



304-3/23

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА  
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА СТАНИЦОМ ЗА  
СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ НА К.П. БР.14167/2, 14167/4, 14168/3,  
14168/4, 14168/5, 14168/6, 14169 И 14170/1 К.О. НОВИ ГРАД У  
СУБОТИЦИ

Директор:

ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.

Суботица, јун 2023. године



НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА СТАНИЦОМ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ НА К.П. БР.14167/2, 14167/4, 14168/3, 14168/4, 14168/5, 14168/6, 14169 И 14170/1 КО НОВИ ГРАД У СУБОТИЦИ
НАРУЧИЛАЦ:	„ТЕННО-СООР“ доо, Тук угарнице бр.58а, Суботица
ОБРАЂИВАЧ:	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ Суботица
БРОЈ УГОВОРА:	299-10/23
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саоб. РЕЉА КОВАЧ, дипл.инж.арх. АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж. СЕРГЕЈ КУЗМАН, дипл.инж.арх.
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:	„ГЕОЕХПЕРТ“ доо за пројектовање, надзор, инжењеринг и геотехнику Суботица, Адолфа Сингера бр.11 Суботица

# **САДРЖАЈ**

## **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
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА ФРАНКОПАНСКЕ, СЕП ФЕРЕНЦА, АЛЕЈЕ МАРШАЛА ТИТА И ПЕТРА ЛЕКОВИЋА У СУБОТИЦИ
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
  - 4.1. Концепција уређења и изградње простора
  - 4.2. Намена и технички опис планираног објекта
  - 4.3. Регулационо и нивелационо решење
  - 4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања
  - 4.5. Остали услови
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 и објекти
  - 7.3. Топлификација објекта
  - 7.4. Водовод
  - 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода
8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА
9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
  - 9.1. Инжењерско-геолошки услови
  - 9.2. Мере заштите животне средине
  - 9.3. Мере заштите непокретних културних добара
  - 9.4. Мере заштите од пожара

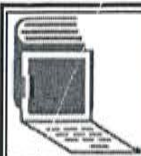
## **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

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

## **ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

### **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
2. ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ И МИШЉЕЊА
3. ИЗВОД ИЗ ПЗИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРУГЕ ПРЕМА ППППН



8000069740413

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредне регистре  
УРЕДНИШТЕЉСТВО  
СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**Број: 4-912/21  
Дана 25. AUG. 2021. 20 год.

Матични / Регистарски број 20064030

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Јавно предузеће

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA,  
URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA**Преводи пословног имена**

Превод пословног имена

- Мађарски

Gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i  
stanovanje Subotica  
Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési  
Közvállalat, Szabadka**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина

СУБОТИЦА

Место

СУБОТИЦА

Улица

Трг Републике

Број и слово

16

Спрат, број стана и слово

/ /

**Адреса за пријем електронске поште**

Е- пошта

office@urbanizamsu.rs

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ****Подаци оснивања**

Датум оснивања

8. јул 2005

**Време трајања**

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

**Претежна делатност**

Шифра делатности	7111		
Назив делатности	Архитектонска делатност		
<b>Остали идентификациони подаци</b>			
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103967584		
<b>Подаци од значаја за правни промет</b>			
<b>Текући рачуни</b>			
	200-3266220102029-61 160-0000000478158-38 160-0051800013732-40 840-0000000949743-80 200-3266220101029-54 165-0007007220205-77 165-0007007220159-21 160-0000000461624-73		
<b>Контакт подаци</b>			
Телефон 1	024/666-300		
Интернет адреса	www.urbanizamsu.rs		
<b>Подаци о статусу / оснивачком акту</b>			
	Датум важећег статута	15. новембар 2016	
	Датум важећег оснивачког акта	28. мај 2020	

<b>Законски (статутарни) заступници</b>			
<b>Физичка лица</b>			
1.	Име	Огњен	Презиме Голубовић
	ЈМБГ	2603982183905	
	Функција	Директор	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

<b>Надзорни одбор</b>			
<b>Председник надзорног одбора</b>			
	Име	Милоје	Презиме Грбовић
	ЈМБГ	0110977293014	
<b>Чланови надзорног одбора</b>			
1.	Име	Гордана	Презиме Губеринић
	ЈМБГ	1804966835023	
2.	Име	Бојана	Презиме Вујичић
	ЈМБГ	0512972825051	



**Чланови / Сувласници****Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
 износ датум  
 износ датум  
 износ датум  
 **Неновчани**вредност датум опис  
  вредност датум опис  
  Удео износ(%)  
**Основни капитал друштва****Новчани**износ датум  
 износ датум  
 износ датум  
 

износ датум

Уплаћен: 41.597,65 RSD		
<b>Неновчани</b>		
вредност	датум	опис
Уписан: 11.753.350,53 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 11.753.350,53 RSD	31. децембар 2019	

Забележбе		
1	Тип	
	Датум	29. јул 2005
	Текст	Оснивање привредног субјекта је настало на основу Одлуке јавног предузећа Завода за урбанизам, изградњу и уређивање Општине Суботица о статусној промени поделом уз оснивањенових јавних предузећа од 08.07.2005 године
2	Тип	
	Датум	28. децембар 2015
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена припајања код привредног друштва DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE JAVNO PREDUZEĆE, SUBOTICA, матични број 20064030, као друштва стицаоца и привредног друштва JAVNO PREDUZEĆE ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE SUBOTICA, матични број 20064102, као друштва које престаје припајањем услед чега се брише из Регистра привредних субјеката.


 Регистратор, Миладин Маглов





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

## РЕШЕЊЕ

### о одређивању одговорног урбанисте

на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта са станицом за снабдевање горивом на к.п. бр. 14167/2, 14167/4, 14168/3, 14168/4, 14168/5, 14168/6, 14169 и 14170/1 КО Нови град у Суботици

**Петар Андрић, дипл.инж.арх.**

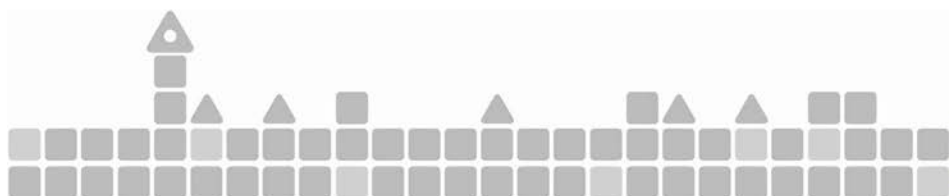
Бр.лиценце: 200 0123 03

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

Директор:

**ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маст.инж.грађ.**

Суботица, јун 2023. године



## **ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта са станицом за снабдевање горивом на к.п. бр. 14167/2, 14167/4, 14168/3, 14168/4, 14168/5, 14168/6, 14169 и 14170/1 КО Нови град у Суботици

**Петар Андрић, дипл.инж.арх., број лиценце 200 0123 03**

## **ИЗЈАВЉУЈЕМ**

да је Урбанистички пројекат за урађен у складу са Законом о планирању и изградњи Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/19-др. Закон, 9/2020 и 25/2021), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19) и у складу са важећим планским документом - Планом детаљне регулације за простор источно од пруге Суботица-Сента и јужно од пруге Суботица-Сегедин у Суботици („Службени лист Града Суботице", број 60/2020)

Одговорни урбаниста: Петар Андрић, дипл.инж.арх

Број лиценце: 200 0123 03

Лични печат: Потпис:

Број пројекта: 299-10/23

Место и датум: Суботица, јун, 2023. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Петар М. Андрић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2107967153954

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0123 03



У Београду,  
04. септембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

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

Број: 02-12/455945  
Београд, 11.10.2022. године



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

## ПОТВРДУ

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

**200 0123 03**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.09.2023.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



## 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

На основу захтева Инвеститора „ТЕННО-СООР“ доо, Тук угарнице бр.58а, Суботица, израђен је Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта са станицом за снабдевање горивом на к.п. бр. 14167/2, 14167/4, 14168/3, 14168/4, 14168/5, 14168/6, 14169 и 14170/1 КО Нови град у Суботици, у складу са Планом детаљне регулације за простор источно од пруге Суботица-Сента и јужно од пруге Суботица-Сегедин у Суботици („Службени лист Града Суботице”, број 60/2020).

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

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је **План детаљне регулације за простор источно од пруге Суботица-Сента и јужно од пруге Суботица-Сегедин у Суботици** („Службени лист Града Суботице”, број 60/2020). (у даљем тексту: ПДР), у чијем обухвату се налази предметни простор.

Према ПДР-у предметне к.п. бр. 14167/2, 14167/4, 14168/3, 14168/4, 14168/5, 14168/6, 14169 и 14170/1 КО Нови град у Суботици се налазе у делу блока 207 који је намењен за зону производње и привреде.

