

KUBARCH doo
Braće Radić 61a
24000 Subotica
Srbija

tel/fax +381 24 541 352
gsm +381 64 111 88 13
e-mail office@kubarch.com
web www.kubarch.com

PIB: 105906473
Matični broj: 20486317
Šifra delatnosti: 7111
Tekući računi:
160-0000000313632-80
160-6000000809626-51
Banca Intesa ad



KUBARCH

DOO ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I
KONSALTING
SUBOTICA

U.T.R. „BOSS“ Investitor
MATIJE KORVINA 7,
24000 Subotica,

k.p. br. 26227 K.O. Novi grad Palić Lokacija

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju turističko ugostiteljskog objekta – restoran sa prenoćištem Po+P+1+T na k.p. 26227 K.O. Novi grad u Subotici, sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije i uređenjem predmetnog prostora

Vrsta tehničke dokumentacije

Norbert Molnar G. d.i.a.

Odgovorni urbanista

Molnar G. Norbert



Datum: avgust 2023.

UP 386 – 2023

Povez 1/4

Direktor:



Molnar G. Norbert

Norbert Molnar G. DOO ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSALTING
SUBOTICA

NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU TURISTIČKO
UGOSTITELJSKOG OBJEKTA – RESTORAN SA PRENOĆIŠTEM
Po+P+1+T NA K.P. 26227 K.O. NOVI GRAD U SUBOTICI, SA
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE I
UREĐENJEM PREDMETNOG PROSTORA

INVESTITOR: U.T.R. „BOSS“
MATIJE KORVINA 7, 24000 Subotica,

OBRAĐIVAČ: KUBARCH D.O.O. Subotica, Braće Radić 61a

EVIDENCIONI BROJ : UP – 386 – 2023

ODGOVORNI URBANISTA: NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.
Moln G. Norbert



RADNI TIM: BRANISLAV KUZMANOVIĆ, dipl.ing.arh.
JELENA DMITROVIĆ MANOJLOVIĆ, mast.inž.arh.

ODGOVORNO LICE
PREDUZEĆA: NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.

Moln G. Norbert



IDEJNO REŠENJE IZRADIO: KUBARCH D.O.O. Subotica, Braće Radić 61a, Subotica

SADRŽAJ

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. IZVOD O REGISTRACIJI PRIVREDNOG SUBJEKTA
- 1.2. LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

II TEKSTUALNI DEO

1. UVOD
2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
4. IZVOD IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE
5. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA KOMPLEKSA SA USLOVIMA ZA IZGRADNJU
 - 5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora i namena objekta
 - 5.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje
 - 5.3. Pristup lokaciji i saobraćajno rešenje
 - 5.4. Ograđivanje parcele
 - 5.5. Evakuacija otpada
6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
7. NUMERIČKI POKAZATELJI
8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 8.1. Elektroenergetska mreža i objekti
 - 8.2. Telekomunikaciona mreža
 - 8.3. Gasovodna mreža
 - 8.4. Vodovodna mreža
 - 8.5. Odvođenje otpadnih voda
9. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
10. FLEKSIBILNOST REŠENJA
11. POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE

- 11.1. Mere zaštite životne sredine
- 11.2. Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara
- 11.3. Mere zaštite od požara
- 11.4. Posebni uslovi

13. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

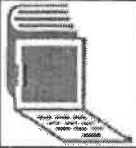
GRAFIČKI PRILOZI

1. IZVOD IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA „BANJE PALIĆ“ UZ ZAPADNU OBALU IV SEKTORA PALIĆKOG JEZERA („SLUŽBENI LIST GRADA SUBOTICE“, BROJ 18/2019)
2. KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM PODRUČJA OBUHVAĆENOG UP-om R 1:2000
3. SITUACIONI PRIKAZ DISPOZICIJE OBJEKTA SA REGULACIONO NIVELACIONIM REŠENJEM R 1:500
4. SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG, PARTERNOG REŠENJA I PEJZAŽNOG UREĐENJA R 1:500
5. SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU R 1:500
6. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE – R 1:100

DOKUMENTACIJA

1. Uslovi za izradu UP-a, Elektroprivrede Srbije, ogranak “Elektrodistribucija Subotica” Subotica, broj: 25460400.-D.07.09.-221721 od 15.06.2023. godine.
2. Saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka i prilaznog puta na javni put, izdate od “Javno preduzeće za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje” Subotica, broj: II-06-344-288/2023 od 25.05.2023. godine.
3. Podatke o postojećem stanju, uslovima korišćenja i razvojnim planovima za izradu UP-a izdate od strane: JKP “Vodovod i kanalizacija” Subotica, broj I 2/87-2023 od 24.05.2023. godine.
4. Uslovi za priključenje na EKM Preduzeća za telekomunikacije “Telekom Srbija” A.D. Beograd, Direkcija za tehniku, Sektor za fiksnu pristupnu mrežu, Služba za planiranje I izgradnju mreže Novi Sad, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Subotica, broj: D210-219923/2 JB od 09.06.2023. godine.
5. Prethodne uslove (mišljenje) za izradu UP-a, JKP “Suboticagas” Subotica broj: 29-6-1/23 dana: 24.05.2023. godine.
6. Opšti i posebni sanitarni uslovi od Pokrajinskog sekretarijata za zdravstvo, Sektor za sanitarni nadzor i javno zdravlje, Odeljenje u Subotici broj 138-53-00212-2/2023-06 od dana 26.05.2023. godine.
7. Uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite izdati od strane Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica Trg Slobode 1/3 Subotica, Srbija broj 406-2/2023 od dana 03.07.2023
8. Uslovi zaštite prirode izdati od strane Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode, Novi Sad, Radnička broj 20a, broj 03 br. 020-1515/4 od dana 08.06.2023.
9. Katastarko – topografski plan br. od dana 03.05.2023. godine koji je izradila firma GEOPLAN INŽINJERING.

OPŠTA DOKUMENTACIJA:



8000066163505

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20486317

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
KONSALTING SUBOTICA

Скраћено пословно име KUBARCH DOO SUBOTICA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Суботица

Место Суботица

Улица Браће Радић

Број и слово 61a

Спрат, број стана и слово / /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта molnar@kubarch.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 19. децембар 2008

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	105906473
Подаци од значаја за правни промет Текући рачуни	160-0053900003079-27 160-6000000183641-86 160-0000000313632-80
Контакт подаци	
Телефон 1	+381 24 541 352
Телефон 2	+381 64 141 0990
Факс	+381 24 541 352
Интернет адреса	www.kubarch.com
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статуса <input type="text"/> Датум важећег оснивачког акта <input type="text"/>



Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Норберт Презиме Молнар Габор
ЈМБГ	2703978820075
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом
Остали заступници	
Физичка лица	
1. Име	Бранислав Презиме Кузмановић
ЈМБГ	1311978822516
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Директори / чланови одбора директора	
Директори	
Чланови одбора директора	
1. Име	Норберт Презиме Молнар Габор
ЈМБГ	2703978820075

Чланови / Сувласници

Подаци о члануИме и презиме ЈМБГ **Подаци о капиталу****Новчани**

износ датум

износ

датум

Удео

износ(%)

Основни капитал друштва**Новчани**

износ датум

износ

датум

Регистратор, Миладин Маглов





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

Норберт М. Молнар Габор

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2703978820075

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1195 10



Норберт М.
Молнар Габор
дипл. инж. арх.
200 1195 10
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

N. Norbert

У Београду,
28. јануара 2010. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

D. Šumaraц

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-3031
Београд, 07.02.2023. 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 Норберт М. Молнар Габор, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1195 10

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом 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 28.01.2024. 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.

Na osnovu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19, 09/20, 52/21 i 62/23), i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, član 77. („Službeni glasnik RS“, broj 32/19). donosim:

REŠENJE **o određivanju odgovornog urbaniste**

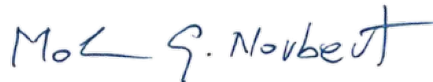
za izradu URBANISTIČKOG PROJEKTA za izgradnju turističko ugostiteljskog objekta – restoran sa prenoćištem Po+P+1+T na k.p. 26227 K.O. Novi grad U Subotici, sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije i uređenjem predmetnog prostora, za odgovornog urbanistu imenuje se:

NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh. 200 1195 10

Projektant: KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA,
Braće Radić 61a, Subotica

Odgovorno lice/zastupnik: Norbert Molnar G.

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije : UP 386/2023

Mesto i datum: Subotica, avgust 2023

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

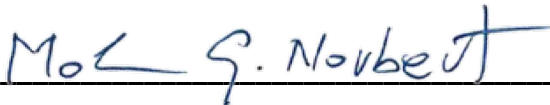
Odgovorni urbanista na izradi Urbanističkog projekta za izgradnju turističko ugostiteljskog objekta – restoran sa prenoćištem Po+P+1+T na k.p. 26227 K.O. Novi grad U Subotici, sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije i uređenjem predmetnog prostora,

NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

Da je Urbanistički projekat u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19, 09/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019) i da je Urbanistički projekat izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom, propisima, standardima i normativima iz oblasti urbanizma i pravilima struke;

Odgovorni urbanista: NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.
broj licence: 200 1195 10



TEKSTUALNI DEO:

1. UVOD

Na osnovu zahteva investitora U.T.R. „BOSS“ MATIJE KORVINA 7, 24000 Subotica, u preduzeću „Kubarch“ doo za projektovanje, inženjering i konsalting iz Subotice, izrađen je Urbanistički projekat za izgradnju turističko ugostiteljskog objekta – restoran sa prenoćištem Po+P+1+T na k.p. 26227 K.O. Novi grad Palić, sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije i uređenjem predmetnog prostora,

Granicu prostora koji se razrađuje Urbanističkim projektom čine regulaciona linija ulica Tuk Ugarnice/Kupališna k.p. 1438/1 K.O Novi grad i međne linije sa susednim parcelama 14330/1, 14328/2, 14327/2, 14326/2, 14325/12 i 14325/6, 14330/3, 14329/2 K.O Novi grad.

