према суседу и др.), изведена од опеке, дрвета, метала, комбинације материјала и као жива ограда.
- Колске и пешачке капије у склопу уличних ограда по правилу су исте висине као ограда, са крилима која се морају отварати ка унутрашњости парцеле, с тим да могу бити и посебно наглашене, обликоване и обрађене.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ

● Општи услови за изградњу објекта

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 3,0м, 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 нормативма и прописима за објекте одређене намене.

*Приликом пројектовања и изградње објекта испоштовати важеће техничке прописе за грађење објекта 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).*

Приликом пројектовања и изградње објекта имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. Забрањена је изградња украсних језераца која нису слојем глине или специјалном фолијом изолована од подземне воде и од педолошке подлоге, ради заштите прве издани као и оне чије снабдевање водом угрожава резерве воде за пиће.

Код грађења објекта 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 објекта 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.

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 одвожењем 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Уколико ПГР нису дефинисани неки урбанистички параметри примењиваће се одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС бр 50/2011)

• Посебни услови за изградњу објеката

У односу на намену објеката чије је грађење дозвољено у зони, потребно је за појединачну градњу прибавити услове од надлежних органа и организација које су законом овлашћене да их доносе, односно прописују.

Грађење објеката од значаја за одбрану земље вршити у складу са одредбама Закона о ванредним ситуацијама, односно у складу са условима које пропише надлежни орган за ову област.

Грађење објеката у складу са врстом и наменом вршити уз поштовање свих важећих прописа из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедносним и другим прописаним условима и посебним условима у складу са специфичношћу објекта.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

У односу на намену објеката чије је грађење дозвољено у зони, потребно је за појединачну градњу прибавити услове од надлежних органа и организација које су законом овлашћене да их доносе, односно прописују.

Грађење објеката од значаја за одбрану земље вршити у складу са одредбама Закона о ванредним ситуацијама, односно у складу са условима које пропише надлежни орган за ову област.

Грађење објеката у складу са врстом и наменом вршити уз поштовање свих важећих прописа из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедносним и другим прописаним условима и посебним условима у складу са специфичношћу објекта.

СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Пре почетка изградње за парцеле намењене за изградњу објеката у зони становања потребно је да су испуњени услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну

инфраструктурну мрежу (струја и вода), док је у зони бањског туризма и зони пословно-комерцијалних садржаја потребно да су испуњени мин. услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу: (струја и вода) и уколико се ради о комплексима са већим капацитетима и посебним захтевима потребно је обезбедити прикључење на канализациону мрежу или изградити секундарни пречистач отпадних вода адекватних капацитета.

- **Зона породичног становања малих густина**

За зоне породичног становања малих густина услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

<i>Врста објекта</i>	<i>Намена објекта</i>	<i>Мин. величина парцеле - m^2</i>	<i>Мин. ширина парцеле - m</i>
<i>Слободностојећи објекти</i>	- породични стамбени објекат	400	12
	- пор. стам. објекат мах.2 стана	600	12
	- породични стамбено - пословни,	700	15,0
<i>Двојни објекти</i>	- породични стамбени објекат, - породични стамбено - пословни објекат	500 (две по 250)	20 (две по 10)
<i>Објекти у прекинутом низу</i>	- породични стамбени објекат	400	12,0

У зони је утврђена максимална величина парцеле од 2500 m^2 за изградњу породичног стамбеног, породичног стамбено-пословног и стамбено – пословног објекта са пратећим и помоћним објектима.

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

4.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објекта

На к.п.бр. 36636 К.О. Доњи град планира се изградња пословно складишног објекта за складиштење металне галантерије и алата у зони пословно комерцијалних садржаја уз Сенћански пут у блоку 52- ПГР IV .

Предметна парцела се налази унутар заштитне зоне заштићеног природног добра Парка природе Палић који је проглашен за заштићено подручје од локалног значаја III категорије ("Службени лист града Суботице" број 15/13,17/13-испр и 37/17), члан 42. став 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16, 95/18-др.закон и 71/21), а у обухвату еколошки значајног подручја бр.1 под називом „Суботичка језера и пустаре“ еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи, „Службени гласник РС“, бр. 102/2010) и припада обједињеном Подручју од међународног значаја за заштиту птица под називом „Суботичка језера и пустаре“ (RS002IBA) као гнездилиште и место за одмор и исхрану на миграционом пут .

За изградњу објекта користити атестиране материјале са овог подручја.

Приступ парцели на којој је планирана изградња пословно складишног објекта за складиштење металне галантерије и алата је са сервисне саобраћајнице са јужне стране комплекса. Паркирање возила корисника објекта предвиђено је на предметној парцели.

Према условима заштите природе број 03 бр. 020- 317/4 од 03.03.2023 :

Планирана намена - изградња пословно складишног објекта за складиштење металне галантерије и алата у зони пословно комерцијалних садржаја уз Сенћански пут у блоку 52 - ПГР IV у складу је са Планом генералне регулације IV за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“ („Службени лист Града Суботице”, број 27/2022).