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Урбанистичким пројектом су обухваћене к.п. бр. 14167/2, 14167/4, 14168/3, 14168/4, 14168/5, 14168/6, 14169 и 14170/1 КО Нови град у Суботици, на којима је планирана изградња објекта, док су у ширем обухвату и делови к.п. бр. 14166/2, 14166/4, 14166/5, 14167/5 и 14173/1 КО Нови град и део кп. бр. 2529/2 КО Палић у Суботици који представљају део регулације улица испред комплекса са којих су планирани приступи на парцелу као и прикључци планираног објекта на комуналну инфраструктуру.

К.п. бр 14167/2 КО Нови град је уписана у Лист непокретности бр.12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 3957 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООР“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 14167/4 КО Нови град је уписана у Лист 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 354 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООР“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 14168/3 КО Нови град је уписана у Лист 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 4975 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООР“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.



К.п. бр 14168/4 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 155 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООП“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 14168/5 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом (некатегорисани пут), површине 471 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООП“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 14168/6 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом (некатегорисани пут), површине 28м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООП“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 14169 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 12408 КО Нови град као градско грађ. земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 10965м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООП“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1. У листу непокретности је уписано више забележби везано за хипотеке, као и да првостепена одлука није коначна. На парцели су уписана три објекта пословних услуга (квадратура 2035, 625 и 1817м<sup>2</sup>) и објекат трафостанице чија површина је 15м<sup>2</sup>.

К.п. бр 14170/1 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 6423 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООП“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

На парцелама 14167/2, 14167/4, 11468/3 и 14170/1 КО Нови град нема изграђених објеката.

**Укупна површина у обухвату Урбанистичког пројекта**, коју чине површине набројаних предметних парцела, **износи 27328м<sup>2</sup>** (2ha 73ara i 28м<sup>2</sup>).

У ширем обухвату УП-а се налазе парцеле или делови парцела: 14166/2, 14166/4, 14166/5, 14167/5, 14173/1 и 14796/4 које припадају катастарској општини Нови Град као и део кп 2529/2 која једина припада катастарској општини Палић, са којих се остварују саобраћајни и комунални прикључци планираног комплекса.

К.п. бр 14166/2 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 16477 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 663 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као јавна својина у корист Републике Србије (са правом коришћења „Инфраструктура железнице Србије“ А.Д.) и представља део трасе државног пута.

К.п. бр 14166/4, 14166/5 и 14167/5 КО Нови град су уписане у Листу непокретности 12922 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, са површинама од 424, 5486 и 27 м<sup>2</sup>. Парцеле су уписане као јавна својина у корист Републике Србије и представљају део трасе државног пута.

К.п. бр 14173/1 и 14796/4 КО Нови град су уписане у Листу непокретности 12922 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом (некатегорисани пут), са површинама од 2565 и 1277 м<sup>2</sup>. Парцеле су уписане као јавна својина у корист Републике Србије и представљају део трасе државног пута.

К.п. бр. 2529/2 КО Палић је уписана у листу непокретности 13930 КО Палић као градско грађевинско земљиште, ливада 6.класе, површине 1281 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као јавна својина у корист Републике Србије (са правом коришћења „Инфраструктура железнице Србије“ А.Д.) и представља део трасе државног пута.

### **3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИСТОЧНО ОД ПРУГЕ СУБОТИЦА-СЕНТА И ЈУЖНО ОД ПРУГЕ СУБОТИЦА-СЕГЕДИН У СУБОТИЦИ**

Према Плану детаљне регулације за простор источно од пруге Суботица-Сента и јужно од пруге Суботица-Сегедин у Суботици предметне парцеле (комплекс) се налази у делу блока 207 који је намењен за зону производње и привреде, а налази се и у заштитној зони Парка природе „Палић“.

Извод из ПДР-а:

#### **3.1.2. ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ И ПРИВРЕДЕ**

Изградња нових објеката или комплекса на парцелама које испуњавају услове за грађевинску парцелу у зони ПРОИЗВОДНЕ делатности спроводиће се на основу правила из Плана.

Изузетак чини изградња објеката на парцелама већим од 10000м<sup>2</sup> за које се прописује се даља разрада кроз израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Реконструкција и доградња недостајућих садржаја уз постојеће ПРОИЗВОДНЕ објекте дозвољава се на основу правила грађења из предметног плана уз услов поштовања урбанистичких параметара, као и прописа и норматива за одређену намену објеката.

Према правилима овог плана дозвољена је промена типа производње и промена делатности са пренаменом производних објеката уз услов да је таква делатност дозвољена за обављање унутар грађевинског подручја, односно да се у обављању планиране делатности могу испоштовати сви критеријуми заштите и очувања животне средине регулисани важећим законима и прописима у овој области. Изузетак чини реконструкција у циљу пренамене објеката на парцелама већим од 10000м<sup>2</sup> за које се прописује се израда Урбанистичког пројекта.

У зонама производње, осим основне намене, дозвољена је изградња и пословних објеката свих намена.

Дозвољене производне делатности унутар зоне производње морају бити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр.135/04 и 36/2009) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр.114/2008), утврди да није потребна израда студије Процене утицаја на животну средину, односно за које се на основу израђене студије Процене утицаја на животну средину установи да у погледу планираног производног и техничко-технолошког процеса, врсте и количине енергије, као и процене врсте и количине отпадака, загађења ваздуха, земљишта, воде и другог не угрожавају животну средину, односно да се планираним мерама на спречавању пропратни негативни утицаји производне делатности, негативно дејство у потпуности може уклонити или свести на законом утврђене дозвољене норме.

#### **Правила у погледу величине и ширине парцеле према намени и врсти објеката**

Величина парцеле намењене изградњи производних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретном наменом објекта, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости земљишта.

Грађевинска парцела намењена за грађење, неовисно од намене, треба по правилу да има облик правоуганика или трапеза, и да има приступ са јавног пута.

Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика, које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објеката прилагођава облику парцеле у складу са условима у грађевинском блоку и изгледом уличног потеза.

Минимална величина парцеле за изградњу производних објеката унутар зоне је 2500 м<sup>2</sup>, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 40 м.

Минимална величина парцеле за изградњу пословно-комерцијалних, пословно-складишних, робно-транспортних као и сервисно-услужних објеката унутар зоне производње је 1500 м<sup>2</sup>, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 30 м. Услов је да се такве парцеле не смеју даље делити тј. недозвољава се њихова деоба нити уситњавање.

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

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.

Деоба, као и укрупњавање грађевинских парцела утврђује се Пројектом парцелације односно препарцелације, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом.

### **Врста и намена објеката који се могу градити у зони**

Дозвољене производне делатности на обухваћеном простору су из области:

- производно занатство
- производни погони мале и велике привреде, магацини и складишта везана за производњу или као самостална делатност која се према Закону о процени утицаја на животну средину (Сл. гл. РС бр. 135/04 и 36/09) и Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 114/2008) не налазе се на Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, односно које према карактеристикама производног и техничко-технолошког процеса не угрожавају животну средину; буком, вибрацијама, еманицијама, штетним гасовима, врстом и количином отпадака и другим штетним утицајима.

Осим горе наведених дозвољено је грађење и следећих објеката:

- ПОСЛОВНИ објекти у које су укључени и објекти сервисно-услужних делатности (нпр. станице за снабдевање горивом, праонице возила..) као и комерцијални објекти типа робно-тржних центара, veleпродајних објеката.
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат (робнотранспортне услуге, складиштење и сл.)
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ДРУГИ објекти на парцели, 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, као и објекти јавне намене нпр. спортско - рекреативни објекти.

Урбанистички услов је да објекти производне делатности на обухваћеном простору могу бити реализовани на парцели минималне величине 2500 м<sup>2</sup>, уклопљени у утврђени индекс заузетости парцеле, а тако да не угрожавају објекте на суседним парцелама, нити услове живљења у непосредном урбаном окружењу.

Објекти чија је изградња дозвољена у зони производње, према намени и врсти делатности која је у њима планирана, потребно је да задовоље утврђене прописе, техничке критеријуме, правила и услове грађења.

### **Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони**

На простору у границама Плана забрањена је изградња:

- стамбених објеката
- стамбено-пословних објеката

- пословних и производних објеката, 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.

#### **Положај објеката на парцели**

Грађевинске линије планираних објеката су дефинисане у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица, односно границу јавних површина, а њихов положај је дефинисан на графичком прилогу број 4.5. који је дат у склопу овог елабората. У овој зони је грађевинским линијама дефинисан простор за градњу објеката у оквиру којег се у складу са индексима могу градити објекти.