Prema važećem Planu detaljne regulacije predmetna parcela na kojoj je planirana izgradnja nalazi se u delu bloka br. B1 koji je namenjen za izgradnju objekata u ZONI TURISTIČKO-SPORTSKO-REKREATIVNOG KARAKTERA.

Za građenje objekata javne namene kao i za sve planirane komplekse veće od 3000m² utvrđena je obaveza izrade Urbanističkog projekta.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je provera i usklađivanje programskih zahteva investitora za izgradnju turističko ugostiteljskog objekta – restorana sa prenoćištem a k.p. 26227 K.O. Novi grad Palić, sa dozvoljenim namenama i urbanističkim parametrima definisanim Planom detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ uz zapadnu obalu IV sektora Palićkog jezera („Službeni list Grada Subotice“, broj 18/2019) kao i sa prostornim mogućnostima predmetne parcele.

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta sadržan je u:

- **Zakonu o planiranju i izgradnji**, član 60, 61 i 62 ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19, 09/20, 52/21 i 62/23)
- Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, član 76, 77. i 85. („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019).

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je:

- **Plan detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ uz zapadnu obalu IV sektora Paličkog jezera** („Službeni list Grada Subotice“, broj 18/2019). u daljem tekstu PDR.

Prema navedenom Planu detaljne regulacije, predmetna parcela na kojoj je planirana izgradnja, u delu bloka br. B1 koji je namenjen za izgradnju objekata u ZONI TURISTIČKO-SPORTSKO-REKREATIVNOG KARAKTERA.

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanističkim projektom pored k.p. br. 26227 K.O. Novi grad na kojoj je planirana izgradnja objekata obuhvaćene su i parcele 14329/2 i 14330/3 K.O. Novi grad i delovi k.p. 14791 i 14794/2 K.O. Novi grad koje su deo regulacionog pojasa ulice sa koje će se ostvariti saobraćajni pristup planiranom kompleksu i priključi na komunalnu infrastrukturu.

Granicu prostora koji se razrađuje Urbanističkim projektom čine regulaciona linija ulica Tuk Ugarnice/Kupališna k.p. 1438/1 K.O Novi grad i međne linije sa susednim parcelama 14330/1, 14328/2, 14327/2, 14326/2, 14325/12 i 14325/6, 14330/3, 14329/2 sve K.O Novi grad.

4. IZVOD IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE („Službeni list Grada Subotice“, broj 18/2019)

Prema Planu detaljne regulacije, predmetna parcela na kojoj je planirana izgradnja, u delu bloka br. B1 koji je namenjen za izgradnju objekata u ZONI TURISTIČKO-SPORTSKO-REKREATIVNOG KARAKTERA.

Izvod iz tekstualnog dela PDR-a:

3.1.1. ЗОНА ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ КАРАКТЕРА

Зона туристичко-спортско-рекреативног карактера обухвата урбанистичке блокове: Б1 и Б2 и заузима површину од 16.66 ha или 21.0 % површине обухваћене ПДР-ом.

I) Правила у погледу величине и ширине парцеле према намени и врсти објеката

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

Минимална величина парцеле за изградњу објеката у зони туристичко-спортско-рекреативног карактера:

-Блок Б1 минимална величина парцеле је 800 m²

-Блок Б2 минимална величина парцеле је 1000m²

Максимална величина парцеле се не условљава, стим да се за парцеле веће од 4000 m² индекси обрачунавају према овој граничној површини парцеле.

Минимална ширина уличног фронта за слободностојеће објекте је 20m а за објекте у прекинутом низу 17 m.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу пословних (туристичких, угоститељских...) објеката је условљена врстом планиране делатности, а утврђиваће се на основу утврђених правила грађења, и у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према врсти делатности стим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника.

Код изградње пословних објеката намењених јавном коришћењу се морају испоштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица, а у зависности од намене која ће се одвијати у објекту.

II) Врста и намена објеката

У зони намењеној туристичко спортско-рекреационим садржајима се дозвољава изградња туристичко-угоститељских објеката са смештајним капацитетима, објеката са угоститељско-забавним садржајима као и изградња објеката намењених спорту и рекреацији.

Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони се могу градити објекти намењени јавном коришћењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите и сл.), а изузетно и објекти становања искључиво као пословно-стамбени објекти (однос становање: пословање је максимално 30:70%).

У зони није дозвољена изградња комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleпродајних објеката, и сл., као ни административно-пословних објеката.

У зони није дозвољена изградња објеката производног занатства и других делатности рада, као ни објеката сервисно – услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони намењеној ТУРИСТИЧКО СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНИМ садржајима је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле), ислучиво уз предходно прибављену сагласност власника суседне парцеле

У оквиру зоне ТУРИСТИЧКО СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНОГ карактера, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПОСЛОВНИ објекат
- Објекти СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ
- ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ објекат
- ДРУГИ објекти на парцели (пратећи, помоћни) у склопу планираних комплекса могу се градити и други објекти (гараже, оставе за баштенски алат, надстрешнице за роштиљ, надстрешнице уз базен, наткривене терасе (сенице), и сл. Сви садржаји морају бити обједињени у јединственом објекту, изузев надстрешнице за базен, наткривене терасе и свлачионице уз спортске објекте које могу бити самостални објекти. Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

III) Положај објеката на парцели

Минимална удаљеност грађевинске линије у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица је 5m.

Грађевинска линија у односу на регулациону линију обалног појаса у блоку Б1 је 5m.

Грађевинске линије планираних објеката су дефинисане у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица, односно регулациону линију обалног појаса а њихов положај је дефинисан на графичком прилогу број 4.5.

У случају изградње објеката чија је намена директно везана за воду или обалу језера (нпр. специјални објекти водених спортова), ови објекти могу да се лоцирају ближе обали, у складу са потребама њиховог функционисања.

IV) Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

За зону ТУРИСТИЧКО СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНОГ карактера се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНА ТУРИСТИЧКО СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40 %

Максимални степен искоришћености парцела је 70% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Унутар грађевинских парцела, зелене површине треба да заузимају минимално 30% у приземном спрату и минимално 40% у спрату дрвећа (покривеност крошњи).

V) Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у зони ТУРИСТИЧКО СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНОГ карактера у блоку Б1 је **II+2+IIС или IIк** (приземље + два спрата +

VII) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У оквиру пословних комплекса, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта, (један стан за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде извођен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% изграђене (развијене) површине објекта.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 m.

Улична ограда може се поставити на регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији, а грађевинска линија је повучена у дубину парцеле ограде треба да су транспарентне (прозрачне) максималне висине од 1,6 m, с тим да парапет ограде до висине 0,60 m (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, бетон и сл.).

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

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

Бочне и задња страна грађевинске парцеле се могу ограђивати „живом“ зеленом оградом и провидном (транспарентном) оградом, стим да парапет ограде може бити зидан до висине макс. 0,6 m. Ограде се постављају према катастарском плану и оперативу тако да „живица“, односно стубови ограде буду на земљишту власника ограде

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

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

Планирањем нове или адаптирањем постојеће ограде обезбедити проходност ограде за ситне дивље врсте (нпр. Водоземци, гмизавци и жежеви) које се хране на травњацима и у баштама приобалних парцела. Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm. Код затворених ограда или приликом адаптације постојећих ограда обезбедити излаз из баште дивљим врстама, постављањем наведених вертикалних елемената бар на доњем делу ограде (од површине тла минимално до 0,4-0,5 m висине) на сваких 50 m и код свих преломних тачака (углова) ограде.

VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Минимална удаљеност паркинг-простора од обале језера треба да буде 30m у случају капацитета до 10 возила, 50m у случају капацитета преко 10 возила. Због екстремних климатских услова, у циљу стварања повољне екоклиме, паркинг простори треба да буду поркивени порозним елементима који омогућују проветравање земљишта и упијање падавина.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 6,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

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

Повучени спрат или Поткровље), а у блоку Б2 је максимално дозвољена спратност **П+4** (приземље + четири спрата).

БЛОК Б1: Максимална висина слемена планираних објеката је 16,0 m, стим да је дозвољено формирање висинских акцената (у површини од максимално 25% габарита објекта) чија највећа висина је 20,0 m. У склопу кровне конструкције планираних висинских акцената је дозвољено формирање дуплекса, уз услов да је на овим деловима крова дозвољена употреба искључиво кровних прозора (у равни кровне конструкције).

БЛОК Б2: Максимална висина слемена планираних објеката је 21,0 m.

Приликом пројектовања потребно је испоштовати оба параметра и спратност и висину.

Максимална дозвољена спратност другог објекта на парцели је П (приземље) без могућности искориштења поткровља. Максимална висина слемена ових објеката је 6,0 m, мерено од нулте коте објекта.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уз напомену потенцијалним Инвеститорима да би извођење било под отежавајућим околностима због сметњи хидротехничке природе (висок ниво подземних вода).

Намена етажа планираних пословних објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

Подрум – за помоћне, пратеће радне просторије, (котларница, простор за смештај огрева, склониште, гаража, магацини, складишта и сл.);

Сутерен – за помоћне, пратеће, изузетно радне просторије (котларница, смештај огрева, гаража, мафацин, радионица, вешерај и сл.);

Приземље и високо приземље – за пословне просторије према врсти делатности (улазни холлови, рецепције, смештајни капацитети, трговинско-угоститељски садржаји, продавнице, забавни салони, комерцијални садржаји, занатске радње;

Спратови – за пословне просторије у зависности од врсте пословања, смештајне капацитете, а изузетно за стамбене просторе;

Поткровље (повучени спрат) и мансарда – за пословне просторије, смештајне капацитете, а изузетно стамбене просторе и помоћне просторије (магацини, архиве и сл.)