- 1) На подручју ПП „Палић“ и у обухвату заштитне зоне забрањено је:
 - a. обављање радова и активности којима се врши загађивање ваздуха, земљишта, седимента, подземне и површинске воде;
 - b. отварање позајмишта, одлагање опасних материја и трајно одлагање отпадног материјала;
 - c. извођење радова који негативно утичу на хидролошки режим заштићеног подручја (нпр. одводњавање, утицаји на кретање подземних вода према језеру, отварање фреатског окна), или на квалитет воде језера упуштањем недовољно пречишћених или термички загађених вода;
- 2) У зони до 200 m од обале забрањено је планирање активности који су потенцијални извори:
 - a. повишеног нивоа буке и вибрација (укључујући и значајно повећање учесталости кретања моторних возила);
 - b. узнемиравања живог света осветљавањем, при чему:

Није дозвољена примена покретних светлосних извора и светлосних снопова усмерених према небу;

Неопходно је смањити утицај осветљења на живи свет одговарајућим лоцирањем и смањеном висином светлосних тела на отвореном, као и избором модела расвете за директно осветљење са заштитом којима се спречава расипање светлости према небу и језеру;

Код светлосних тела спољног осветљења обезбедити могућност смањења интензитета светлости током ноћи;

Намена објекта

Према ИДР-у приложеном у документацији УП-а већи део планираног објекта намењен је складиштењу металне галантерије и алата, док је мањи део намењен канцеларијама са пратећим садржајима (оставе, чајна кухиња, тоалети...).

У предњем делу објекта у прва 2.5 поља је планиран први магацински простор којем се приступа са јужне стране и садржи сам магацин, канцеларију, предпростор из којег се приступа техничкој просторији, гардеробама, тоалетима, такође постоји простор за издавање робе, и степениште путем којег се приступа на спрат. На спрату се налази отворена канцеларија, као и две мање канцеларије, остава, чајна кухиња и тоалети. У наставку објекта се налази други магацински простор који садржи сам магацин, магацин резервних делова, простор за издавање,

канцеларију, гардеробе и тоалете, други магацински простор такође заузима 2.5 поља. У задњем делу објекта је предвиђен трећи магацински простор који заузима 6 поља.

Према Правилнику о класификацији објеката (Сл.Гласник РС бр.22/2015) објекат планиран за изградњу на новоформираној парцели након препарцелације и одвајања дела парцеле од К.П. бр. 36636 К.О. Доњи град, класификован је као:

18,19 % пословне зграде преко 400 m², категорије „В“, са класификационим бројем 122012

81,81% затворена складишта преко 1500 m², категорије „В“, са класификационим бројем 125222

4.2. Регулационо и нивелационо решење

Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација планираног објекта дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на граф.прилогу бр.3.

Улична грађевинска линија повучена је управно за 25,20 m у односу на регулациону линију ДП ПБ бр.300 (Улице Сенћански пут), док су грађевинске линије према суседним парцелама на удаљености 9,50 m од к.п. бр. 36637 и 5,50 m од к.п. бр. 36635 К.О. Доњи град.

Основа приземља предметног објекта је правилног облика.

Хоризонтални габарит планираног пословно складишног објекта је 72,50 m x 30,70 m.

Висинска регулација

Висинска регулација планиране изградње одређена је спратношћу објекта. Према ИДР-у спратност планираног објекта је од П (приземље) између оса 4-13 до П+1 (приземље+спрат) између оса 1-4 у свему као на графичком прилогу бр.3.

Кота приземља +0,00 према ИДР-у планирана је на апсолутној коти 106,60 m n v.

Нивелација

Катастарско топографски план на којем је урађен урбанистички пројекат садржи висинске коте и представља основ за утврђивање нивелационих кота, за изградњу планираног објекта.

Терен је готово раван (најнижа кота с са 105,93 m n v на источном делу, највиша кота с са 106,52 m n v у северозападном делу парцеле).

Нивелационо решење дефинисано је котама нивелете саобраћајних површина, односно котама терена и дато у графичком прилогу у апсолутним котама.

Планирана нивелација усклађена је са постојећом нивелацијом терена. Планирана нивелација обезбеђује падове колских и других површина од бочних суседа према

унутрашњости сопствене парцеле и планираним зеленим површинама на парцели.

Нивелационо решење интерних саобраћајница и прикључка на јавну саобраћајницу је оријентационог карактера и могуће су измене у циљу побољшања техничког решења.

4.3. Приступ локацији

Колски и пешачки приступ на парцелу, до објекта, оствариће се са планиране сервисне саобраћајнице која се прикључује на (ДП ПБ реда бр. 300 – Сенћански пут к.п. бр. 3644/1 К.О. Доњи град) у складу са Планом генералне регулације IV за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“ („Сл. лист Града Суботице“ бр. 27/2022). Најближи прикључак сервисне саобраћајнице на државни пут према претходно споменутом Плану генералне регулације налази се на стационажи км 3+011 државног пута и налази се непосредно испред планираног комплекса.

4.4 Саобраћајно решење

Инвеститор је прибавио Условне за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословно-складишног објекта у зони пословно-комерцијалних садржаја на к.п. бр. 36636 К.О. Доњи град у Суботици за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут од "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, број: П-06-344-215/2023 од дана: 1.2.2023.године.

- саобраћајни прикључак је планиран са сервисне саобраћајнице уз Сенћански пут
- изградња саобраћајног прикључка за к.п. бр. 36636 К.О. Доњи град је могућа тек након изградње планиране сервисне саобраћајнице
- минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедано кретање возила која ће имати приступ комплексу
- осовина саобраћајног прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 10^\circ$
- одводњавање прилагодити условима терена
- водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси инвеститор
- нивелету прикључка и прилазног пута ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује
- 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.