#### **Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

Највећи дозвољени индекс заузетости варира у зависности од намене објеката који су планирани за градњу на истом, а затим и од облика, величине и дубине блока, односно величине грађевинске парцеле уз услов оптималног и рационалног кориштења простора блока и уважавање његових специфичности.

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ</b>	<b>ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ</b>
<b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>	max. 50 %

У ЗОНИ ПОСЛОВАЊА СА ПРОИЗВОДЊОМ, уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је 60%.

Максимални степен искоришћености парцела је 80% (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне је мин 20% уколико планирана намена објекта захтева у већем обиму манипулативне и саобраћајне површине, као функционални део објекта.

#### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Максимална дозвољена спратност објеката у зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ је П+1 (приземље + спрат), за производне објекте и објекте мале привреде, а максимална спратност пословно административних објеката је П+2+Пк (приземље + два спрата+ поткровље).

Уобичајена спратност (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) производних и складишних објеката је П (приземље) са светлом висином од мин. 4–6 м. Максимална спратност ових објекат је П+1 (приземље + спрат), а изузетно и више зависно од захтеване технологије.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.

Висина објекта – растојање од нулте коте терена до коте слемена, за пословне објекте спратности до П+2 може бити max. 12,0 м, односно изузетно, за пословне објекте који се граде са већом спратношћу и комбинацијом стандардних и специфичних етажа и производне објекте - до 16,0 м.

#### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

У склопу планираних производних, пословних и комерцијалних комплекса дозвољена је изградња других објекта и то оних који су искључиво у функцији пратећих или помоћних садржаја који допуњују основну намену.

У зони се могу градити и други објекти на парцели:

- помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне....)
  - пословни и складишни објекти
- према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

Помоћни објекти (гараже, котларнице и др.) нису условљени да се граде у склопу габарита производних, производно-складишних, пословних, пословно-производних, пословно-складишних и других објекта на парцели, за које су наменски везани.

У склопу планираних комплекса могу се градити и други објекти и то: пословни, административно-управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, интерне станице за снабдевање горивом, спортско - рекреативни објекти и др.

**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 износи мин. 5,0м у односу на регулациону линију улице, а у зависности од организације и величине предметног комплекса.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте свих намена планираних у зони производње износи 5,0м.

У заштитном појасу железничке пруге не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25 метара рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.

Изузетно на железничком подручју могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације, цевоводи и други водови и слични објекти и постројења, на основу издате сагласности управљача.

У заштитном појасу железничке пруге могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености већој од 25 метара рачунајући од осе крајњих колосека, на основу издате сагласности управљача.

Објекти као што су: кречане, циглане и други слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50 метара рачунајући од осе крајњег колосека.

Минимална међусобна удаљеност објеката 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 5,0м, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте у оквиру којих је у надземној или подземној етажи уличног фронта планирана гаража по правилу треба да је 6,0 м.

Грађевинска линија за изградњу помоћних објеката планираних у смислу другог објекта на парцели са производним објектом, утврдиће се на основу међусобног положаја - најмањег дозвољеног растојања објеката на припадајућој и суседним парцелама утврђених у односу на њихову намену, спратност и начин постављања на парцели дефинисаних Планом.

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

Отвори на производним објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од мин. 3,0 м и више, могу се предвидети и са нижим парапетом.

За грађење објеката на граници бочне парцеле и на удаљености од бочне парцеле мањој од 1,0 м, на забатним зидовима не могу се предвиђати отвори.

**Услови у погледу међусобног положаја објеката према врсти и намени**

Грађење новог производног односно пословног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта условљено је на удаљености од 5,0 м, односно на међусобној удаљености која је као минимална утврђена у односу на висину објекта



(мин. половина висине вишег објекта, односно четвртина висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садржи отворе) и услов обезбеђења минималног трајања директног дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања).

### **Услови за утврђивање коте приземља објеката**

Кота приземља свих планираних објеката у зони 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. 15 цм.

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

### **Услови за приступ парцели и паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Сем уређења пешачких и колских приступа као и приступа за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица у оквиру комплекса који су намењени за јавно коришћење, подразумева се извођење интерне саобраћајнице, као и потребне манипулативне површине по правилу све са тврдим застором.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...).

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

За пословне објекте обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0м<sup>2</sup> корисног простора. Паркинг простор за кориснике пословног објекта може се уредити у делу парцеле према улици – испред објекта, повлачењем грађевинске линије објекта у дубину парцеле у односу на регулациону линију улице у потребној ширини, уколико се тиме не нарушава начин градње у уличном потезу, блоку и створени урбани ред.

Смештај возила – камиона и радних машина које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката чија је реализација дозвољена у зони, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Број паркинг места димензионисати на следећи начин:

1. за пословне просторе 1 паркинг – гаражно место на 70 м<sup>2</sup> корисног простора.
2. трговина на велико – једно ПМ на 50 м<sup>2</sup> корисног простора.
3. производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200 м<sup>2</sup> корисног простора.

Паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава остварени урбани ред у уличном потезу, блоку.

Заједничка гаража унутар пословног комплекса може бити и у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 1,2 м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле. Габарит подземне гараже се не урачунава у индекс изграђености.

### **Услови за уређење припадајуће парцеле објекта**

Уређење парцеле треба да је у складу са наменом и функцијом објекта, са колским приступима решеним адекватно саобраћајним потребама.

Уређење слободног простора грађевинске парцеле подређено је обезбеђењу колских и пешачких приступа објектима, гаражама и паркинзима као и приступа за несметано кретање хендикепираних и инвалидних лица у оквиру пословног комплекса.

Такође се подразумева извођење интерне саобраћајнице, као и потребне манипулативне површине по правилу све са тврдим застором.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...).

### **Услови за оградавање грађевинске парцеле**

Грађевинске парцеле се са уличне стране могу оградити зиданом оградом до висине од 0,9м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2,0 м.

Оградавање парцела са пословним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице и сл.) могу се оградити транспарентном оградом висине до 2,2 м.

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

Оградавање 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 м, 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.

Парцелу јавне намене планирану за изградњу објеката трафо станица потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2,0 м, постављеном на регулационој линији улице, у складу са условима утврђеним за оградавање грађевинских парцела формираних за грађење објекта на осталом грађевинском земљишту

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

### **4.1. Концепција уређења и изградње простора**

На постојећем пословно-производном комплексу (који чине предметне к.п. бр. 14167/2, 14167/4, 14168/3, 14168/4, 14168/5, 14168/6, 14169 и 14170/1 КО Нови град у Суботици) планирана је изградња пословног објекта са станицом за снабдевање горивом, полигона за технички преглед и колске ваге у I фази градње, као и пословних објеката у дубини комплекса у II фази градње.

У централном делу комплекса је планиран мултифункционални пословни објекат са услужним садржајима у склопу кога се налазе:

1. Технички преглед возила
2. Аутопраоница
3. Аутосервис
4. Станица за снабдевање горивом и
5. Магацин.

Резервоари за гориво (означени као објекат 6.), који опслужују станицу за снабдевање горивом, су смештени у јужном делу комплекса у складу са прописаним противпожарним условима.

Линијски полигон за технички преглед је смештен иза постојећег објекта А. и означен је бројем 7, док је колска вага са вагарском кућицом смештена уз исту саобраћајницу али са друге стране и означена је бројем 8.

Поменути објекти (садржаји) су планирани да се граде у I фази реализације комплекса.

У II фази градње је на слободном простору у дубини комплекса резевисана локација за изградњу пословног објекта у циљу омогућавања допуне садржаја који су планирани у I фази реализације комплекса.

Планирани централни пословни објекат - I фаза (у склопу кога су обједињени сви поменути садржаји и станица за снабдевање горивом) је позициониран у јужном делу комплекса и то као слободностојећи објекат.

Намена поменутог новопројектованог објекта - I фаза је пословно-комерцијално-услужни објекат (мултифункционални објекат).

Новопројектовани објекат је планиран као слободностојећи максималних димензија је цца 65,9 x 52,20m спратности П+МС+1 (приземље+међуспрат+спрат) са висином атике цца 12,50m. Габарит и висине дати су оквирно, дозвољена су мања одступања приликом израде главног пројекта.

За изградњу објекта користити проверене и атестиране грађевинске материјале, с тим да се препоручује примена аутохтоних материјала са овог подручја.

У склопу постојећег комплекса је изграђен значајна број паркинг места који је премашивао постојећу потребу, а тако че је формиран и простор за паркирање камиона који има тврду подлогу од туцаника. У централном делу комплекса је објекат монтажне гараже који нема употребну дозволу и планирано је његово уклањање према новом решењу.