VI) Најмања међусобна удаљеност објеката

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

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без истака) и линије суседне грађевинске парцеле за све намене објеката је:

- за слободностојеће објекте :
- на делу бочног дворишта северне (односно западне) оријентације 2,5 m
- на делу бочног дворишта јужне (односно источне) оријентације 3,5 m
- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0 m

(фонтане, скулптуре, клупе...), а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и објектима – тенис терени, спортска игралишта, базени.

Колске улазе са улица у поједине грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта планирати минимум 30 m од тачке где се секу осовине саобраћајница, а ако то није могуће због величине саме парцеле улазе планирати уз најудаљенију ивицу парцеле мерено од тачке пресека осовина саобраћајница.

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

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 урбани ред у уличном потезу, блоку.

За угоститељске објекте који подлежу обавези категоризације обезбедити услове из Правилника о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката („Сл.гласник РС“, бр. 66/94, 3/95 и 31/2005), а за оне који не подлежу обавезној категоризацији обезбедити услов - једно паркинг или гаражно место за 70,00 м² корисног простора. За објекте намењене јавном кориштењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите ...) обезбедити услове у складу са условима дефинисаним ГП-ом или важећим правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

За станове у пословно-стамбеним објектима услов је 1 паркинг или гаражно место на један стан.

Заједничка гаража може бити у склопу објекта или као самостални (-други) објекат на парцели, у ком случају може да садржи максимално три места за гаражирање.

3.1.2. ЗОНА ТУРИСТИЧКО - СТАМБЕНОГ КАРАКТЕРА (ПОРОДИЧНИ ХОТЕЛИ И ВИЛЕ) УЗ ОБАЛНИ ПОЈАС

Зона туристичко - стамбеног карактера (породични хотели и виле) уз обални појас обухвата урбанистичке блокове: Б3, Б5, Б6 и Б8 и заузима површину од 21.32 ha или 26.6 % површине обухваћене ПДР-ом.

I) Правила у погледу величине и ширине парцеле према намени и врсти објеката

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

Минимална величина парцеле за изградњу пословно-стамбених и пословних објеката у зони је 600 м² за слободностојеће објекте, а 450 м² за објекте у прекинутом низу. Максимална величина парцеле се не условљава, стим да се за парцеле веће од 3000 м² индекси обрачунавају према овој граничној површини парцеле.

Минимална ширина уличног фронта за слободностојеће објекте је 18 m, а за објекте у прекинутом низу 12 m.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу пословних (туристичких, угоститељских...) објеката првенствено је условљена врстом планиране делатности, а утврђиваће се на основу утврђених правила грађења, и у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према врсти

5. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA KOMPLEKSA SA USLOVIMA ZA IZGRADNJU

5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora i namena objekata

Predmetna k.p. br. 26227 K.O. Novi grad na kojoj je planirana izgradnja nalazi se na zapadnoj obali jezera Palić. Predmetna parcela je neizgrađena veličine 12.960,00m².

Prema važećem Planu generalne regulacije predmetna k.p. 26227 K.O. Novi grad na kojoj je planirana izgradnja nalazi se u delu bloka br. B1 koji je namenjen za izgradnju objekata u ZONI TURISTIČKO-SPORTSKO-REKREATIVNOG KARAKTERA.

Prostor planiran za izgradnju objekta na k.p. 26227 k.o. Novi grad, nalazi se unutar zaštitne zone Parka prirode „Palić“ (Odluka o zaštiti PP „Palić“, Službeni list Grada Subotice", br. 15/2013 i 17/2013 - ispravka, 37/2017 i član 42. Zakona), a graniči se neposredno sa Parkom prirode.

Prema idejnom rešenju namena planiranog objekta je RESTORAN SA PRENOĆIŠTEM.

Namena planiranog objekta

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata (Sl.Glasnik RS br.22/2015) objekat planiran za izgradnju na k.p. br. 26227 K.O. NOVI GRAD, na PALIĆU, klasifikovan je kao:

67,70 % klase 121114 – Restorani preko 400m² kategorija V

32,30 % klase 121112 – Zgrada za noćenje gostiju – preko 400m² kategorija V.

Horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja na najširem delu iznosi cca 35,90 x 46,50m. Objekat je razruđenog oblika, sa prepuštenim, natkrivenim ulaznim platformama na severnoj i južnoj strani objekta. Objekat je koncipiran kao simetričan. Osnovna osa simetrije objekta postavljena je na istočnoj strani objekta, prema šetalištu.

Planirana su dva pristupa parceli, jedan kolski sa severne strane i jedan pešački sa istočne strane iz pravca jezera odnosno šetališta uz obalu Palićkog jezera.

U okviru parcele sa severne i zapadne strane planirano je formiranje parking prostora i izgradnja 65 PM, od kojih su 6 predviđeni za osobe sa invaliditetom. Sa parkinga se preko pešačkih staza pristupa objektu.

Glavni ulaz u objekat je sa severne strane. Na ulazu je predviđena natkrivena ulazna platforma. Sporedni ulaz se nalazi sa suprotne, južne strane.

Ispod cele površine prizemlja je formirana podrumaska etaže. U okviru podrumске etaže planirana su pomoćne prostorije (ostave, tehničke prostorije i magacin). U prizemlju su predviđeni restoran sa natkrivenom terasom i kuhinja restorana.

Na prvom spratu su predviđene sobe za smeštaj posetilaca.

Bruto površina prizemlja objekta je 1600,17m². Ukupna bruto razvijena površina objekta je 3158,36m², a ukupna bruto površina nadzemnih i podzemnih etaža objekta je 4823,59m².

Neto površina nadzemnih etaža je 2796,82m², a ukupna neto površina nadzemnih i podzemnih etaža je 4350,27 m².

Detaljan opis planiranih radova na izgradnji predmetnog objekta dat je u idejnom rešenju koje je sastavni deo ovog urbanističkog projekta.

5.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Katastarsko topografski plan na kojem je urađen urbanistički projekat sadrži visinske kote i predstavlja osnov za utvrđivanje nivelacionih kota.

Teren je u blagom padu iz pravca zapada ka istoku odnosno ka obali jezera sa kotama od 103.62m n.m. do cca 102.82m n.m. sa prosečnom kotom terena 103.30 m.n.v. Kota poda prizemlja ($\pm 0,00/ 104,50$ m.n.v.) je izdignuta za 120cm u odnosu na kotu platoa ispred glavnog ulaza u objekat.

Tačan položaj predmetnog objekta koji je planiran za izgradnju prikazan je na grafičkom prilogu br. 3 i definisan je u odnosu na međne linije parcele i regulacionu liniju ulice i obalnog pojasa.

Planirani objekat je udaljen cca 35,6m od planirane regulacione linije sa severne strane i od cca 20,7m do 31,2m od regulacione linije obalnog pojasa jezera sa istočne strane. Od granica susednih parcela planirani objekat je udaljen cca 37,0m od zapadne međne linije odnosno parcele 14325/6 K.O. Novi grad i cca 44,0m od južne međne linije odnosno parcele 14325/12 K.O. Novi grad. Spratnost planiranog objekta je Po+Pr+1+T (Podrum + prizemlje + 1 sprat + tavan).

Nivelaciono rešenje je definisano novoprojektovanim kotama planirane interne saobraćajnice i parkinga, visinskim kotama terena na predmetne parcele, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda. Na osnovu raspoloživih podataka, definisan je okvirni nivelacioni plan saobraćajnih površina. Korekcija i odstupanje od zadatog nivelacionog plana je moguća nakon dalje projektantske razrade i nivelacionog usaglašavanja svih objekata na predmetnoj parceli.

Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

Nivelaciono rešenje dato je po osovini interne saobraćajnice i prikazano je na grafičkom prilogu br. 3.

5.3. Pristup lokaciji i saobraćajno rešenje

Pristup parceli u okviru kojeg je planirana izgradnja objekta obezbeđen je sa više pristupa jedan kolski sa severne strane i jedan pešački sa istočne strane iz pravca jezera odnosno šetališta uz obalu Palićkog jezera. Planirani pristupni putevi su definisani uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajnog priključka i prilaznog puta na javni put, izdatog od "Javno preduzeće za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje" Subotica, broj: **II-06-344-288/2023 od 25.05.2023. godine.**

Priključenje na javnu saobraćajnicu, odnosno izgradnja kolskog prilaza na javni put, treba da zadovoljava sledeće saobraćajno tehničke uslove:

- priključak i prilazni put se može planirati sa nekategorisanog puta na k.p. br. 14330/3 i 14791 K.O. Novi grad
- minimalna širina priključka i prilaznog puta mora da obezbedi nesmetan ulazak i izlazak merodavnog vozila, sa radijusima kojima će se obezbediti bezbedno kretanje vozila koja će imati pristup kompleksu
- osovina priključka i prilaznog puta mora biti upravna na osovinu puta na koji se priključuje uz dozvoljeno odstupanje od +10°
- odvodnjavanje prilagoditi uslovima terena
- voditi računa o postojećim instalacijama koje se nalaze ispod planiranog prilaznog puta, u slučaju eventualnog oštećenja troškove snosi investitor
- niveletu priključka i prilaznog puta uskladiti sa niveletom puta na koji se priključuje
- u slučaju da se na planiranom saobraćajnom priključku nalazi stub javne rasvete, troškove izmeštanja snosi investitor, odnosno finansijer, uz nadzor "Javnog preduzeća za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje" Subotica
- Ukoliko udaljenost ivice uličnog kolovoza i granice parcele nije dovoljna za nesmetano skretanje vozila koja pristupaju kompleksu, ulaznu kapiju je potrebno pomeriti ka unutrašnjosti parcele, a tačan položaj odrediti prema dužini vozila koja će imati pristup kompleksu

Nivelacionim usklađivanjem površina u zoni kolskog prilaza omogućava se neometan i bezbedan tok pešaka na postojećem trotoaru, a u skladu sa tehničkim standardima pristupačnosti;

Sva oštećenja instalacija na javnoj površini i objekata u krugu izvršenja radova izvođač je dužan sanirati i dovesti prvobitno i tehnički ispravno stanje.