Основни елементи сервисне саобраћајнице као што су темене тачке, радијуси кривина и висинске коте на теменим тачкама дефинисане су на графичком прилогу и могуће су измене у циљу побољшања техничког решења. Планирана ширина сервисне саобраћајнице износи 6 m. Коловозна конструкција сервисне саобраћајнице треба да је димезионисана на средње тешко саобраћајно оптерећење. Завршни слој сервисне саобраћајнице треба да је од асфалта са оивичавањем или коришћењем ивичних трака у ширини од 0.3 m са обе стране. Попречни пад сервисне саобраћајнице треба да је једносмеран и треба да износи најмање 2%. Поред коловоза сервисне саобраћајнице потребно је оформити банке од земљаног материјала који се налази на предметној локацији ширине 1m. Одвод атмосферских вода са површине сервисне саобраћајнице потребно је решити одводно – упојним риголама.

На парцели је планирана интерна саобраћајница ширине 3,5 m по принципу једносмерне комуникације преко које се обезбеђује и противпожарни пут око објекта. Коловозна конструкција треба да је димезионисана за осовинска оптерећења меродавног возила према Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/2011), тј. са елементима коловозне конструкције који обезбеђује пролазак меродавног возила у оквиру комплекса без оштећења. Темене тачке интерних саобраћајница дефинисане су координатама и дате су на графичком прилогу. Изградњу интерних колских саобраћајница могуће је спровести од асфалт или цемент бетона. Интерну саобраћајницу могуће је оивичити са издигнутим ивичњацима висине сса 10 cm у односу на нивелету коловоза.

Испред објекта у простору између регулационе и грађевинске линије планирана је изградња 16 паркинг места за путничка возила, док се са западне стране планираног објекта на манипулативном платоу планира формирање још 2 паркинг места са којима би се задовољиле потребе паркирања (укупно 18 ПМ) . Магацинском простору је потребно обезбедити (1ПМ/200m²) 11ПМ, док за просторе канцеларија је потребно обезбедити (1ПМ/70 m²) 7ПМ. Паркинг места испред комплекса постављена су под углом од 90° у односу на пролаз и имају димензије 2.3 x 4.8 m. Изградњу паркинга могуће спровести поплочањем или од асфалт или цемент бетона. Паркинг места могуће је оивичити са издигнутим ивичњацима висине сса 10 cm у односу на нивелету коловоза.

Паркинг простори треба да буду покривени порозним елементима којима се омогућује проветравање земљишта и упијање падавина, а да садрже и високо зеленило којим се обезбеђује засенчење вештачких површина.

Пешачке стазе и заштитни тротоари око објекта треба да су издигнути у односу на интерне колске саобраћајнице сса 6 - 10 cm. Изградњу пешачких стаза могуће је спровести поплочањем или од асфалт или цемент бетона са попречним падовима до 1%. Изградњу пешачких стаза потребно је спровести у складу са Правилником 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).

4.5. Ограђивање парцеле

Грађевинска парцела се са уличне стране може оградити зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2,0 m.

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

Ограђивање према суседним парцелама може се решити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 2,0 m, која се поставља на међи тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања – (према улици, према суседу и др.), изведена од опеке, дрвета, метала, комбинације материјала и као жива ограда.

Колске и пешачке капије у склопу уличних ограда по правилу су исте висине као ограда, са крилима која се морају отворити ка унутрашњости парцеле, с тим да могу бити и посебно наглашене, обликоване и обрађене.

Урбанистичким решењем и уређењем простора око објекта смањити директне негативне утицаје на дивље врсте околног простора:

- спречавањем кретања домаћих животиња (мачке, пси и други) према заштићеном подручју и према околним зеленим површинама;
- Уређењем околине објеката и правилним руковањем отпадом спречавати појаву непожељних глодара и других штетних организама.

5.НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

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

Све зелене површине потребно је редовно одржавати.

План озелењавања треба да буде саставни део пројектне документације, у складу са мерама заштите Парка природе и потребама очувања квалитета животне средине.

Приликом озелењавања забрањена је садња инвазивних врста биљака, од којих су на простору Војводине најзначајније: циганско перје (*Asclepias syriaca*), 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 сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphytotrichum spp.*), фалопи (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

Унутар регулационих линија грађевинских парцела, зелене површине треба да заузимају 35% површине, са минимално 30% покривношћу у спрату дрвећа (покривност крошњи).

Обавезно је да се површине за паркирање поплочавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 40m² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места. За озелењавање користити претежно лишћаре, дати предност домаћим (аутохтоним) врстама, а крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе).

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина катастарске парцеле на којој је планирана изградња пословно складишног објекта за складиштење металне галантерије и алата је 5570 m².

Планирани објекат :

Нето површина:

Приземље: 2140,67 m²
 Спрат: 475,90 m²
 Укупна нето површина: 2616,57 m²

Бруто површина:

Приземље: 2225,75 m²
 Спрат: 505,67 m²
Укупна бруто површина: 2731,42 m²

Биланс површина на предметној парцели

НАМЕНА	m ²	%
Под објектом	2225,75 m ²	39%
Саобраћајне површине, паркинзи, пешачке стазе	1394,75 m ²	26%
Зелене уређене површине	1949,50 m ²	35 %
УКУПНО	5571 m²	100 %

Упоредни табеларни приказ урбанистичких параметара у оквиру локације

Назив документа	План генералне регулације IV за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“ („Сл. лист Града Суботице“ бр.	Планирано Урбанистички пројекат
Минимална величина парцеле Максимална величина парцеле	Минимална величина парцеле за изградњу нових комплекса пословних и комерцијалних објеката у зонама пословања је 1000 m ² , док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 20 m.	5570 m ² ширина уличног фронта парцеле је сса 46 m.
Индекс заузетости у заштитној зони природних добара	Мах 40 %	39 %
Максимални степен искоришћености у заштитној зони природних добара (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).	65 %	65%
Максимална спратност објекта у заштитној зони природних добара	П+2(приземље +два спрата)	од П до П+1
Минимални проценат озелењених површина на парцели у заштитној зони природних добара	мин 35%	35 %
Начин паркирања	Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле За комерцијалне, и магацинске објекте - 1 ПМ на 200m ² корисног простора;за пословне објекте, административне установе обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m ² корисног простора	18 ПМ Магацинском простору је потребно обезбедити (1ПМ/200m ²) 11ПМ, док за просторе канцеларија је потребно обезбедити (1ПМ/70 m ²) 7ПМ

Према исказаној упоредној табели остварених капацитета урбанистичких показатеља може се закључити да је изградња која је планирана урбанистичким пројектом у потпуности у границама параметара који су прописани важећим планом ширег подручја.