Изградити приступне стазе и оплеменити простор адекватним зеленилом.

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

## **4.2. Намена и технички опис планираних објеката I фазе изградње**

### **Намена објеката**

Према Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) планирани пословно-комерцијално-услужни објекат (мултифункционални објекат) је класификован као:

Зграде за трговину на велико и мало - Трговачки центри сервисне станице за моторна возила итд.

- преко 400м<sup>2</sup> или преко П+1, класификациона ознака 123002, категорије В, укупно: 41,14%

Пословне зграде – Зграде које се употребљавају за пословне сврхе, за административне и управне сврхе.

- преко 400м<sup>2</sup> или преко П+2, класификациона ознака 122012, категорије В, укупно: 37,66%

Остале зграде, другде не класификоване – Надстрешнице на аутобуским станицама итд.

- класификациона ознака 127420, категорије Б, укупно: 9,13%

Затворена складишта – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама.

- до 1500м<sup>2</sup> и преко П+1, класификациона ознака 125221, категорије Б, укупно: 5,19%

Резервоари и силоси – Резервоари за нафту и гас

- класификациона ознака 125212, категорије Г, укупно: 6,88%

Централни објекат је планиран са максималном спратношћу П+МС+1 (приземље+међуспрат+спрат). Цео објекат је исте висине изузев надстрешнице изнад точећих места станице за снабдевање горивом која је нижа од основног габарита објекта. На појединим деловима основног габарита (1. Технички преглед, 2. Аутопраоница, 3. Аутосервис и 5. Магацин) спратност је П+1 са вишом спратном висином приземља, док се на деловима основног габарита објекта између Техничког прегледа и Аутопраонице, као и између Аутосервиса и надстрешнице станице за снабдевање горивом појављује међуетажа (међуспрат). Висина атике основног габарита објекта је 12,5м, док је висина надстрешнице изнад точећих места станице за снабдевање горивом висине 7,5м.

Комуникација између поменутих пословних простора се, осим преко спољних улаза, може одвијати и преко поменутих простора за комуникацију који имају међуспратне етаже, а у склопу којих су лоцирани и заједнички и помоћни простори за особље и запослене, као и кориснике простора. Комуникација до планираних пословних простора, односно њихова са јавном површином, као и комуникација унутар објекта, треба да је остварена на начин да је свака јединица објекта приступачна особама са посебним потребама.

Простор са резервоарима за гориво (означени као објекат 6.), који опслужују станицу за снабдевање горивом, је лоциран уз јужни колски приступ (са старе трасе државног пута) и удаљен је од суседних објеката као и инфраструктурних коридора у складу са противпожарним условима. Комплекс са резервоарима је ограђен, а састоји се од подземних, челичних, лежећих резервоара, израђених према СРПС ЕН 12285, предвиђених за ускладиштење горива. Услед потребе за заштитом подземних вода и животне средине, одабрани су резервоари са дуплим плаштом и опремљени су системом за индикацију пропустљивости резервоара, како би се избегла могућност оштећења главног плашта током експлоатације и евентуалног процуривања горива у околину.

Изградњом планираног централног пословног објекта постојећа колска вага која опслужује постојећи комплекс се мора изместити на нову локацију у дубину целокупног комплекса. Објекат колске ваге са вагарском кућицом (означени као објекат 8. и 8а) је планиран уз постојећу саобраћајницу која води иза постојећег пословног објекта до постојеће хладњаче. Колска вага је димензија 19,0х3,5м, док је вагарска кућица димензија 5,0х2,5м.

Уз исту саобраћајницу насупрот колске ваге је планиран полигон (колска стаза) за технички преглед (означен као објекат 7.) чија дужина је 70,0м.

Планираном изградње нових објеката неопходна је реорганизација постојећих паркинг места као и изградња новог паркинга за камионе.

Паркирање је решено у склопу парцеле и то изградњом (реорганизацијом) отворених паркинга на месту постојећих паркинга и новим паркингом са седам паркинг места за камионе уз западну међу комплекса према траси железничке пруге. На отвореним паркинг просторима укупно ће бити (постојећих и планираних) 78 паркинг места за аутомобиле, док је на паркингу за велике камионе планирано укупно 7 паркинг места.

### **Локација објеката**

Предметна локација се налази између постојеће и планиране трасе (у изградњи) државног пута државног пута IIБ реда бр.300 Суботица – Сента и планиране трасе (у изградњи) железничке пруге бр.105 Београд-Суботица – државна граница (Келебија) и представља комплекс који се састоји од следећих парцела: к.п. бр. 14167/2, 14167/4, 14168/3, 14168/4, 14168/5, 14168/6, 14169 и 14170/1 КО Нови град у Суботици.

На предметним парцелама бр.: 14167/2, 14167/4, 14168/3, 14168/4 и 14170/1 КО Нови град нема изграђених објеката. објеката и за њих се може констатовати да су неуређено грађевинско земљиште. На две кп бр.: 14168/5 и 14168/6 КО Нови град је уписан објекат (некатегорисани пут), док су у катастару једино на кп 14169 КО Нови град уписана три објекта пословних услуга (квадратура 2035, 625 и 1817м<sup>2</sup>) и објекат трафостанице чија површина је 15м<sup>2</sup>.

На кп. 14167/2 КО Нови град је изграђена колска вага са вагарском кућицом, али ови објекти нису катастарски уписани и планирани су овим Урбанистичким пројектом за уклањање. Исти случај је са гаражом која се налази на делу кп. бр 14168/3 КО Нови град која такође није катастарски уписна и према УП-у је планирана за уклањање.

Према Плану детаљне регулације предметни комплекс се налази у зони намењеној производњи и привреди.

Терен на комплексу је нагнут од запада ка истоку и од севера ка југу тако да висина терена ка прузи и ка северу расте. Постојећи централни део где су изграђени објекти (на кп 14169 КО Нови град) је већим делом заравњен приликом изградње објеката тако да су само приступни путеви и паркинзи у благом нагибу.

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 комплекса.

#### **Диспозиција и функционално решење централног пословног објекта са објектом станице за снабдевање горивом**

Планирани пословни објекат са станицом за снабдевање горивом представља мултифункционални објекат у којем су обједињени пословно-услужни садржаји везани за сервисирање и одржавање возила и снабдевање истих горивом.

На деловима ових садржаја у приземљу и међуспрату су смештене све неопходне административне и помоћне просторије.

На спрату су смештени пословно-административни и канцеларијски простори са свим неопходним пратећим просторијама, а повезани су вертикалном комуникацијом која се налази са јужне стране објекта.

Објекат је формиран као кубус у облику слова „Г“ спратности П+МС+1, висине 12,5м (119,53мнв), који са југоисточне стране има вертикалну комуникацију правоугаоног облика. Уз објекат је са источне стране наслоњена надстрешница изнад точећих места за сипање горива која је нижа и чија висина је 7,5м (+114,53мнв).

Објекат је позициониран у јужном делу комплекса ближе главним колским саобраћајницама (нова и стара траса државног пута). Објекат је постављен централно на овом преосталом неизграђеном делу предметног комплекса и то на начин да је омогућено формирање интерне кружне саобраћајнице око њега која омогућава несметано независно функционисање свих садржаја у објекту и може се уједно користирати као противпожарни пут око овог објекта.

Приступ објекту, а смим тим и комплексу (јер се постојећи садржаји налазе у дубини комплекса) је омогућен централно са источне стране и то са нове трасе државног пута Суботица-Сента, док је други улаз омогућен са јужне стране комплекса и то са старе трасе овог државног пута који ће се након изградње железнице задржати као приступни пут. Овај други приступ ће служити и за снабдевање резервоара за гориво који су лоцирани у самом јужном делу комплекса.

Грађевинска линија објекта (надстрешница пумпе) је на прописаних 10,0м у односу на регулациону линију нове трасе државног пута, а мањи лом на габариту планираног објекта са западне стране је узрокован обликом парцеле и проласком поменутог интерне кружне саобраћајнице.



Објекат својим функционалним решењем обједињује следеће садржаје:

1. Технички преглед возила
2. Аутопраоница
3. Аутосервис
4. Станица за снабдевање горивом и
5. Магацин.

Комплекс станице за снабдевање горивом се састоји од надстрешнице са аутоматима за издавање горива, пословног дела уз исти, затим резервоарско-складишног дела и система за претакање. Планирано је снабдевање са четири врсте горива (Дизел, Хенергу дизел, БМБ95 и БМБ 100), течног нафтног гаса и АДБЛУЕ.

Испод надстрешнице су планирана два мултиплекс аутомата за точење све четири набројане врсте горива и течни нафтни гас, и један брзоточећи мултиплекс аутомат за Дизел, Хенергу дизел и АДБЛУЕ.