Kolski prilaz treba da ispunjava i sve druge uslove i zakonske odredbe koje predviđaju Zakon o javnim putevima i Zakon o bezbednosti saobraćaja na putevima.

Parkiranje vozila za potrebe planiranog objekta će se rešiti u na sopstvenoj parceli izgradnjom 65 PM dimenzija 5.5x2.6m, od kojih su 6 predviđeni za osobe sa invaliditetom. Za ukupnu neto površinu objekta cca 4350m² (1PM/70m²) potrebno je obezbediti 62 parking mesta.

Saobraćajno tehnički elementi (širina kolovoza, uzdužni nagibi, radijusi i dr.) prilagođeni su važećim propisima i zadovoljavaju sve potrebe dvosmernog odvijanja saobraćaja.

5.4. Ograđivanje parcele

Građevinske parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti najviše do 1,8 m.

Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta.

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele ograde treba da su transparentne (prozračne) maksimalne visine od 1,6 m, s tim da parapet ograde do visine 0,60 m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, beton i sl.).

Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije već isključivo prema dvorištu.

Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i providnom (transparentnom) ogradom, stim da parapet ograde može biti zidan do visine maks. 0,6 m. Ograde se postavljaju prema katastarskom planu i operatu tako da „živica“, odnosno stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

5.5. Evakuacija otpada

Za evakuaciju komunalnog otpada iz objekta, planirano je postavljanje ukupno 3 kontejnera zapremine 1.100,00 l, gabaritnih dimenzija 1,45x1,37x1,20 m, na izbetoniranom platou u okviru parcele odnosno tehničkog dvorišta, koji će prazniti nadležno komunalno preduzeće.

6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Sve slobodne površine koje nisu zauzete objektom, saobraćajnicama i parkinzima, planirane su kao zelene površine.

Slobodne zelene površine obuhvaćene urbanističkim projektom će se urediti prema rešenju iz grafičkog priloga br. 4. Postojeća parcela nije hortikulturno uređena. Na susednim k.p. 14325/6 i 14325/12 K.O. Novi grad su formirane šumske površine tako da je sam kompleks sa južne i zapadne strane zaštićen višedecenijskim zasadima dok je sa istočne strane obalni pojas jezera Palić. Delovi predmetne parcele su pokrivene postojećim šumskim površinama sa južne i severne strane u površini od cca 920m² što iznosi cca 7% pokrivenosti parcele. Predmetni kompleks je planiran da se dodatno ozeleni visokim rastinjem sa cca 50 stabala (cca 4300m²) koje će sa postojećim zasadima obezbediti pokrovnost od cca 40% u spratu drveća (pokrovnost krošnji) cca

5200m². Plan ozelenjavanja je prikazan na grafickom prilogu 4 *Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja*.

Parterno uređenje oko objekata i unutar dvorišta planirano je izgradnjom pristupnih i zaštitnih trotoara različitih širina izvedenim od asfalta, klinker opekom ili behaton pločama.

Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom i objektima prema tehničkim normativima za projektovanje zelenila i to na način da se prilikom sadnje drveća i šiblja ispoštuju sledeće minimalne udaljenosti od pojedinih instalacija:

od vodovoda	1,5 m
od kanalizacije	1,5 m
od NN vod	2,5 m
od TT mreža	1,0 m
od trase gasovoda	2,0 m

Drveće saditi na udaljenosti 2 m od kolovoza, a od objekta 4-5 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine korena i krošnje. Sadnice treba da su I klase i da su minimum 4-5 godina starosti.

Izbor dendrološkog materijala orijentisati na autohtone vrste otporne na teže uslove vegetiranja (otporne na prašinu, gasove...). Sve zelene površine potrebno je redovno održavati.

7. NUMERIČKI POKAZATELJI

Površina parcele je ukupno 12.960,00m²

Bilans površina na predmetnoj parceli

NAMENA	m ²	%
Pod objektima	cca 1.630 m ²	12,58 %
Saobraćajne površine (kolovoz, trotoari i parkinzi)	cca 3.405 m ²	26,27 %
Zelene površine	cca 7.925 m ²	61,15 %
UKUPNO	12.960 m²	100%

Uporedni tabelarni prikaz urbanističkih parametara u okviru lokacije

Naziv dokumenta	PDR	Planirano urbanističkim projektom
Indeks zauzetosti (na parceli od 4000m ²)	Max 40%	40,00 %
Spratnost objekta	P+2+Pk(Ps)	Po+Pr+1+T
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli	30%	61,15 %
Potreban broj parkinga	1PM na 70m ²	Planirano 65 PM u okviru parcele

Prema iskazanoj uporednoj tabeli ostvarenih kapaciteta urbanističkih pokazatelja može se zaključiti da je izgradnja koja je planirana urbanističkim projektom u granicama parametara koji su propisani važećim planom šireg područja.

8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

8.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranog objekta na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema Uslovima za izradu Urbanističkog projekta izdatim od strane **ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA, REGIONALNI CENTAR ELEKTROVOJVODINA NOVI SAD, OGRANAK „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“** u Subotici **25460400.-D.07.09.-221721 od 15.06.2023. godine.**

Posmatrano područje je planirano da se napaja električnom energijom iz TS 110/20 kV "Palić" sa 20 kV izvodom "Park"

Za napajanje električnom energijom budućeg ugostiteljskog objekta, za koji je predviđena jednovremena snaga od 250 kW, potrebno je izgraditi novu distributivnu trafo stanicu, sa energetske transformatorom (E.T.) odgovarajuće snage i pripadajućim priključnim 20 kV vodovima u vlasništvu Elektrodistribucije Subotica. Potrebno je obezbediti trasu za nove 20 kV vodove od postojeće MBTS-103 Palić do nove distributivne TS.

Lokaciju trafostanice predvideti što bliže centru buduće potrošnje na izdvojenoj parceli investitora uz javnu površinu sa mogućnošću pristupa ili na javnoj površini.

U zavisnosti od angažovane maksimalne jednovremene snage i načina merenja koji će biti obrađen u Idejnom projektu poslovnog kompleksa, Ogranak Elektrodistribucija Subotica će po dobijanju zahteva izdati uslove za projektovanje i priključenje.

U uslovima za projektovanje i priključenje biće detaljno obrađeni elementi priključka, ormani mernog mesta i dr.

Niskonaponski kablovski vodovi se polažu od 0,4 kV sabirnica u novoizgrađenoj TS do novougrađenih kablovskih priključnih kutija (KPK) na predmetnom objektu.

8.2. Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema Uslovima za izgradnju i priključenje na EKM (elektronsku komunikacionu mrežu) izdatim od strane **„TELEKOM SRBIJA“, DIREKCIJA ZA TEHNIKU, SEKTOR ZA FIKSNU PRISTUPNU MREŽU, Služba za planiranje i izgradnju mreže Novi Sad, Odeljenje za planiranje i izgr. Mreže Subotica, br. D210-219923/2 JB od 09.06.2023. godine.**

Objekat može biti priključen na EK (elektronsku komunikacionu) mrežu na Paliću.

Potrebno je da obezbedite KKP (kablovsku kanalizaciju za pristup) od pristupne tačke parcele (RTR dato u situaciji) tj. od postojeće regulacione linije do novoplaniranog objekta polaganjem PE cevi od 1xØ50mm (ili minimalno 1xØ40mm do ulaza u objekat). Voditi računa da pristupna tačka

parcele bude na regulacionoj liniji predmetne parcele koja će biti utvrđena. Voditi računa da pristupna tačka parcele bude u zelenoj površini. Po potrebi takođe predvideti polaganje jedne PEND 1xØ110mm cevi ispod saobraćajnice u dužini od: širina predmetnog saobraćajnog priključka + širina bankine minimalno 0,5m od bankine, na dubinu od najmanje 1,0m od gornje kote predmetnog saobraćajnog priključka.

U grafičkom prilogu je ucrtana približna pozicija postojećih cevi.

Novi telekomunikacioni privod tako planirati da on ne dolazi ispod planiranog objekta i da se pri tome zadovolje propisane udaljenosti (tj horizontalna udaljenost kod paralelnog vođenja između najbližeg EK kabla i najbližeg planiranog objekta mora da iznosi najmanje 0,5m, vertikalno ukrštanje nije dozvoljeno).

Projektom elektronske komunikacione mreže generičkog kabliranja predmetnog objekta obavezno predvideti mrežu instalacionih kanala i instalacionih cevi dovoljnih prečnika (za buduće potrebe instal. optičkih vlakana), od tačke razgraničenja spoljne elektronske komunikacione mreže za pristup operatora i elektronske komunikacione mreže objekta, do terminalne opreme, kao i svu aktivnu i pasivnu opremu koja omogućava prijem i korišćenje:

- usluga informacionih i komunikacionih tehnologija
- usluga (radio)difuzne i komunikacionih tehnologija i opciono
- usluga upravljanja, nadzora i komunikacije uređajimajsistemima u zgradi.