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење предметног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословно складишног објекта у зони пословно комерцијалних садржаја уз Сенћански пут у блоку 52-ПГР IV, издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД**, 11070 Београд – Нови Београд, Булевар уметности бр. 12 под бројем **2540400.-Д.07.09.-47472/3-22** од дана 28.02.2023. године.

Посматрано подручје се електричном енергијом снабдева из трансформаторске станице ТС 110/20 kV “Суботица 2“ са 20 kV изводом „Нова будућност“, док је основни објекат за снабдевање постојећа стубна трафостаница СТС-498 Суботица са постојећом нисконапонском мрежом.

За наведене потребне снаге од 11,04 kW за магацине 1 и 2, те 17,25 kW за канцеларије и магацин 3, доцољно је изградити нови подземни кабловски вод од постојеће нисконапонске мреже до новоуграђеног типског ормана мерног места (ОММ) типа ПОММ-2/В који ће се налазити на типском слободностојећем армирано-бетонском постољу САБП-300 које ће се поставити на линији регулације испред предметног објекта, или на припремљено место у огради такође на линији регулације.

Сви елементи прикључка на електродистрибутивну мрежу биће детаљно обрађени у условима за пројектовање и прикључење, у зависности од ангазоване максималне једновремене снаге и начина мерења.

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. Напајање расвете решити путем подземног нисконапонског кабла.

У зони до 200 m од обале забрањено је планирање активности који су потенцијални извори узнемиравања живог света осветљавањем, при чему:

- није дозвољена примена покретних светлосних извора и светлосних снопова усмерених према небу.
- неопходно је смањити утицај осветљења на живи свет одговарајућим лоцирањем и смањеном висином светлосних тела на отвореном, као и избором модела расвете за директно осветљење са заштитом којима се спречава расипање светлости према небу и језеру.
- код светлосних тела спољног осветљења обезбедити могућност смањења интензитета светлости током ноћи.

Део к.п. 36636 К.О. Доњи град за изградњу пословно складишног објекта за складиштење металне галантерије и алата у зони пословно комерцијалних садржаја уз Сенћански пут у блоку 52- ПГР IV налази се изван зоне од 200 m од обале, док се о парцеле

намењен породичном становању (који није предмет овог УП-а) налази унутар зоне 200 m од обале.

7.2. Телекомуникациона мрежа

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за прикључење на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) „Телеком Србија“ а. д. Београд пословно складишног објекта на к. п. 36636 К. О. Доњи град, издатим од стране **„ТЕЛЕКОМА СРБИЈА“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА**, из Суботице, Првوماјска 2-4, бр. Д210-49155/3 ЈБ од 06.02.2023. године.

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 од предметног објекта до регулационе линије.

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.

7.3. Гасоводна мрежа и топлификација објекта

Према Идејном решењу које је израђено од стране фирме „KUBARCH д. о. о. за пројектовање, инжењеринг и консталтинг Суботица“, Браће Радић бр. 61/а, Суботица, топлификација планираних садржаја предвиђена је са два прикључка ($G-6\ 10m^3$) на дистрибутивну гасну мрежу ЈКП „Суботицагас“. Један прикључак за потребе магацина 1 и 2 док је други прикључак за потребе канцеларија на спрату.

Прикључење комплекса на дистрибутивну гасну мрежу се може планирати на полиетиленски гасовод ПЕ 100 радног притиска 2,5 bar и димензије $\varnothing 160 \times 14,6\ mm$ који се налази у улици Сенћански пут, према Претходним условима (Мишљењу) за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословно складишног објекта за складиштење металне галантерије и алата у зони пословно комерцијалних садржаја уз Сенћански пут у блоку 52 - ППР IV, издатим од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** из Суботице, Јована Микића 58, дана 03.02.2023. године под бројем **76-1/2023**.

7.4. Водоводна мрежа

Водоснабдевање предметних објеката се решава прикључењем на постојећу интерну водоводну мрежу, која се напаја из постојећих (сопствених) бушених бунара, обзиром да јавна водоводна мрежа испред предметне парцеле није изграђена, како је то назначено у Подацима о постојећем стању, условима коришћења и развојним плановима за израду

Урбанистичког пројекта, добијеним од ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице број И 2/148-2022 од 29.06.2022. године.

Противпожарну заштиту објекта решити са интерне водоводне мреже и апаратима за суво гашење пожара, у складу са важећим прописима.

7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Одвођење употребљених вода се решава индивидуално, прикључењем на сопствену водонепропусну септичку јаму. Септичке јаме морају бити водонепропусне и лако приступачне за одржавање и чишћење. Растојање водонепропусне септичке јаме од објекта и суседне међе је најмање 1.0 m, а од бушеног бунара најмање 8,0m.