У резервоарско-складишном делу је укупно планирано складиштење 95 м<sup>3</sup> горива и то на следећи начин:

Р1 – резервоар запремине 30 [м<sup>3</sup>] за ЕУРО Диесел

Р2 – резервоар запремине 30 [м<sup>3</sup>] за БМБ 95

Р3 – двокоморни резервоар запремине 30 [м<sup>3</sup>]

    комора за ХЕНЕРГУ Диесел 15 [м<sup>3</sup>] и

    комора за БМБ 98 15 [м<sup>3</sup>]

Р4 – резервоар запремине 5 [м<sup>3</sup>] за АД БЛУЕ

Поред тога је у резервоарско-складишном делу планирано складиштење 30 [м<sup>3</sup>] течног нафтног гаса (ТНГ) у подземном резервоару који је израђен је према СРПС ЕН 12542. Истакање течног нафтног гаса је са повратом пара и вршиће се преко поменутих мултиплекс аутомата за точење.

Снабдевање горивом и течним нафтним гасом резервоара ће се вршити аутоцистернама на претакалишту. За приступ аутоцистерне до претакалишта користиће се саобраћајница, која омогућава несметан прилаз претакалишту и његово напуштање у супротном смеру. Приликом претакања течног нафтног гаса, у заштитној зони од 7,5 м не смеју се налазити никакви страни предмети, запаљиви материјал, ни друга возила.

#### **Конструкција и материјализација централног пословног објекта и станице за снабдевање горивом**

Конструктивни систем објекта је скелетни систем са планираним вертикалним армирано-бетонским стубовима и монолитним армирано-бетонским међуспратним плочама.

Темељење је планирано на армирано-бетонским темељима самцима који су међусобно повезани темељним контра гредама димензија према прорачунима. Дубина фундирања је мин 80цм од коте терена. Пошто је планиран раван кров завршна армирано-бетонска плоча је фаактички кровна конструкција.

Кров на објекту је раван са потребним падовима, непроходан, а за кровни покривач је предвиђена-ТПО/ФПО мембрана која се поставља преко камене вуне. Камена вуна се поставља преко високопрофилисаног трапезног лима ослоњеног на армиранобетонску кровну конструкцију. Мембрана се поставља тако да опшива цео хоризонтални олук и све вертикалне површине унутрашњих страна зидова атике. Мембрана се превија преко зидова атике и причвршћује за њих. На завршецима зидова атике са горње стране постављају се лимене окапнице. За одвођење атмосферске воде са крова планирани су хоризонтални и вертикални олуци.

Фасадни зидови се изводе од су фасадних панела дебљине 15цм са скривеним качењем који се постављају вертикално. На угловима објекта на споју два панела са спољне и унутрашње стране и на врху панела предвиђени су лимени опшави.

Фасадна столарија је алуминијумска - алуминијумски портали се израђују од побољшаних, пластифицираних профила у тону РАЛ 7016 у свему према упутству произвођача. Застакљење отвора се изводи стаклом у термопакету, систем 4+15+4+15+4 мм, са нискоемисионим стаклом, благе рефлексije са испуном од аргона. Према потреби у изложеним позицијама унутрашње стакло се изводи као сигурносно памплекс стакло. Портали се уграђују у фасадни зид од термопанела дебљине 15 цм.

Сегментна врата у фасади објекта са алуминијумским рамом, застакљена и са алуминијумском финалном облогом у боји РАЛ 7016 у свему према упутству произвођача. Врата се уграђују у фасадни зид термопанела дебљине 15 цм.

Хоризонтални олуци су димензија 20х15цм од профилисаног поцинкованог лима који су постављени на термоизолацију крова. Сви хоризонтални олуци се облазу ТПО/ФПО мембраном.

Вертикални олуци су од поцинкованог лима димензије 13х10цм постављају се са спољне стране фасадних зидова непосредно испод хоризонталних олука, а њихова веза остварује се путем сакупљача воде од поцинкованог лима који се монтирају на врх олучне вертикале.

Унутрашњи преградни зидови су од термопанела дебљине 12 цм или преградни зидови од оперкарских блокова дебљине 20цм, обострано малтерисани.

Унутар функционалних целина, између просторија, предвиђени су гипскартонски зидови дебљине 10 и 12,5 цм двострано обложени једноструким и двоструким гипскартонским плочама. Носећа конструкција преградних зидова је метална једнострука сачињена од ЦW и УW профила и испуњава се минералном каменом вуном. Све гипскартонске плоче су дебљине 1.25цм, обичне, влагоотпорне или ватроотпорне у зависности од намене просторије.

Комуникације, административне и помоћне просторије - као плафонска конструкција предвиђен је спуштени плафон од монолитних гипскартонских плоча дебљине 1.25цм на металној алуминијумској потконструкцији окаченој помоћу висилица за међуспратну конструкцију. Гипскартонске плоче се глетују и завршно се боје дисперзивном бојом.

Остале просторије - плафони се малтеришу, глетују и завршно се боје дисперзивном бојом у боји РАЛ 9010.

Сва улазна и унутрашња врата се израђују од алуминијумских вишекоморних профила са испуном од термопанела или стакла у боји РАЛ 7016. Уграђују се у гипскартонске зидове дебљине

Сви елементи браварије, балконске оgrade, степенишне оgrade се израђују од хладнообликованих профила (РХС, СХС и ЦХС) у боји РАЛ 1003.

Све просторије код којих се правилницима захтева имају природно осветљење и проветравање, док су остале просторије проветравају вештачким путем.

Систем за издавање горива се састоји од стабилних пумпних мултиплекс аутомата изведених у противексплозивној „Ех“ заштити, у којима су смештени: волуметар и електронско бројило за мерење и регистровање издате количине горива, гумено црево и пиштољ-славина за истакање.

Планирана су: - два мултиплекс аутомата, обострана, за точење четири врсте горива (Дизел, Хenergy дизел, БМБ95 и БМБ 100) плус течни нафтни гас, максималног протока: 2х(4 х 40 Л/мин + 40 Л/мин ТНГ) и

- један мултиплекс аутомат, обострани, за брзо точење горива Дизел и Хenergy дизел и редовно точење АДБЛУЕ, максималног протока: 2х(2 х 120 Л/мин + 40 Л/мин АДБЛУЕ),

На аутоматима намењеним за издавање горива, уграђен је и компресор са системом за поврат гасова из погонског резервоара који се пуни на моторном возилу у подземни складишни резервоар.

#### **4.3. Регулационо и нивелационо решење**

##### **Хоризонтална регулација**

Регулационе линије око предметног комплекса, а које су утврђене ППППН инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебије), су спроведене, а једино није спроведена регулација приступне сообраћајнице са западне стране комплекса која је утврђена важећим ПДР-ом. Ова регулација је приказана на графичком прилогу бр.4. Урбанистичко решење – ситуација са кровним равнима, као и на графичком прилогу бр.6 План репарцелације.

Грађевинске линије планираног централног пословног објекта на предметној парцели утврђене су у односу на регулациону линију улица.

Положај овог планираног објекта је такав да је грађевинска линија увучена 10,0m у односу на регулациону линију планиране трасе државног пута IIБ реда бр.300 Суботица – Сента што је у складу са важећим ПДР-ом и заштитним појасом државног пута. У другом смеру је грађевинска линија дефинисана на 59,2m удаљености од угла регулација планиране и постојеће трасе државног пута. Према регулацији старе трасе државног пута објекат је повучен у односу на грађевинску линију дефинисану у ПДР-у, а како је приказано на графичком прилогу.

Новопроектовани објекат је планиран као слободностојећи максималних димензија је цца 65,9 x 52,20m. Код приказаних габарита планираних објеката су дозвољена мања одступања приликом израде главног пројекта.

Максимални хоризонтални габарити планираних објеката дати су на графичком прилогу бр.4.

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

##### **Висинска регулација**

Централни објекат са надстрешницом станице за снабдевање горивом је планиран са максималном спратношћу П+МС+1 (приземље+ међуспрат+спрат). Цео објекат је исте висине изузев надстрешнице изнад точећих места станице за снабдевање горивом која је нижа од основног габарита објекта. На појединим деловима основног габарита (1.Технички преглед, 2. Аутопраоница, 3. Аутосервис и 5. Магацин) спратност је П+1 са вишом спратном висином приземља, док се на деловима основног габарита објекта између Техничког прегледа и Аутопранице, као и између Аутосервиса и надстрешнице станице за снабдевање горивом појављује међуетажа (међуспрат).

Висина атике основног габарита објекта је 12,5m (119,53мнв), док је висина надстрешнице изнад точећих места станице за снабдевање горивом висине 7,5m (+114,53мнв).