A u skladu sa Pravilnikom o tehničkim i drugim zahtevima pri izgradnji prateće infrastrukture potrebne za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža, pripadajućih sredstava i elektronske komunikacione opreme prilikom izgradnje poslovnih i stambenih objekata objavljenom u "Službenom glasniku Republike Srbije" br. 123/2012. Dana 28.12.2012.god i prema Uputstvu o realizaciji tehničkih i drugih zahteva pri izgradnji elektronske komunikacione mreže i pripadajućih sredstava u stambenim i poslovnim objektima Republičke agencije za elektronske komunikacije Ratel -jan. 2013

Telekom Srbija" a.d. zapisnikom o izvršenom pregledu potvrđuje da su instalacije funkcionalno ispravne za pružanje usluga ek (elektronskih komunikacija) govora, televizije (IPTV) i interneta (VV) po istim

Predlaže se realizacija sa optičkim kablom u topologiji FTTH (Fiber To The Home) podrazumeva izgradnju privodnog optičkog kabla i optičke instalacije do poslovne jedinice unutar ugostiteljskog objekta. Za to je potrebno predvideti mesto ili prostoriju za završavanje privodnog optičkog kabla i telekomunikacione opreme koridore (cevi) za pristup, za vertikalno i horizontalno vođenje optičkih instalacionih kablova kroz zajedničke prostorije objekta (hodnike) i za unutrašnje vođenje instalacionih kablova unutar poslovne jedinice.

Izgradnja EK privoda sa optičkim kablom i priključenje predmetnog objekta na mrežu je obaveza "Telekom Srbija" a.d. Sva prava i obaveza se definiše Ugovorom između investitora i "Telekom Srbija" a.d. a prema modelima o poslovno tehničkoj saradnji.

Za potrebe polaganja privodnog kabla preporučujemo da predvidite pristupnu kanalizaciju od pristupne tačke parcele do unutrašnjosti objekta polaganjem PE cevi Ø50mm (minimalno Ø40mm) sa poluprečnikom savijanja od najmanje 400mm; takođe preporučujemo ugradnju instalacione cevi Ø36mm od holničkog prostora prizemlja objekta do slobodnog tavanog prostora.

U grafičkom prilogu su ucrtane pozicije cevi. Cevi služe za naknadno provlačenje kabla i povezivanje objekta na mrežu elektronskih komunikacija. Od mesta ulaska (uvoda) cevi u objekat, u perspektivi obezbediti prolaz kablova do mesta za opremu i završavanje privodnog optičkog kabla, odnosno do optičkih razdelnika/distributivnih ormana po mogućstvu tehničkoj prostoriji, u prizemlju suterenu objekta, na suvom i pristupačnom mestu sa zasebnim napajanjem sa ED preko GRO, te uzemljenjem i ventilacijom.

Planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih EK objekata i kablova, kao ni ugrožavanja normalnog funkcionisanja EK saobrapaja, i mora uvek biti obezbeđen adekvatan pristup postojećim kablovima radi njihovog redovnog održavanja i eventualnih intervencija. Za ne postupanje po navedenim uslovima investitor radova snosi punu odgovornost.

Zaštitu i obezbeđenje postojećih EK objekata i kablova treba izvršiti pre početka bilo kakvih građevinskih radova i preuzeti sve potrebne i odgovarajuće mere predostrožnosti kako ne bi, na bilo koji način, došlo do ugrožavanja mehaničke stabilnosti, tehničke ispravnosti i optičkih karakteristika postojećih EK kablova.

Građevinske radove u neposrednoj blizini postojećih EK objekata i kablova vršiti isključivo ručnim putem, bez upotrebe mehanizacije i uz preduzimanje svih potrebnih mera zaštite (obezbeđenje od sleganja, probni iskopi i sl.)

Ukoliko predmetna izgradnja uslovljava izmeštanje postojećih objekata „Telekom Srbije“, neophodno je da investitor objekta za čiju se izgradnju izdaju uslovi, u ime Telekoma Srbije pokrene sve aktivnosti predviđene Zakonom o planiranju i izgradnji.

Radovi na zaštiti i obezbeđenju, odnosno radovima na izmeštanju postojećih objekata „Telekoma Srbije“, izvode se o trošku investitora, osim u slučajevima kada je ova oblast drugačije definisana postojećim sporazumima i prethodno izdatim uslovima. Obaveza investitora je i da, ukoliko je za predmetnu vrstu radova propisana obaveza regulisanja imovinskopravnih odnosa, iste i reguliše za buduće trase linijskih infrastrukturnih objekata elektronskih komunikacija „Telekoma Srbije“ pre početka izgradnje; Izmeštanje treba izvršiti na bezbednu trasu, pre početka radova na izgradnji za koju se traže uslovi;

Prilikom izbora izvođača radova na izmeštaju postojećih kablova voditi računa da je izvođač registrovan i licenciran za tu vrstu delatnosti i da bude sa liste kvalifikovanih izvođača radova „Telekoma Srbija“ a.d.

Ukoliko u toku važenja ovih uslova nastanu promene koje se odnose na situaciju trase – lokaciju predmetnog objekta, podnosilac zahteva je u obavezi da zatraži izmenu uslova.

8.3. Gasovodna mreža

Priključenje planiranog objekta na javnu gasnu distributivnu mrežu vršiće se prema Predhodnim uslovima izdatim od strane JKP „SUBOTICAGAS“, Subotica br. **29-6-1/23 dana: 24.05.2023. godine.** Godine.

Predmetna parcela smeštena je uz ulicu Australijska na delu gde JKP Suboticagas ne poseduje izgrađenu gasnu distributivnu mrežu. Gasovod od polietilena PE 80, dimenzija 0 32h 3,0mm, radnog pritiska 2,5 bar završava se nekih cca 70 m od raskrsnice sa ulicom Riječka odnosno neki cca. 140 m od predmetne parcele. Detalji pozicije gasovoda su dati u prilogu navedenih uslova.

Dubina na kojoj je postavljen gasovod je 1,0 m, a ostali gasovodi i gasni prikljčii na dubini od 0,8 m. Gasna mreža je izvedena od polietilenskih cevi za gas sa trojnim označavanjem, tj. na dubini od cca. 40 cm postavljena je žuta plastična traka sa natpisom “OPASNOST GASOVOD”, neposredno iznad gasne cevi postavljeni su žuti PVC “GAL” štitnici, a i sama gasna cev u sopstvenom materijalu označena je sa žutim linijama, dok se na mestima prolaženja ispod asfaltiranih ili betoniranih površina, gasna cev postavlja u zaštitne cevi od vinidurita ili u slučaju manjih prečnika u rebraste gibljive cevi. Na mestima prolaženja ispod vodotokova odnosno, kanala, gasna cev je postavljena u odgovarajuće zaštitne cevi od čelika;

Minimalno rastojanje distributivnog gasovoda od temelja objekta je 1 m.

Ukrštanje gasovoda sa saobraćajnicom vrši se polaganjem gasovoda u zaštitnu cev. Pri ukrštanju distributivnog gasovoda sa saobraćajnicama, ugao između ose prepreke i ose gasovoda mora biti od 60° do 90°. Projektom predvideti zaštitu gasovoda zbog ukrštanja.

Gasna distributivna mreža izgrađena je prema Odobrenju za izgradnju izdato od strane Opštinske uprave Subotica, Odeljenje za građevinarstvo, te stavljena u funkciju uz dobijenu upotrebnu dozvolu.

Budući objekat moguće je priključiti tek nakon izgradnje nedostajuće distributivne gasne mreže navedenoj ulici, ali uz prethodno pribavljenu Saglasnost za priključenje i odobrenja za priključenje, izdato od strane ovlaštenog distributera prirodnog gasa, u proceduri elektronskog pribavljanja građevinske dozvole.

Ako gasovod prolazi blizu drugih objekata ili su paralelni sa tim objektima odstojanje ne sme biti manje od 1m (mereno horizontalno) od građevinskih objekata, računajući od temelja objekta, pod uslovom da se ne ugrožava stabilnost objekta

U pojasu gde je predviđen prostor za zelenilo sa mogućnošću podizanja drvoreda obratiti pažnju na stav 3, član 323, Zakona o energetici ("Službeni glasnik" RS, broj 145/14), po kojem je zabranjeno zasađivanje drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad ili na nepropisnoj udaljenosti od energetske objekta u ovom slučaju gasne distributivne mreže.

8.4. Vodovodna mreža i kanalizaciona mreža

JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice izdalo je Podatke o postojećem stanju, uslovima korišćenja i razvojnim planovima za izradu Urbanističkog projekta pod brojem **I 2/87-2023 od 24.05.2023. godine.**

Ispred predmetne lokacije javni vodovod, javna kanalizacija za odvođenje atmosferskih voda nisu izgrađeni.

Najbliži javni vodovod PE-90 se nalazi u ulici Riječka ~350m od predmetne lokacije. Pomenuti najbliži javni vodovod je nepouzdan izvor za napajanje hidrantske mreže naselja, tako i predmetnog objekta.

Ispred predmetne lokacije, u ulicama Australijska, Tuk Ugarnice, javna kanalizacija za odvođenje otpadnih voda je izgrađena od PVC cevi od nominalnog prečnika DN-250 mm.

Kod predmetne lokacije odvođenje atmosferskih i otpadnih voda je predviđeno odvojenim sistemom.

Uslove za projektovanje odnosno priključenje objekta na javni vodovod i kanalizaciju izdaje JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica u okviru zakonom regulisane Objedinjene procedura – potrebno je podneti Zahtev za projektovanje i priključenje.