Одвођење атмосферских вода се решава разливањем и упијањем у слободни околни простор унутар предметне парцеле или ретензију, строго водећи рачуна да не дође до процуривања и плављења суседних парцела, као и да не дође до квашења зидова суседних објеката. Систем канализација на Палићу је сепаратни.

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

Предвиђене су одговарајуће мере и решења за очување квалитета вода у складу са чл. 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 према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016).

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Терен је готово раван најнижа кота сса 105,93 mnnv на источном делу, највиша кота сса 106,52 mnnv у северозападном делу парцеле.

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, VIII степена. У погледу локалних услова, тло одговара категорији III. Геомеханички профил терена је релативно ујединачен.

На основу расположивих података о терену као и на основу визуелног прегледа може се закључити да терен нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

Не располажемо поузданим подацима о кретању нивоа подземних вода .

9. ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

Након потврђивања да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и важећим урбанистичким планом, од стране Комисије за планове и надлежног органа

јединице локалне самоуправе и издавања локацијске дозволе, у току израде главног пројекта за прибављање грађевинске дозволе у односу на идејно архитектонско решење пословног објекта могу се извршити мање измене придржавајући се следећих услова:

- Намена, функционална шема и тип конструктивног система објекта морају остати неизмењени.
- Дефинисана висина објекта може се повећати највише 0,5 m.
- Дефинисане висинске коте приликом израде главног пројекта могу бити измењене највише ± 10 cm при чему је потребно задржати оријентацију падова за одвођење атмосферских вода.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

10.1. Мере заштите природе

Инвеститор је прибавио решење о условима заштите природе од стране Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад, Радничка број 20а, број 03 бр. 020-317/4 од дана 03.03.2023. године

1. У обухвату простора за који се израђује предметни Урбанистички пројекат нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Предметни простор део је заштитне зоне Парка природе „Палић“ (Одлука о заштити ПП „Палић“, „Службени лист града Суботице“, бр. 15/2013 и 17/2013-исправка, 37/2017) и члан 42. став 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16, 95/18-др.закон и 71/21), а у обухвату еколошки значајног подручја бр.1 под називом „Суботичка језера и пустаре“ еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи, „Службени гласник РС“, бр. 102/2010) и припада обједињеном Подручју од међународног значаја за заштиту птица под називом „Суботичка језера и пустаре“ (RS002IBA) као гнездилиште, место за одмор и исхрану на миграционом путу. Сходно томе, издати су следећи услови заштите природе:
 - 3) Планиране активности за које се израђује Урбанистички пројекат на к.п.бр. 36636 К.О. Доњи град у складу су са Планом генералне регулације IV за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“ („Службени лист Града Суботице“, број 27/2022);
 - 4) На подручју ПП „Палић“ и у обухвату заштитне зоне забрањено је:
 - а. обављање радова и активности којима се врши загађивање ваздуха, земљишта, седимента, подземне и површинске воде;
 - б. отварање позајмишта, одлагање опасних материја и трајно одлагање отпадног материјала;
 - с. извођење радова који негативно утичу на хидролошки режим заштићеног подручја (нпр. одводњавање, утицаји на кретање подземних вода према језеру, отварање фреатског окна), или на квалитет воде језера упуштањем недовољно пречишћених или термички загађених вода;
 - 5) У зони до 200 m од обале забрањено је планирање активности који су потенцијални извори:
 - а. повишеног нивоа буке и вибрација (укључујући и значајно повећање учесталости кретања моторних возила);
 - б. узнемиравања живог света осветљавањем, при чему:

-Није дозвољена примена покретних светлосних извора и светлосних снопова усмерених према небу;

-Неопходно је смањити утицај осветљења на живи свет одговарајућим лоцирањем и смањеном висином светлосних тела на отвореном, као и избором модела расвете за директно осветљење са заштитом којима се спречава расипање светлости према небу и језеру;

-Код светлосних тела спољног осветљења обезбедити могућност смањења интензитета светлости током ноћи;

- 6) Паркинг простори треба да буду покривени порозним елементима којима се омогућује проветравање земљишта и упијање падавина, а да садрже и високо зеленило којим се обезбеђује засенчење вештачких површина;
- 7) Урбанистичким решењем и уређењем простора око објекта смањени су директни негативни утицаји на дивље врсте околног простора:
 - a. Спречити кретање домаћих животиња (мачке, пси и други) према заштићеном подручју и према околним зеленим површинама;
 - b. Уређењем околине објеката и правилним руковањем отпадом спречавати појаву непожељних глодара и других штетних организама;
- 8) План озелењавања треба да буде саставни део пројектне документације, у складу са мерама заштите Парка природе и потребама очувања квалитета животне средине:
 - a. Приликом озелењавања забрањена је садња инвазивних врста биљака, од којих су на простору Војводине најзначајније: циганско перје (*Asclepias syriaca*), 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 сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphyotrichum spp.*), фалопија (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).
 - b. Унутар регулационих линија грађевинских парцела, зелене површине треба да заузимају 35% површине, са минимално 30% покровношћу у спрату дрвећа (покривност крошњи).
 - c. За озелењавање користити претежно лишћаре, дати предност домаћим (аутохтоним) врстама, а крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе).
- 9) 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“, бр. 112/2015).
- 10) Предвиђене су одговарајуће мере и решења за очување квалитета вода 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 према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