Кота пода приземља (релативна кота  $\pm 0.00$ ) планираног централног пословног објекта (улаз у пословни део објекта) мора бити издигнута мин. 15 цм у односу на коту уличног тротоара.

Према приложеном ИДР-у апсолутна кота готовог пода приземља је дефинисана на +107,03 м.н.в.

## **Нивелација**

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

Висине терена на предметним парцелама планираног комплекса крећу се од највише тачке +109,30 мнв на западном делу парцеле и креће се до коте цца. +104,75 мнв у јужном делу комплекса.

Нивелационо решење је условљено висинским котама терена, изграђених интерних саобраћајница и објекта на предметном комплексу као и всином јавних саобраћајница изван комплекса. Корекција и одступање од датог нивелационог плана је могућа у циљу побољшања техничког решења.

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

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

### **4.4. Приступ локацији и начин решења паркирања**

#### **Пешачки приступ**

Главни пешачки приступ комплексу је омогућен уз планиране колске приступе, јер се до овог комплекса, с обзиром на његову локацију и планиране садржаје, долази углавном колски.

Пешачки прилаз планираним објектима је са унутрашњих интерних колских саобраћајница које се користе и за пешачки и бициклистички саобраћај.

#### **Колски приступ**

У обухвату УП-а налази се деоница државног путног правца IIБ реда бр. 300 и то између чворова бр. 10003 (Суботица центар) и чвора бр. 103 (петља Суботица исток), деоница бр. 30001. Обзиром да се државни пут поред предметног комплекса измешта према условима из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ("Сл. гласник РС" бр. 32/19 и 57/19) стационаже државног пута на измештеној деоници узете су из Пројекта за извођење. Према стационажама из ПЗИ у обухвату урбанистичког пројекта налази се деоница измештеног државног пута од стационаже км 0+875 до км 1+150.

На графичком прилогу приказана је заштитна зона државног пута која износи 10м рачунајући од ивице катастаеске парцеле државног пута као и зона контролисане изградње која исто износи 10 м рачунајући од заштитне зоне.

Постојећи прикључак у јужном делу комплекса који се прикључује на напуштену трасу државног пута преко градске саобраћајнице се реконструише поменути ПЗИ те решења прикључења се преузимају у целисти Урбанистичким пројектом заједно са трасом измештеног државног пута. Решење реконструкције прикључка према поменутом ПЗИ приказан је на графичком прилогу.

Изградња нових објекта планирана је на слободним површинама у јужном делу комплекса. Због различитог спектра делатности у оквиру комплекса појавила се потреба за формирањем новог саобраћајног прикључка на јавну саобраћајницу одакле ће бити подједнако приступачни сви објекти у оквиру комплекса. Планираним решењем изградње односно распореда нових објеката у оквиру комплекса локација новог двосмерног (улаз – излаз) прикључка одређена је код стационаже км 1+025,40, с тим да су могућа искључиво десна скретања са/на државни пут према **условима ЈП „Путеви Србије“ бр. 953-8648/23-1.**

Нови прикључак постављен је у односу на осовину измештене трасе државног пута под углом од 90°, са ширином прикључног коловоза од 7.0 м. Лепезе прикључка одрђене су на основу симулације кретања, односно трагова меродавног возила.

Коловозна конструкција прикључка и интерних саобраћајница мора бити димензионисана према меродавном возилу у складу условима из Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службеном гласнику РС", бр. 50/2011) поглавје 3.4.2.

Општи услови за постављање инсталација поред државног пута:

- траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим и планским документом планираним инсталацијама поред и испод државних путева;

Услови за подземно укрштање инсталација са путем:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута увећана за по 3,00 м са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 м,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 м;

Услови за паралелно вођење инсталација са путем:

- инсталације морају бити постављене минимално 3,00 м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање),
- не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта;

Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,00 м мерено од границе путног земљишта за државни пут другог реда), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
- обезбедити сигурносну висину од 7,00 м мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Ради повезивања планираних и постојећих објеката унутар комплекса оформљене су интрне саобраћајнице које обезбеђују делом двосмерни и делом једносмерни интерни саобраћај унутар комплекса. Ширина интерних саобраћајница износи од 5,5 м до 7 м како је то и приказано на графичким прилозима.



Интерна саобраћајница код ново оформљеног прикључка на државни пут код стационаже км 1+025,4 обезбеђује директан приступ садржајима на постојећем и планираном делу комплекса. Са ове саобраћајнице се приступа директно планираном објекту где су просторије за технички преглед, сервис, праоница путничких и теретних возила и станици за снабдевање горивом моторних возила као и колској ваги. Између интерне саобраћајнице и испред и иза планираног објекта оформљен је плато довољно великих димензија да возила могу стати пре улазка у објекат. Кретање возила кроз објекат је једносмеран како је то и приказано осим у делу станице за снабдевање горивом.

Интерне саобраћајнице су такође повезане на постојећи прикључак у јужном делу комплекса и тако је омогућен приступ свим постојећим и планиранм садржајима комплекса. Са овог прикључка директно се приступа станици за снабдевање горивом и паркингу испред станице. Једносмерни пролаз ширине 4 м и 8 паркинг места испред станице за снабдевање горивом предвиђен је искључиво за путничка возила тј. корисницима који се задржавају на станици.

Коловозну конструкцију интерних саобраћајница потребно је димензионисати према карактеристикама меродавног возила како је то и претходно наведено са савременим коловозним забором.

Станица за снабдевање горивом моторних возила је смештена на најкраћој путањи између прикључака на јавну саобраћајницу обзиром да се на овом месту очекује највећи број корисника и они се задржавају најмање у оквиру комплекса. Кретање кроз станицу је двосмерно како је то и наведено претходно. Планирано је постављање шест аутомата за истакање горива у три блока по два аутомата испред којих је оформљен простор за формирање редова дужине 25 м са једне стране и 20 м са друге стране.

Станицу за снабдевање горивом превозних средстава (објекат за смештај особља, подземни резервоари за течна горива, резервоари за ТНГ, место за претакање течних горива, место за претакање ТНГ, пумпе и компресори за претакање ТНГ, уређаји за точење горива) у друмском саобраћају је могуће изградити на удаљености од минимум 50 м од железничке пруге бр. 205 (Банатско Милошево – Сента – Суботица) према условима а.д. „Инфраструктура железнице Србије“ Београд бр. 3/2022-449.

Испред станице за снабдевање горивом је планиран једносмерни пролаз ширине 4 м и 8 паркинг места за путничке аутомобиле, постављене под углом од 45° у односу на пролаз који су намењени корисницима који се задржавају на станици.

За потребе претакања горива из ауто-цистерне у подземне резерворе оформљена је посебна ниша одвојена острвом ширине 0,3 м од интерне саобраћајнице ширине 3,2 м и дужине 18 м у правцу како је то и приказано на графичком прилогу.

Кроз станицу за снабдевање горивом испред објекта планирана је пешачка стаза ширине 2,4 м која треба да је издигнута у односу на колски пролаз најмање 8 цм. Изградња пешачке стазе планирана је поплочањем или од истоветних материјала од којих је изграђен колски пролаз кроз станицу.

Опрема и размештај елемената станице за снабдевање горивом мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС", бр. 54/2017, 34/2019, 92/2021).

Површина на којој се врши пуњење погонских резервоара и резервоара за смештај горива на станици мора, по правилу, бити хоризонтална, а изузетно са нагибом до 2% и не сме бити у кривини. На простору где се врши пуњење погонских резервоара и резервоара за смештај горива на станици мора се извести чврста и непропусна подлога отпорна на дејство горива која мора бити израђена од бетона, а изузетно од асфалта или грађевинских производа сличних карактеристика.

Уређаји за точење горива се постављају на острву или заштитном острву уздигнутом изнад нивоа пута најмање 0,14 m, и то на удаљености од најмање 0,5 m од ивице острва или заштитног острва, мерено од габарита уређаја. Растојање између два уређаја за точење горива мора износити најмање 2,0 m, мерено од осовине тих уређаја.

Због изградње нових објеката у оквиру комплекса постојећа колска вага је измештена на нову локацију како је то приказан на графичком. Испред и иза колске ваге обезбеђен је довољан простор за наилазак и силазак возила са ваге.

Поред интерне саобраћајнице наспрам локације колске ваге планирано је изградња полигона за потребе техничког прегледа. Укупна дужина полигона износи 70 m а ширина 3,5 m. Изградња полигона планирана је са асфалтним застором.

### **Начин решавања паркирања**

Паркирање возила за кориснике и запослене комплекса потребно је решити на сопственој парцели.