Raspoloživi kapaciteti vodosnabdevanja i kanalisanja:

Na sistem javnog vodovoda i kanalizacije mogu se priključiti objekti izgrađeni sa građevinskom dozvolom i ispred kojih je izgrađen javni vodovod i javna kanalizacija sa upotrebom dozvolom. Ispred predmetne lokacije izgrađena je javna kanalizacija za odvođenje otpadnih voda, dok javni vodovod i javna kanalizacija za odvođenje atmosferskih voda nisu izgrađeni.

Na mestima gde nije izgrađena javna vodovodna i kanalizaciona mreža atmosferskih voda, vodosnabdevanje i odvođenje atmosferskih voda se vrši u skladu sa elementima Prostornog plana Grada Subotice izdatog od strane JP Zavod za urbanizam Opštine Subotica, 2012. godine i važeće Odluke o javnoj kanalizaciji:

- “Dozvoljeno je bušenje bunara na pojedinačnoj građevinskoj parceli za sopstvene potrebe, na područjima gde nije izgrađena naseljska vodovodna mreža”
- “Na mestima gde javna kanalizaciona mreža nije izgrađena primenjuju se vodonepropusne septičke jame.”

Javni vodovod i kanalizacija se planiraju isključivo na javnim površinama namenjenim za ulice – između regulacionih linija i u nadležnosti su JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica.

8.5. Odvođenje otpadnih voda

Za potrebe odvođenja otpadnih voda predvideti priključenje na javnu kanalizaciju otpadnih voda, ispred predmetne parcele.

U skladu sa koncepcijskim rešenjem javna kanalizaciona mreža otpadnih voda sa predmetne parcele prihvata:

- otpadne vode: Q_{otp} =izražen u l/s – merodavni oticaj sa sanitarnih uređaja objekta prikazani u IDR-u.

Atmosferske vode sprovesti i razliti u zeleni pojas parcele objekta. Po izgradnji javne kanalizacije atmosferskih voda u predmetnom uličnom profilu, stiču se uslovi za priključenje lokalne na javnu kanalizaciju atmosferskih voda. U skladu sa tendencijom urbanog kanalisanja da se što veća količina atmosferskih voda palih na lokaciju i privremeno ili za stalno zadrži na istoj lokaciji mora se redukovati količina upuštanja atmosferskih voda u javnu kanalizaciju.

Redukovanje količine atmosferskih voda podrazumeva različita rešenja: razlivanje atmosferskih voda sa krova i puta u okolni zeleni pojas na predmetnoj parceli, indirektno upuštanje voda preko vodopropusne površine – vodopropusnih rigola ili kanala različitog oblika sa ili bez preliva, indirektno upuštanje voda preko vodopropusne retenzije sa prepumpnom stanicom, parking-površine i pristupni putevi sa vodopropusnom donjom i gornjom konstrukcijom.

Nije dozvoljeno mešanje otpadnih i atmosferskih voda. Osnovne posledice mešanja voda su: narušavanje kvaliteta vode ako se upuštaju otpadne vode u atmosfersku kanalizaciju i preopterećenje mreže sa mogućim izlivanjem vode na površinu i plavljenje objekata ako se atmosferske vode upuštaju u kanalizaciju otpadnih voda.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim pravilima građenja i drugim uslovima, potrebno je ispoštovati sve uslove gradnje u odnosu na postojeće infrastrukturne objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih infrastrukturnih objekata.

Infrastrukturne objekte koji će biti ugroženi planiranom izgradnjom potrebno je o trošku Investitora i u dogovoru sa vlasnikom infrastrukturnog objekta izmestiti ili zaštititi.

Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa o instalacijama. Naročito obratiti pažnju na instalacije čije trase su obeležene na grafičkom prilogu, ali i o instalacijama čije trase nisu naznačene na grafičkom prilogu, obzirom da u okviru katastra podzemnih instalacija ne raspoložemo nikakvim podacima o njima.

9. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Na prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom nisu rađena inženjersko-geološka istraživanja.

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvršiti neophodna inženjersko-geološka – geotehnička ispitivanja tla, za ovu vrstu objekta, uz formiranje elaborata sa konkretnim preporukama za fundiranje objekta, a sve u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br. 101/15).

Teren je u blagom padu iz pravca zapada ka istoku odnosno ka obali jezera sa kotama od 103.62m n.m. do cca 102.82m n.m. sa prosečnom kotom terena 103.30 m.n.v.

Na predmetnoj lokaciji je maksimalni intenzitet očekivanog zemljotresa MSK skale, za povratni period od 500 godina VII stepena.

Na osnovu raspoloživih podataka o terenu kao i na osnovu vizuelnog pregleda može se zaključiti da teren nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan.

Ne raspoložemo pouzdanim podacima o kretanju nivoa podzemnih voda.

10.FLEKSIBILNOST REŠENJA

Izgradnja objekta, saobraćajnih površina, infrastrukture i uopšte uređenje lokacije izvodice se u jednoj fazi, jer planirani objekat sa pratećom infrastrukturom predstavlja jednu funkcionalnu celinu, potpuno saobraćajno i infrastrukturno opremljenu.

Nakon potvrđivanja da je Urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom i važećim urbanističkim planom, od strane Komisije za planove i nadležnog organa jedinice lokalne samouprave i izdavanja Lokacijskih uslova, u toku izrade projekta za građevinsku dozvolu za podnošenje zahteva za izdavanje građevinske dozvole u odnosu na idejno arhitektonsko rešenje predmetnih objekta mogu se izvršiti manje izmene pridržavajući se sledećih uslova:

- Namena, funkcionalna šema i tip konstruktivnog sistema objekta moraju ostati neizmenjeni.
- Horizontalne dimenzije objekta mogu odstupati od kota u grafičkom prilogu br. 3 najviše 0,5 m
- Definisane visinske kote prilikom izrade projekta za građevinsku dozvolu mogu biti izmenjene najviše ± 10 cm pri čemu je potrebno zadržati orijentaciju padova za odvođenje atmosferskih voda.

11. POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE

11.1. Mere zaštite životne sredine

Planirani novi objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima, kao i pri upotrebi određenih materijala, imati u vidu specifičnost namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova. Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite.

Rekonstrukcija i dogradnja planiranih, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu oštećenja drugih objekata, zagađenje zamljišta, vode, vazduha, ili na drugi način degradira životna sredina. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

U okviru zaštite životne sredine biće sprovedene sledeće mere:

- projektovanje i izgradnja planiranog objekta biće izvedena u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima propisanim za izgradnju i korišćenje ove vrste objekata;
- u cilju sprečavanja, odnosno smanjenja uticaja planiranog objekta na činioce životne sredine biće predviđene:
 - mere zaštite podzemnih voda i zemljišta,
 - priključenje objekta na postojeću komunalnu infrastrukturu, odnosno izgradnju potrebnih objekata vodovoda, kanalizacije i dr.
 - na građevinskoj parceli je ostvreno cca 60% zelenih površina.

Za izradu Urbanističkog projekta pribavljeni su prethodni uslovi za izradu urbanističkog projekta izdati od strane Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode, Novi Sad, Radnička broj 20a, **broj 03 br. 020-1515/4 od dana 08.06.2023.**

Prostor planiran za izgradnju ugostiteljskog objekta - restorana, na k.p. 26227 k.o. Novi grad, nalazi se unutar zaštitne zone Parka prirode Palić" (Odluka o zaštiti PP „Palić“, „Službeni list Grada Subotice“, br. 15/2013 i 17/2013-ispravka, 372017 i član 42. Zakona), a graniči se neposredno sa Parkom prirode.

Shodno navedenom, izdaju se sledeći uslovi zaštite prirode:

1. Izgradnja ugostiteljskog objekta - restorana Po+P+Pk na k.p. 26227 K.O. Novi grad može se realizovati prema predmetnom zahtevu i pratećoj dokumentaciji, u skladu sa Planom detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ uz zapadnu obalu IV sektora Palićkog jezera ("Službeni list Grada Subotice" br. 18/2019), kao i u skladu sa merama zaštite prirode utvrđenim Studijom revizije zaštite (<https://www.ekologija.gov.rs/obavestjenja/zastita-priodelobavestjenje-o-postupku-revizije-zastite-parka-prirode-palic>);