- 11) Правна лица и предузетници дужни су да планирају примену мера у циљу смањења емисије загађујућих материја, у складу са чланом 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021) који се односи на предузимање мера за максимално могуће смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања;
 - 12) Отпад настао услед изградње, коришћења и одржавања мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др.закон) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
 - 13) Сагласно начелу предострожности Закона о заштити животне средине, свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи, те је у процесу изградње и коришћења објеката, поред поштовања законске регулативе, од значаја примена обавезујућих техничких стандарда, као и оних чија се примена препоручује, а везано за управљање квалитетом животне средине (нпр. ISO 14001:2015 *Environmental management systems — Requirements with guidance for use* одређује захтеве за постизање жељених резултата у поступцима спречавања или ублажавања штетних утицаја на животну средину);
 - 14) Планским и грађевинско-техничким мерама ниво емитоване буке усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС", бр. 75/10);
 - 15) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине, 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“;
 - 16) УП-ом је предвиђено да извођач радова, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка 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.
2. Решење ПЗЗП не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
 4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања Решења број 03 бр. 020-317 не отпочне радове и активности за које је Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.

10.2. Мере заштите животне средине

Сагласно начелу предострожности Закона о заштити животне средине, свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи, те је у процесу изградње и коришћења објеката, поред поштовања законске регулативе, од значаја примена обавезујућих техничких стандарда, као и оних чија се примена препоручује, а везано за управљање квалитетом животне средине (нпр. ISO 14001:2015 *Environmental management systems — Requirements with guidance for use* одређује захтеве за постизање жељених резултата у поступцима спречавања или ублажавања штетних утицаја на животну средину);

Планским и грађевинско-техничким мерама ниво емитоване буке усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/10).

У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине, 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“.

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“, бр. 112/2015).

Приликом израде главног пројекта 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.

Планиране објекте у складу са наменом је потребно пројектовати на начин којим му се обезбеђују прописана енергетска својства.

10.3. Заштита непокретних културних добара

На простору обухваћеном УП-ом као и у непосредном окружењу нема локалитета археолошких налазишта. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109 Закона о културним добрима Сл. Гласник РС број 71/94).

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. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони)
- Правилника о начину израде техничке документације за објекте високоградње (Сл.лист

РС 15/2008)

- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл.лист РС 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 бр.8/95),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије (Сл. Лист СФРЈ бр.24/87),
- СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055 и осталих важећих прописа.

Извршити прорачун потребне количине воде за гашење пожара и обезбедити спољну хидрантску мрежу за гашење пожара, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (“Сл.гласник РС” бр 3/2018).

За све енергетске инсталације (електричне, машинске...) са аспекта заштите од пожара примењивати одговарајуће техничке прописе које се односе на поједине области.

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

10.5. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

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 потребних новопланираних инфраструктурних објеката.

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

10.6. Услови за евакуацију отпада

Инвеститори и власници објекта дужни су да обезбеде контејнере за одношење отпада и предају их надлежном предузећу на управљање.

Одлагање смећа врши се у контејнерима смештеним на погодној локацији у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за јавне, вишепородичне и пословне објекте а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

Контејнере лоцирати тако да буду ван главних токова кретања лако доступним моторним возилима ради несметаног пражњења.

За смештај контејнера за одлагање смећа могу се користити просторије у објектима које морају испуњавати најстрожије хигијенске услове - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције, доброг вентилисања и сл.

Такође, до њих се мора остварити несметан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m.

Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 m, ширина око 2,55 m и висина око 3,9m, а димензије простора који заузима један контејнер износе 1x1,5 m.

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 може се оградити зимзеленим дрвећем, шибљем или оградом, висине до 1,8 m.

Отпад настао услед изградње, коришћења и одржавања мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др.закон) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;

11.ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Облик и величина постојеће к.п. 36636 К.О. Доњи град педвиђене за парцелацију приказан је на графичком прилогу бр. 2.

Катастарска парцела бр. 36636 К.О. Доњи град уписана је у Извод из листа непокретности број 22778 К.О. Доњи град као градско грађевинско земљиште, њива I класе у приватној својини Антуш (Јелена) Вукманов Шимоков ЈМБГ 2609979820048 из Суботице у уделу 1/1. Површина к.п. 36636 К.О. Доњи град је 7831m².

Планирана парцелација

Парцелацијом к.п. 36636 К.О. Доњи град се дели на 4 к.п. у складу Планом генералне регулације IV за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“ („Сл. лист Града Суботице“ бр. 27/2022) и то:

- Новоформирана парцела I – парцела у зони пословно комерцијалних садржаја на којој је планирана изградња пословно - складишног објекта (П – сса 5570 m²)
- Новоформирана парцела II која се издваја за парцелу у зони породичног становања малих густина и која се не разрађује предметним Урбанистичким пројектом (П – сса 1288m²)
- Новоформирана парцела III која се издваја за јавну површину – део планиране сервисне саобраћајнице у површини од сса 786 m²
- Новоформирана парцела IV која се издваја за јавну површину – проширење јавне површине (к.п. бр.36619 К.О. Доњи град) у површини од сса 187 m²

Предлог парцелације дат је на графичком прилогу бр.5.

Новормиране међне тачке А - Е дефинисане су координатама. Преломне тачке новоформираних парцела на планраним регулационим линијама преузете су из ППР-а IV.

Издавање делова к.п. 36636 К.О. Доњи град за јавне површине и формирање парцеле на којој је планирана изградња пословно - складишног објекта у складу са важећим ППР-ом IV извршити најкасније до грађевинске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи.

12.ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ТЕХНИЧКИ ОПИС

Предмет ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА је изградња ПОСЛОВНО СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА на новоформираној парцели након препарцелације и одвајања дела парцеле од К.П. бр. 36636 К.О. ДОЊИ ГРАД, Сенћански пут У Суботици. Инвеститор је Антуш Вукманов Шимоков, Аксентија Мародића 36 из Суботице.