Урбанистичким пројектом је планирано за потребе паркирања путничких возила паркинг простор у оквиру комплекса, капацитета 60 паркинг места. Паркинг места у оквиру комплекса су размештена према потреби појединих садржаја како је то приказано на графичком прилогу. Паркинг места су постављена под углом од 90° и 45° у односу на пролаз и имају димензије 2,3x4.8 (5.0) m са ширином пролаза од 5.5 и 3 m респективно. Изградња паркинг простора планирана је са асфалтним застором са оивичавањем паркинга висине 8 – 10 cm. Изградња пролаза између редова за паркирање планирана је исто са асфалтним застором.

За потребе паркирања теретних возила планирано је 7 паркинг места са димензијама 5,5x20m која су постављена под углом 90° у односу на пролаз. Застор паркинга теретних возила може бити од ваљаног туцаника или асфалта.

У оквиру паркиралишта потребно је предвидети резервацију и обележавање паркинг места паркирање возила инвалида.

### **4.5. Остали услови**

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом уз притену 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 притена 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 оплемењити простор адекватним зеленилом.

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

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

#### **Евакуација комуналног отпада**

За евакуацију комуналног отпада из објекта планиран је простор за стештај контејнера који је лоциран у јужном делу комплекса уз интерну саобраћајницу и то у близини улаза у комплекс са бивше трасе државног пута.

Овај простор треба да буде асфалтиран или бетониран ради лакшег одржавања, а на њему ће бити стештени контејнери за одлагање смећа. Предметна локација је стештена близу улаза у комплекс како би се омогућио једноставан приступ возилима надлежног комуналног предузећа које ће одвозити комунални отпад на градску депонију.

### **5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ**

Урбанистичким пројектом су сви урбанистички параметри рачунати на површину предметног комплекса која преостаје након спровођења регулације утврђене важећим ПДР-ом. Након одвајања дела к.п бр 14170/1 КО Нови град (површине 647м<sup>2</sup>) за потребе отварања приступне саобраћајнице према ПДР-у површина предметног комплекса ће **износити 26.681м<sup>2</sup>**. Површина комплекса као и предлог препарцелације су приказани на графичком прилогу бр.6 датом у склопу овог пројекта.

**Укупна површина у обухвату Урбанистичког пројекта је ..... 27.328,00 m<sup>2</sup>**

**Укупна површина планираног комплекса је ..... 26.681,00 m<sup>2</sup>**

**Укупна бруто површина под постојећим објектима је ..... 4.492,00 m<sup>2</sup>**

**Укупна бруто површина под планираним централним пословним објектом (I фаза) износи ..... 2.098,29 m<sup>2</sup>**

**Укупна бруто површина под планираним објектом вагарске кућице (I фаза) ..... 12,50 m<sup>2</sup>**

**Укупна бруто површина под планираним објектом (II фаза) ..... 1.380,00 m<sup>2</sup>**

**Укупна бруто површина под свим објектима на предметном комплексу (постојећи + I фаза II фаза) ..... 7.982,79 m<sup>2</sup>**

**Индекс заузетости на целокупном комплексу  $7.982,79 / 26.681 = \dots\dots\dots 29,92\%$**

**Укупна бруто развијена грађевинска површина свих објеката на предметном комплексу (постојећи + I фаза II фаза) ..... 9.411,59 m<sup>2</sup>**

**Укупна површина под зеленилом на предметном комплексу износи ..... 5.725,00 m<sup>2</sup>**

**Проценат зелених површина на целокупном комплексу .....  $5.725,00/26.681 = 21,45\%$**

Индекс заузетости парцеле након планираних интервенција на целокупној површини предметног комплекса износи 29,92%, док је макс. индекс заузетости према ПДР-у 50%.

Проценат зелених површина на целокупној површини предметног комплекса износи 21,45%, док према ПДР-у минималан проценат зелених површина треба да износи 20%.

Према ИДР-у спратност планираног објекта је П+МС+1 (приземље+ међуспрат+спрат), што је мање од, према важећем планском документу, прописане максимална спратност у овој зони која је П+2+Пк (приземље + два спрата + поткровље).

## 6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине чине 21,45% површине укупног предметног комплекса (минималан проценат према Плану износи 20%) стим да паркинзи буду поплочани растер коцкама).

Зелене површине на парцели могу се сврстати у постојеће и планиране зелене површине. За постојећи комплекс се може констатовати да уређен и доста добро озелењен с обзиром да има формиран скоро континуиран дрворед од туја дуж скоро читаве оgrade комплекса, а такође има дрвореде са вишим дендролошким врстама уз источну ограду и око постојећег пословног објекта.

Травнате површине су такође уређене и већим делом одржаване, а посебно делови око постојећег пословног објекта и у јужном делу комплекса.

Смањити негативне утицаје вештачких површина на еко-климу локалитета озелењавањем простора око објекта и засенчењем већег дела бетонских (нпр. паркинг) површина. Између редова паркинга се могу планирати мали отвори у партеру за садњу дрвећа које има улогу да обезбеди хлад паркираним возилима. Потребно је одабрати листопадну врсту са следећим карактеристикама: крошња треба да почиње довољно високо и да је довољно густа и широка за планирану сврху; корен не треба да се развија плитко и широко како не би оштетио површину за паркирање.

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

Зелене површине предметног простора повезати у целовит систем са зеленилом окружења, уз обезбеђење разноврсности врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације;

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

Све зелене површине потребно је редовно одржавати укључујући кошење траве и резивање шибља и крошњи дрвећа.

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

од водовода 1,5 м

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

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

## 7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 7.1. Електроенергетска трежа и објекти

Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта са бензинском станицом на к. п. бр. 14167/4, 14168/6, 14168/4, 14168/3, 14168/5, 14167/2, 14169 и 14170/1 К. О. Нови град у Суботици, издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ д.о.о. Београд, Булевар уметности бр. 12, бр. 87.1.0.0.-Д.07.09.-72381/3-22** од дана 17.03.2022. године.

Посматрано подручје се електричном енергијом снабдева из трансформаторске станице ТС 110/20 kV „Суботица-2“ са 20 kV изводом „Азотара 2“, док је основни објекат за снабдевање постојећа трансформаторска станица МБТС-705 Техносоор Суботица, која са одобреним капацитетом (снагом) од 630 kW задовољава електроенергетске потребе свих постојећих и планираних садржаја.

Сви елементи прикључка на електродистрибутивну мрежу биће детаљно обрађени у Условима за пројектовање и прикључење, у зависности од ангажоване максималне једновремене снаге и начина мерења, који ће бити прецизирани у Идејном пројекту пословног комплекса.

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 50м равне линије треба поставити кабловску ознаку са одговарајућим симболом.

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

### 7.2. Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) „Телеком Србије“ а. д. Београд за изградњу пословног објекта са бензинском станицом у ул. Тук Угарнице 58а у Суботици на к. п. бр. 14167/4, 14168/6, 14168/4, 14168/3, 14168/5, 14167/2, 14169 и 14170/1 К. О. Нови град, издатим од стране **„ТЕЛЕКОМ 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. **Д210-72051/3 ЈБ** од 15.03.2022. 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.

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 0,5 m, док вертикално укрштање није дозвољено).

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. Топлификација објекта и гасна мрежа**

Према Техничким условима за пројектовање и прикључење на гасну мрежу за пословни објекат са бензинском станицом које је дана 09.03.2022. године под бројем **97-1/2022** издало **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** из Суботица, ул. Јована Микића бр. 58, прикључење предметног објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу се може планирати на будући полиетиленски гасовод ПЕ 100 димензија Ø 400 x 36,4 mm радног притиска 3,0 bar.

Изградња поменутог гасовода је у фази добијања грађевинске дозволе, а изводи се због модернизације, реконструкције и изградње пруге Београд-Суботица-државна граница Келебија.

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

Укрштање гасовода са саобраћајницом врши се полагањем гасовода у заштитну цев. При укрштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницом, угао

између осе препреке и осе гасовода мора бити од 60° до 90°. Пројектом предвидети заштиту гасовода због укрштања.

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

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 са законским одредбама.

За потребе израде овог УП-а, прибављени су дана 22.02.2022. године од стране **ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“** из Суботица, Сегединску пут бр. 22 под бројем **188-1/22** Одговор на захтев за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење, за потребе израде Урбанистичког пројекта.

Ово ЈКП на предметној локацији нема нити планира изградњу своје подземне енергетске играструктуре (паровод, вреловод или топловод) те стога не даје препоруке у погледу изградње планираних садржаја.

С обзиром да ће над будућим гасоводом Ø 400 x 36,4 mm радног притиска 3,0 осим ЈКП „Суботицагас“, власништво у износу од 50% имати и ЈКП „Суботичка топлана“, важно је напоменути да ће за прикључење на исти бити потребно затражити и писмену сагласност ЈКП „Суботичка топлана“.