2. Na području PP "Palić" i u obuhvatu zaštitne zone zabranjeno je.

- 2.1. obavljanje radova i aktivnosti kojima se vrši zagađivanje vazduha, zemljišta, sedimenta, podzemne i površinske vode;
 - 2.2. otvaranje pozajmišta, odlaganje opasnih materija i trajno odlaganje otpadnog materijala;
 - 2.3. izvođenje radova koji negativno utiču na hidrološki režim zaštićenog područja (npr. odvodnjavanje, uticaji na kretanje podzemnih voda prema jezeru, otvaranje freatskog okna), ili na kvalitet vode jezera. Preduslov izgradnje objekta je priključivanje na kanalizacionu mrežu;
3. Prostornim rasporedom sadržaja smanjiti nepovoljne uticaje na živi svet jezera i ostataka prirodnih staništa:
- 3.1. Rastojanje objekata treba da bude veće od 100m od gnezdišta zaštićenog režimom zaštite II stepena (šumarak uz Tapšin kanal na k.p. br. 14332/3 k.o. Novi grad);
 - 3.2. Povezanost sa saobraćajnicama za motorni saobraćaj planirati sa severne ili zapadne strane parcele, a na istočnoj strani (prema obali jezera) dozvoljeno je formiranje ulaza samo za pešake i bicikliste. Unutrašnje saobraćajne površine planirati na način da najveća učestalost kretanja motornih vozila bude na zapadnom delu parcele, na što većoj udaljenosti od jezera;
 - 3.3. Minimalna udaljenost parking-prostora od obale jezera treba da bude 30m slučaju kapaciteta do 10 vozila, a 50m slučaju kapaciteta preko 10 vozila;
 - 3.4. Sportske i rekreacione površine koje služe aktivnostima pojedinaca ili malih grupa, mogu da budu planirane na rastojanju većem od 20m od obale, pod uslovom da su vizuelno odvojene od obalnog pojasa višespratnim zelenilom;
4. Primeniti mere zaštite divljih vrsta (uključujući i strogo zaštićene vrste), koje su prisutne na zelenim površinama u blizini zaštićenog područja:
- 4.1. Nije dozvoljeno formiranje reflektujućih površina, što je posebno značajno u izboru krovnog pokrivača;
 - 4.2. Radi sprečavanja uginuća ptica zbog akcidentnog sudara sa zastakljenim elementima objekta, na staklene površine veće od standardnih vrata/prozora koje se nalaze iznad nivoa prizemlja treba zalepiti siluetu ptice grabljivice;
 - 4.3. Obezbediti prohodnost ograde za sitne divlje vrste, primenom jednog od sledećih rešenja:
 - 4.3.1. Ogradu planirati od vertikalnih elemenata sa optimalnim rastojanjem između njih 10-12cm;
 - 4.3.2. U slučaju planiranja ograde čiji su otvori manji od 10cm, kao i u slučaju ograde koja je na donjem delu zatvorena, obezbediti prelaze divljim vrstama postavljanjem vertikalnih otvora (makar na donjem delu ograde, od površine tla do 0,4-0,5m visine) širine 10-12cm na svakih 50m i kod svih prelomnih tačaka (uglova) ograde;
 - 4.4. Primeniti mere za smanjenje uticaja noćnog osvetljenja na živi svet jezera i na vazdušni migracioni put.
 - 4.4.1. U skladu sa članom 81. Zakona, nije dozvoljeno korišćenje jakih svetlosnih izvora (npr. rotirajući reflektori, laseri) usmerenih ka nebu;

4.4.2. Nije dozvoljeno ukrasno osvetljenje objekta iznad nivoa prizemlja niti ukrasno osvetljenje travnih površina, cvetnih leja i sl.;

4.4.3. Za izvore noćnog osvetljenja koji se nalaze na otvorenom postavljati svetlosna tela na visinu manju od standardne (optimalno do 2,5 – 3m visine) i izabrati modele rasvete za direktno osvetljenje sa zaštitom od širenja svetlosti u okolni prostor, kojima se sprečava rasipanje svetlosti prema nebu (prema vazдушnom koridoru migracije) i okolnim prirodnim staništima,

4.4.4. Intenzivno osvetljenje saobraćajnih i drugih spoljnih površina ograničiti na periode korišćenja istih. Za trajno noćno osvetljenje koristiti smanjeni intenzitet osvetljenja

4.5. Uređenjem okoline objekata i planiranjem pravilnog rukovanja otpadom sprečavati pojavu nepoželjnih glodara i drugih štetnih organizama;

5. Zbog klimatskih ekstrema karakterističnih za predmetno područje, parking prostori treba da budu pokriveni poroznim elementima kojima se omogućuje provetravanje zemljišta i upijanje padavina, a da sadrže i visoko zelenilo kojim se obezbeđuje zasenčenje veštačkih površina;

6. Sa ciljem očuvanja i unapređenja zelenih površina Parka prirode i okruženja Paličkog jezera:

6.1. Sačuvati što veći deo postojećeg visokog zelenila i prirodnih travnih površina parcele koje su prilagođene lokalnim ekološkim uslovima;

6.2. U što većoj meri očuvati postojeći šumarak na jugozapadnom delu parcele (zeleni pojas sa hrastovima uz međnu liniju prema k.p. br. 143272 i 143202) koji čini ekološku celinu sa zelenilom obalnog pojasa. Urediti i održavati ovaj zeleni pojas kao višespratno zelenilo koje sadrži zeljasti (travni) sloj, grupacije niskih žbunja sprat drveća. Tokom uređenja pojasa dati prioritet očuvanju jedinki domaćih vrsta (najučestalije vrste područja su navedene pod podtačkom 7.3.), sa posebnim osvrtom na vitalne jedinke hrasta lužnjaka, a obavezno odstraniti strane (alohtone) invazivne vrste navedene pod podtačkom 7.5.;

7. Plan ozelenjavanja treba da bude sastavni deo projektne dokumentacije, u skladu sa merama zaštite Parka prirode i potrebama očuvanja kvaliteta životne sredine, a ozelenjavanje treba da bude realizovano tokom postupka uređenja prostora, u najranijem vremenskom periodu biološki pogodnom za sadnju. U postupku ozelenjavanja potrebno je uvažiti sledeće uslove:

7.1. Zelene površine treba da zauzimaju 30% površine predmetne parcele, sa minimalnom pokrovnošću 40% u spratu drveća (pokrovnost krošnji);

7.2. U skladu sa ciljevima formiranja vetrozaštitnih pojaseva oko jezera Palić, planirati višespratne zelene pojaseve ili drvorede raspoređene uzdužnim i poprečnim pravcem u okviru parcele, a lokacije ovih pojaseva označiti na planskoj dokumentaciji;

7.3. Za ozelenjavanje koristiti pretežno lišćare, a dati prednost domaćim (autohtonim) vrstama, kao što su: hrast lužnjak (*Quercus robur*), klen (*Acer campestre*), panonski jacen (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*), bela topola (*Populus alba*), poljski brest i vez (*Ulmus minor* U. *laevis*), svib (*Cornus sanguinea*), kurika (*Euonutis ešoraes*), divlja ruža (*Rosa sanina*), kalina (*Ligustrum vulgare*)w rlor (*Crataegus monogmna*);

7.4. Krošnjama visokih lišćara zasenčiti što veći procenat veštačkih površina (npr. parking prostori, staze);

7.5. Prilikom ozelenjavanja zabranjena je sadnja invazivnih vrsta biljaka, od kojih su na prostoru Vojvodine najznačajnije: jasenolisni javor (*Hacer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus altissima*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), koprivić (*Celtis spp.*), dafina (*Elaeagnus angustifolia*), pensilvanijski jacen (*Fraxinus pennsylvanica*), tnovac (*Gleditsia miacanthos*), živa ograda (*Lycium barbaru*), petolisni bršljan (*Parhenocissus quinquefolia*) hasna sremza (*Prumus serotina*), zlatni štan (*Solidago gigantea aggr.*), zvezdan (*Symphotrichum spp.*), falona (*Faliopia sp.*), bagrem (*Robiniapseudoacacia*) i sibirski brest (*Ulmus pumila*);

8. Pri planiranju i izboru lokacije privremenih gradilišta i tokom izvođenja radova, drvenastu i žbunastu vegetaciju u okruženju lokacije na kojoj se izvode radovi, u maksimalno mogućoj meri obezbediti od oštećenja koja mogu nastati usled manipulacije građevinskim mašinama, transportnim sredstvima ili skladnštenjem opreme i instalacija;

9. Primeniti odgovarajuće mere za očuvanje kvaliteta voda, u skladu sa članovima 97. i 98. Zakona o vodama (Službeni glasnik RS", br. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 i 95/2018 - dr. zakon), poštovanjem zabrane ispuštanja neprečišćenih i nedovoljno prečišćenih otpadnih voda u krajnji recipijent;

10. Očuvanje kvaliteta zemljišta na predmetnoj lokaciji ostvariti planiranjem mera i aktivnosti za zaštitu od zagađenja i degradacije radi očuvanja njegovih prirodnih osobina i funkcija, saglasno odredbama člana 12, Zakona o zaštiti zemljišta (Sl. glasnik RS", br. 112/2015);

11. Pravna lica i preduzetnici dužni su da planiraju primenu mera u cilju smanjenja emisije zagađujućih materija, u skladu sa članom 40. Zakona zaštiti vazduha (Sl. glasnik PC", br: 36/2009, 10/2013, 26/2021) koji se odnosi na preduzimanje mera za maksimalno moguće smanjenje zagađivanja vazduha, kao i saglasno drugim odredbama ovog Zakona koje se odnose na stacionirane i pokretne izvore zagađivanja;

12. Otpad nastao usled izgradnje, korišćenja i održavanja mora da bude privremeno skladišten na propisan način do njegovog konačnog zbrinjavanja, a u skladu sa članom Z. Zakona o upravljanju otpadom (Sl. glasnik RS", br. 36/2009, 88/2010, 142016 i 95/2018-dr.zakon i 35/2023) prema kome se upravljanje otadom vrši na način kojim se obezbeđuje kontrola i primena mera smanjenja: a) zagađenja voda, vazduha i zemljišta; b) opasnosti po biljni i životinjski svet; v) opasnosti od nastajanja udesa, eksplozija ili požara; g) negativnih uticaja na predele i prirodna dobra posebnih vrednosti; d) nivoa buke i neprijatnih mirisa;

13. U slučaju prikupljanja otadnih materija radi daljeg korišćenja kao sekundarne sirovine, upravljanje otpadom obavljati prema odredbama Pravilnika o uslovima i načinu sakupljanja, transporta, skladištenja i tretmana otpada koji se koristi kao sekundarna sirovina ili za dobijanje energije (Sl. glasnik RS", br. 98/2010) i srodnih zakonskih akata;

14. Saglasno načelu predostrožnosti Zakona zaštiti životne sredine, svaka aktivnost mora biti planirana i sprovedena na način da predstavlja najmanji rizik po životnu sredinu i zdravlje ljudi, te je u procesu izgradnje i korišćenja objekata, pored poštovanja zakonske regulative, od značaja

primena obavezujućih tehničkih standarda, kao i onih čija se primena preporučuje, a vezano za upravljanje kvalitetom životne sredine (npr. ISO 14001:2015 Environmental management systemsu – Requirements with guidance for use određuje postupcima sprečavanja ili postizanje željenih rezultata zahteve ublažavanja za štetnih utišaja na životnu srelinu)

15. Planskim i građevinsko-tehničkim merama nivo emitovane buke usaglasiti sa zahtevima Uredbe indikatorima buke graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini (Sl. glasnik RSN, br. 75/10);

16. Sprovoditi mere zaštite od požara u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara Sl. glasnik RS", br. 1112009, 20/2015, 8712018 - drugi zakon, 872018 i 87/2018- drugi zakon);

17. u skladu sa zahtevima člana 5. stav 2. Zakona o zaštiti životne sredinet (Službeni glasnik RS", br. 135/2004, 36/2009- dr. zakon, 72/2009- dr. zakon, 43/2011 odluka _ US, 14/2016, 76/2018 i 95/2018 - dr. zakon), pravna i fizička lica dužna su da, između ostalog, u obavljanju svojih delatnosti obezbede racionalno korišćenje prirodnih bogatstava, uračunavanje troškova zaštite životne sredine u okviru investicionih troškova, primenu propisa, odnosno preduzimanje mera zaštite životne sredine, u skladu sa zakonom“;

Nacrt Urbanističkog projekta prosledeti ovom Zavodu na mišljenje o ispunjenosti uslova zaštite prirode.