На основу прелиминарних разговора са Инвеститором, пројектног задатка, увида у постојеће стање, усвојених идејних скица, захтев инвеститора је да се изгради ПОСЛОВНО СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ бруто површине 2.731,42 m². Објекат је планиран да се гради на новоформираној парцели након препарцелације и одвајања дела парцеле од К.П. бр. 36636 К.О. ДОЊИ ГРАД, Сенћански пут У СУБОТИЦИ.

Грађевинска линија новопројектованог објекта је повучена управно за 25,20 m у односну на регулациону линију Улице Сенћански пут, док је објекта удаљена од К.П. бр. 36637 за 9,50m, док је од К.П. бр. 36635 удаљен за 5,50 m.

ФУНКЦИЈА

Објекат је планиран да се гради на новоформираној парцели након препарцелације и одвајања дела парцеле од К.П. бр. 36636 К.О. ДОЊИ ГРАД, Сенћански пут У СУБОТИЦИ. Колски и пешачки приступ парцели обезбеђен је са јавне површине из Улице Сенћански пут. Грађевинска линија новопројектованог објекта је повучена управно за 25,20 m од постојеће регулационе линије. Намена објекта је ПОСЛОВНО СКЛАДИШНИГ ОБЈЕКАТ за складиштење металне галантерије. Габарит објекта је 72,50 m x 30,70 m спратности П+1 (приземље+спрат) изењу оса 1- 4, спратности П (приземље) између оса 4-13. У предњем делу објекта у прва 2.5 поља је планиран први магацински простор којем се приступа са јужне стране и садржи сам магацин, канцеларију, предпростор из којег се приступа техничкој просторији, гардеробама, тоалетима, такође постоји простор за издавање робе, и степениште путем којег се приступа на спрат. На спрату се налази отворена канцеларија, као и две мање канцеларије, остава, чајна кухиња и тоалети. У наставку објекта се налази други магацински простор који садржи сам магацин, магацин резервних делова, простор за издавање, канцеларију, гардеробе и тоалете, други магацински простор такође заузима 2.5 поља. У задњем делу објекта је предвиђен трећи магацински простор који заузима 6 поља.

Према Правилнику о класификацији објеката (Сл.Гласник РС бр.22/2015) објекат планиран за изградњу на новоформираној парцели након препарцелације и одвајања дела парцеле од К.П. бр. 36636 К.О. ДОЊИ ГРАД, класификован је као:

18,19 % пословне зграде преко 400м², категорије „В“, са класификационим бројем 122012
81,81 % затворена складишта преко 1500м², категорије „В“, са класификационим бројем 125222

Испред објекта у простору између регулационе и грађевинске линије планирана је изградња 16 паркинг простора, док се са западне стране на манипулативном платоу планира формирање још 2 паркинг места са којима би се задовољиле потребе паркирања. Формирање манипулативног простора за пријем и издавање робе из магацина је планирано како на западној страни објекта тако и на самом прочељу са јужне стране, док се преостали део парцеле планира озеленити. На простору иза хале према суседним парцелама планирано је подизање зелених засада.

Паркирање возила је решено изградњом укупно 18ПМ у оквиру манипулативних простора у комплексу попличаних растер плочама које ће задовољити потребу за паркирањем корисника хале. Магацинском простору је потребно обезбедити (1ПМ/200 m²) 11ПМ, док за просторе канцеларија је потребно обезбедити (1ПМ/70 m²) 7ПМ.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

ТЕМЕЉИ

Објект се фунда на међусобно повезаним темељним стопама. Темелји су армирано бетонски правоугаоног облика. Изнад темељне стопе се бетонира надглавни део темељне стопе у коју се смештају. Темелји су међусобно повезани темељним гредама. Темелјне греде служе да повежу темељне стопе и спрече евентуална неједнака слегања самаца. На местима ослањања фасаде, темељна греда се повећава у висину у виду АБ парапета на који се ослања фасадни панел. Темелјне стопе и темељни зидови се изводе од армираног бетона, а армирају се арматуром Б500Б.

КОНСТРУКЦИЈА

Конструкција хале се изводи тако да се формира двобродна хала распона 2x15,35m. Кров је двоводан. Конструктивни систем објекта хале предвиђен је од 7 главних носећих рамова постављених на истом међуосовинском растојању од 12000 mm са међустубом који се поставља на половини распона, преко којих се монтирају решеткасте рожњаче у крову на које се на крају причвршћује облога. Главни носећи рам се рачуна као уклештени рам. Облога је термоизолациони сендвич панел дебљине 100 mm. Укрупњење рамова је предвиђено спреговима у фасади и кровној равни и у првом и последњем пољу хале.

ГЛАВНА НОСЕЋА КОНСТРУКЦИЈА

Главни носећи рам се изводи као двозглобни рам. Састоји се од три главна носећа стуба који су зглобно везани за темеље самце и решеткастог кровног носача који је круто везан за стубове. Главни носећи стуб се изводи од хладно обликованог профила. Стуб се зглобно ослања на темеље самце. Веза стуба са темељом је обезбеђена преко анкер плоче која је претходно убетонирана у темељ. Стуб се директно заварује за анкер плочу угаоним шавовима. Кровни носач се изводи као решеткаста конструкција која се круто везује за главне носеће стубове.