#### **7.4. Водовод**

- Водоснабдевање предметног објекта решено је путем постојећег прикључка на јавну водоводну мрежу, која је изграђена у Улици Лошињска (ДН 300) како је то назначено у условима за пројектовање и прикључење, добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице број И2/29-2022 од 22.02.2022.
- Постојеће трасе водног прикључка на предметну парцелу нису картиране.
- Прикључак са јавном водоводном мрежом покрива санитарно-хигијенске потребе.
- Јавни водовод у противпожарној заштити објекта може служити као један могућ извор за снабдевање воде, а не за директно снабдевање водом унутрашњих противпожарних потреба објекта.
- Потребно је предвидети техничко решење које обезбеђује комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне мреже и изградњом резервоара потребне запремине за противпожарну заштиту у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл. гласник РС 3/2018)
- Спољне противпожарне хидранте предвидети као надземне, где год то локални услови дозвољавају.
- Дубина укопавања код водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1.0 m слоја земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев.
- Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геомеханичких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.



## **7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода**

- Одвођење санитарно-фекалних отпадних вода из објекта решити путем постојећег прикључка на отворени канал, удаљен 350м од предметне локације.
- Постојећи прикључак санитарно-фекалних отпадних вода на отворени канал није картиран.
- Чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница и сл могу се, без пречишћавања, испуштати у слободни околни терен унутар сопствене парцеле, строго водећи рачуна да не дође до процуривања на суседне парцеле и до квашења зидова објекта на суседним парцелама.
- Одвођење веће количине атмосферске воде од назначеног извршити преко ретензије, подземне пластичне решетке, водопрпусног паркинг простора и сл.
- Квалитет излазних отпадних вода у ревизиној шахти мора да задовољава критеријуме (МДК) вредности 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) и Одлуке о јавној канализацији („Сл. лист Града Суботице“ 29/2015, 38/2015, 42/2015, 5/2018, 28/2019 и 37/2021).

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 подзетних инсталација не располажемо никаквим подацима о њима.

## **8. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА**

Планирана је фазност у реализацији предметног комплекса стим да сви објекти морају представљати јединствену функционалну целину.

У I фази градње је планирана изградња пословног објекта са станицом за снабдевање горивом у склопу кога су обједињени следећи садржаји:

1. Технички преглед возила
2. Аутопраоница
3. Аутосервис
4. Станица за снабдевање горивом и
5. Магацин.

У истој фази реализације морају се извести и резервоари за гориво који су на графици означени као објекат 6., јер они опслужују станицу за снабдевање горивом.

У I фази градње је планирана и изградња полигона полигона за технички преглед возила (у виду асфалтне или бетонске стазе означен као објекат 7.).

Пошто је за реализацију централног пословног објекта са станицом за снабдевање горивом потребно уклонити колску вагу која је неопходна за функционисање постојећих објеката на комплексу онда је и реализација нове колске ваге са вагарском кућицом саставни део I фазе градње.

У II фази градње је планирана изградња пословног објекта у циљу омогућавања допуне садржаја који су планирани у I фази реализације комплекса то на слободном простору у северозападном делу комплекса.

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 за објекте I фазе градње, у току израде главног пројекта за прибављање грађевинске дозволе у односу на идејно архитектонско решење планираног објекта могу се извршити мање измене придржавајући се следећих услова:

- Намена и функционална шета морају остати неизмењени. Могућа су само мања одступања од утврђене просторне организације и то само техничке природе.
- Хоризонталне димензије објекта могу минимално одступити од кота у граф. прилогу бр. 3. и 4.
- Спратност објекта не може бити већа од спратности утврђене урбанистичким пројектом.
- Након извршеног испитивања тла, подземних вода и других потребних радњи на нивоу пројектовања, утврдиће се прецизне висинске коте саобраћајних површина, а у односу на њих и коте подова приземља планираних објекта. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним измената висинских кота саобраћајница.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

## **9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

### **9.1. Инжењерско-геолошки услови**

Терен на комплексу је већим делом у нагибу тако да висина расте (од коте 105.84 до коте 107.49) од улице Бајнатске ка југоисточном делу комплекса уз продужетак улице Браће Радић, а изузетак представља источни део парцеле који је у значајној депресији (јасно се види на катастарско-топографском плану) тако да је тај нижи део висине од 104.12 до 104.92 метра надморске висине.

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 комплекса.

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

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

Приликом пројектовања објекта треба применити прописе о градњи на сеизмичком подручју ("Службени лист СФРЈ" бр. 39/64). Прописи садрже грађевинске норме за зидање зграда како би поднеле слабе и утерене мање земљотресе у границата еластичности својих конструкција, а јаке земљотресе, који се ретко јављају, да могу поднети без рушења уз, евентуално, веће оштећење.

## **9.2. Мере заштите животне средине**

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

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

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

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

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

## **9.3. Мере заштите непокретних културних и природних добара**

На предметном комплексу који обухвата к.п. бр. 14167/2, 14167/4, 14168/3, 14168/4, 14168/5, 14168/6, 14169 и 14170/1 КО Нови град у Суботици на коме је планирана изградња пословног комплекса као и у непосредном окружењу нема објекта који су вредновани као непокретна културна добра, као ни 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, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон и 129/2021 - др. закон).

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), 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“ (R 50021BA) као гнездилиште и место за: одмор и исхрану на миграционом путу.

Сходно наведеном прибављени су услови од надлежног Покрајински завод за заштиту природе из Новог Сада и саставни су део овог Урбанистичког пројекта.

#### **9.4. Мере заштите од пожара**

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

- **Закон о заштити од пожара** („Сл.гласник РС“ бр.111/09, 20/2015 и 87/2018)
- **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 треже 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.

#### **9.5. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом**

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

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
- На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- Свим локалима 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 предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

### **10. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Као што је наведено у тачци 2. Урбанистичким пројектом су обухваћене к.п. бр. 14167/2, 14167/4, 11468/3, 14168/4, 14168/5, 14168/6, 14169 и 14170/1 КО Нови град у Суботици, на којима је планирана изградња објеката, док су у ширем обухвату и делови к.п. бр. и делови к.п. бр. 14166/2, 14166/4, 14166/5, 14167/5 и 14173/1 КО Нови град и део кп. бр. 2529/2 КО Палић у Суботици који представљају део регулације улица испред комплекса са којих су предвиђени приступи на парцелу као и прикључци планираног објекта на комуналну инфраструктуру.

К.п. бр 14167/2 КО Нови град је уписана у Лист непокретности бр.12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 3957 м<sup>2</sup>. Парцела

је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООР“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 14167/4 КО Нови град је уписана у Лист 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 354 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООР“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 14168/3 КО Нови град је уписана у Лист 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 4975 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООР“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 14168/4 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 155 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООР“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 14168/5 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом (некатегорисани пут), површине 471 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООР“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 14168/6 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом (некатегорисани пут), површине 28м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООР“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

К.п. бр 14169 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 12408 КО Нови град као градско грађ. земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 10965м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООР“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1. У листу непокретности је уписано више забележби везано за хипотеке, као и да првостепена одлука није коначна. На парцели су уписана три објекта пословних услуга (квадратура 2035, 625 и 1817м<sup>2</sup>) и објекат трафостанице површине је 15м<sup>2</sup>.

К.п. бр 14170/1 КО Нови град је уписана у Лист непокретности 12408 КО Нови град као градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 6423 м<sup>2</sup>. Парцела је уписана као приватна својина у корист „ТЕННО-СООР“ доо, за инжењеринг, посредовање и трговину Суботица у обиму удела 1/1.

Према важећем ПДР-у потребно је издвојити само површину, у северозападном делу комплекса, за планирану регулацију улице преко које ће се омогућити приступ стамбеним објектима уз пругу који су након израде ПППН-а остали без притупа на јавну површину.

Ова планирана парцела која је у Плану препарцелације је означена као **парцела II – површине 647м<sup>2</sup>** и као што је речено чиниће парцелу јавне приступне саобраћајнице.

Целокупан преостали део ће, након препарцелације чинити јединствену парцелу комплекса на којем је планирана изградња пословног објекта са станицом за снабдевање горивом, интерним саобраћајницама и површинама за стационарни саобраћај и то је новоформирана грађевинска **парцела I – површине 26.681м<sup>2</sup>**.

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

Спровођење парцелације и препарцелације предметних катастарских парцела као и формирање грађевинских парцела према плану

препарцелације у складу са планом извршити у свему у складу са одредбама  
Закона о планирању и изградњи