СЕКУНДАРНА НОСЕЋА КОНСТРУКЦИЈА

Рожњаче су статичког система решеткасти носачи 6x12000 мм. Рожњача лежи на горњем појасу главног кровног носача. Веза рожњаче за главни кровни носач се остварује директним заваривањем за ослоначке лимове који су претходно заварени за горњи појас главног кровног носача. Рожњаче су постављене у нагибу. Нагиб рожњача прати нагиб кровне равни који износи 2%. Кровни покривач је полимерна хидроизолациона кровна мембрана која је причвршћена на трапезасти лим дебљине 100 mm. Крутост објекта је обезбеђена вертикалним спреговима у конструкцији фасаде и кровним спреговима постављених у нивоу рожњача. Спрегови се постављају у првом и предпоследњем пољу хале као и на местима дилатације. Спрегови се директно заварују за рожњаче.

• СПОЉНО УРЕЂЕЊЕ

Грађевинска линија новопроектваног објекта је повучена управно за 25,20 m у односу на регулационом линију Улице Сенћански пут.

Планира се озелењавање слободних површина, као проширење и допуна постојећег високог растиња у регулацији постојећих улица, који ублажавају негативна дејства (бука, вибрације, прашина ...) планираног објекта.

За комунални отпад предвиђен је простор за контерјнер у оквиру сопствене парцеле. Одвођење атмосферских вода са кровних површина, платоа и саобраћајних површина решено је разливањем у околни терен – озелењене површине.

Проценат зеленила износи 35,0 %

• ИНСТАЛАЦИЈЕ

Планира се да се предметни објекат повеже на мрежу јавних градских комуналних инсталација и то: канализационе и водоводне мреже, електродистрибутивне мреже, телекомуникационе мреже, термо-енергетску гасну мрежу.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНСТАЛАЦИЈА

Напајање објекта електричном енергијом врши ће се из НН дистрибутивне мреже. Прикључно место, испоручује и радове изводи Електродистрибуција Суботица.

Напајање електричне инсталације врши ће се преко главног разводног ормана и подразводних таблича које се налази на приземљу објекта. Напајање подразводних таблича предвиђено је путем кабла ПП-У 5x6 mm².

Расвета у појединим просторијама решиће се према намени и према важећим стандардима, препорукама и техничким прописима.

Изнад улазних врата монтираће се декоративна светиљка са сензорским паљењем. За осветљење околног простора и за декоративну расвету фасаде користиће се за ову намену предвиђене светиљке, у складу са захтевима Инвеститора.

У свакој просторији предвиђе ће се довољан број утичница.

У делу објекта са канцеларијама треба предвидети могућност хлађења и грејање просторије са клима уређајима.

За предметни објекта пларнирана су два бројила

Једно бројило за потребе канцеларија и магацина 3, а друго бројило за потребе магацина 1 и магацина 2.

Бројило 1 - 11,04 kW (3x16A)

Бројило 2 - 17,30 kW (3x25A)

Напајање је трофазно.

За заштиту потрошача од индиректног напона додира примениће се систем заштитног уземљења (ТТ систем) у складу са захтевима Електродистрибуције, са уградњом ФИД склопке.

Као уземљивач предвиђен је темељни уземљивач зграде од траке FeZn 25x4 mm.

Рб.	Намена	Ком.	Захтевана снага (kW)	Осигурачи (A)	Бројило	
					Врста	Бр. тарифа
1.	Спрат и Магацин 3	1	11,04	16	ТВ	2
2.	Магацин 1 и Магацин 2	1	17,25	25	ТВ	2
Укупно		2				

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

У планираном објекту се предвиђају санитарни чворови који ће се повезати на водоводну и канализациону мрежу са одговарајућим водоводним и канализационим цевима у свему према правилима струке.

На предметној парцели постоји бушени бунар чији капацитети ће се испитати.

Одвођење отпадних вода из објекта предвиђено је према прописима ЈКП „Водовода и канализације“ из Суботице. Поставити ревизионе силазе на свим преломима, прикључцима и правим деоницама канала на прописаном растојању које прописује ЈКП “ Водовод и канализација” из Суботице.

ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Топлификација планираног објекта је планирана са два прикључка (G-6 10m³) на термо-енергетску гасну мрежу Суботица Гас. Један прикључак за потребе магацина 1 и 2 док је други прикључак за потребе канцеларија на спрату.

ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА

Према Закону о заштити од пожара, ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015), члан 33, сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара је потребна за складишне објекте површине преко 1.500 m².

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ:

Објект се прикључује на телекомуникациону мрежу у зависности од расположиве инфраструктуре.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Није планирана фазност у изградњи предметног објекта.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН израђен од “ ГЕОПЛАН - ИНЖЕЊЕРИНГ” Бачка Топола, Маршала Тита 32 од дана 10.11.2022

УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА:

- Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад , Радничка број 20А , број 03 бр. 020-317/4 од дана 03.03.2023.
- Услови ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД, 11070 Београд – Нови Београд, Булевар уметности 12 број 2540400.-Д.07.09.-47472/3-22 од дана 28.02.2023. године.
- Услови ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице (број:И2/214-2022 од 31.01.2023.)
- Услови Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“, Дирекције за технику, Сектора за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељења за планирање и изградњу мреже Суботица, Првوماјска 2-4, Суботица број Д210-49155/3 ЈБ од дана 06.02.2023. године.
- Услови за израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословно-складишног објекта у зони пословно-комерцијалних садржаја на к.п. бр. 36636 К.О. Доњи град у Суботици, број: П-06-344-215/2023 од дана 1.2.2023.
- Претходни услови (Мишљење) „СУБОТИЦАГАС“ Суботица, Јована Микића 58 број 76-1/2023 од дана 03.02.2023. године