11.2. Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara

Za izradu Urbanističkog projekta pribavljeni su prethodni uslovi za izradu urbanističkog projekta izdati od strane **Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica** Trg Slobode 1/3 Subotica, broj **406-2/2023 od dana 03.07.2023**

Predmetni prostor se nalazi u okviru prostorne kulturno istorijske celine Palića, (u daljem tekstu PKIC), u priobalnom pojasu, na severnom delu zapadne obale jezera Palić, na kat.parc.26227 k.o. Novi grad, te je planiranju i radovima potrebno pristupiti sa posebnom pažnjom u skladu sa vrednostima predmetnog prostora;

Očuvanje istorijske urbane matrice, parcelacije sa nasleđenim regulacionim i građevinskim linijama, očuvanje jedinstvenog ambijenta. Očuvanje zelenog pojasa i šetališta uz obalu jezera. Uređenje zelenila, šetališta i biciklističke staze duže obale jezera;

Izgradnjom novih objekata očuvati osnovne urbanističke i arhitektonske vrednosti prostora;

Na neuređenom prostoru zapadne obale, moguće je formiranje ugostiteljskih sadržaja, te u skladu sa tim izgradnja novih objekata, koji po horizontalnim i vertikalnim gabaritima i arhitekturi treba da prate osnovne vrednosti nasleđenog ambijenta prostorne kulturno istorijske celine. Izgradnjom novih objekata ne sme da se ugrozi vizura na jezero koja čini osobenost ovoga prostora. Shodno navedenom, objekat locirati u centralnomnom delu predmetnog prostora

(parcele 26227 ko Novi grad), uvučeno od istočne regulacione linije kako bi se prema jezeru formirao zeleni pojas. Objekat po horizontalnom gabaritu ne može preći površinu nasleđenih objekata sa spomeničnim svojstvima. Maksimalna površina novog objekta u osnovi pojedinačno ne može da pređe površinu niti vertikalni gabarit Velike terase koja jeste i treba da ostane dominantan objekat Palića. Pri izgradnji novog objekta ispratiti i lokaciju postojećih objekata uz obalu, odnosno njihovu udaljenost od obale, koja ne sme biti manja od 30m. Objekat locirati na adekvatnom odstojanju od obale jezera kako bi što manje remetio vizure na jezero. Uz obalu jezera zadržati zeleni zatravljeni pojas i šetališnu stazu. Uz stazu formirati zeleni pojas u koji treba uklopiti novi objekat razuđenog horizontalnog i vertikalnog gabarita Vertikalni gabarit razigrati, formirati ga rasponu od Su, P, P+Pk Maksimalna spratnost može da se realizuje na najudaljenijem delu od obale, gabarit treba da se postepeno spušta prema jezeru, a po ugledu na koncept Velike terase. Pri njihovom oblikovanju posebnu pažnju posvetiti vizurama i sintezi zelenila i arhitekture Novi objekat treba da se gradi u skladu sa uslovima za izgradnju novih objekata koje treba zatražiti od MZZSK Subotica;

Novi objekat treba da se gradi kao slobodnostojeći u centralnom delu parcele po ugledu na nasleđeni tip banjskih objekata. Odnos izgrađene i zelene površine treba da prati nasleđene parametre, a sve u zavisnosti od veličine parcele;

Očuvanje vertikalne regulacije istorijske celine, vizura i siluete Palića, odnosno postojeće linije strehe i kota slemena krovova u skladu sa vertikalnom regulacijom objekata od spomenične vrednosti;

Na potezima gde se vrši interpolacija treba ispratiti vertikalnu regulaciju postojećih susednih objekata (visina strehe i slemena) koji imaju spomenična svojstva ili, u slučaju da takvih objekata nema, vertikalnu regulaciju odrediti u odnosu na najbliže objekte sa spomeničnim vrednostima. Precizne dimenzije (visine u metrima) za svaki novi pojedinačan objekat, kao i susednih objekata, moraju biti definisane u Idejnom projektu, u skladu sa uslovima koje propiše Međuopštinski zavod za zaštitu spomenika kulture,

Očuvati originalne materijale, gabarite, izgled, konstruktivne i dekorativne elemente arhitekture arhitektonskih i funkcionalnih karakteristika eksterijera i enterijera arhitekture Palića;

Prilikom izgradnje novog objekta, parkiranje rešiti u okviru parcele,

Očuvanje fonda zelenila na parceli i formiranje novog zelenila, koje ujedno treba da čini i sastavni deo arhitekture i ambijenta;

Parterno rešenje i urbani mobilijar treba da nosi obeležja zaštićenog ambijenta;

Obalu-obaloutvrdu treba adekvatno i u celosti rešiti, stilski i estetski uklopiti u ambijent, Parking prostore rešavati u sklopu parcele i zelenila, u skladu sa funkcijama, kako ova nužnost ne bi vizuelno-estetski narušila ovaj zaštićeni ambijent. Izvesti ih adekvatnim popločanjem;

Izvesti popločanje staza uz objekat i obalu adekvatnim materijalom otpornim na habanje (klinker, kamene kocke ili sl.);

Rešiti odvođenje atmosferske i podzemne vode tako da ne ugrožavaju objekte, Sve intervencije u okviru ovog prostora moraju biti u skladu sa uslovima i nadzorom Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica ;

Sve radove izvesti prema ovim Uslovima.

Napomene: Sve radove izvesti izvesti u u skladu skladu sa ovim uslovima važećim Zakonom o planiranju i izgradnji, važećim standardima propisima. kao i prema profesionalnoj i neimarskoj savesti struke.

Tokom izrade projekta preporučena je saradnja sa stručnom službom Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica

11.3. Mere zaštite od požara, elementarnih nepogoda i drugih opasnosti

Zaštita od požara

Radi zaštite od požara planirani objekat mora biti realizovan prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima pa je potrebno u postupku izdavanja lokacijskih uslova pribaviti posebne uslove zaštite od požara i eksplozija u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji i članu 16. uredbе o lokacijskim uslovima.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekta, koji se gradi prema zakonu koji uređuje oblast planiranja i izgradnje, moraju se obezbediti osnovni zahtevi zaštite od požara tako da se u slučaju požara:

- očuva nosivost konstrukcije tokom određenog vremena;
- spreči širenje vatre i dima unutar objekta;
- spreči širenje vatre na susedne objekte;
- omogući sigurna i bezbedna evakuacija ljudi, odnosno njihovo spasavanje.

Smatra se da su osnovni zahtevi zaštite od požara iz Zakona o zaštiti od požara ispunjeni ukoliko su sprovedeni zahtevi zaštite od požara:

- utvrđeni posebnim propisima, standardima i drugim aktima kojima je uređena oblast zaštite od požara i eksplozija;
- utvrđeni procenom rizika od požara, kojom su iskazane mere zaštite od požara za konstrukciju, materijale, instalacije i opremanje zaštitnim sistemima i uređajima.

Tehničku dokumentaciju za izgradnju planiranih objekata uraditi u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS”, br. 111/09, 20/2015 i 87/2018), u pogledu mera o zaštiti od požara.

- Pravilnika o načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje (Sl.list RS 15/2008)

- Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja (Sl.list RS 11/96)

Pravilnika o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl.list RS" br 3/2018)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SRJ br.8/95)

Za ovu vrstu objekta je potrebno u skladu sa članom 33. Zakona o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", broj 111/09, 20/15 i 87/2018) pribaviti saglasnost Odeljenja za vanredne situacije na izgradnju predmetnog objekta.

U skladu sa članom 36. Zakona o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", broj 111/09 i 20/15) za ovu vrstu objekta Odeljenje za vanredne situacije utvrđuje podobnost objekta za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara, predviđenih u tehničkoj dokumentaciji.

Izvršiti proračun potrebne količine vode za gašenje požara i obezbediti spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara , shodno odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl.list RS" br 3/2018)

Zaštita od zemljotresa

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa aseizmičkog projektovanja objekta, odnosno primenu sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima.

Radi zaštite od potresa objekat mora biti realizovan i kategorisan prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90) radi obezbeđenja zaštite od maksimalnog očekivanog udara od 7-og stepena Merkalijeve skale.

11.4. Posebni uslovi

Uslovi za zaštitu susednih objekata i infrastrukturnih vodova

Prilikom rekonstrukcije planiranih objekta naročitu pažnju obratiti na zaštitu postojećih izgrađenih objekata u okviru samog kompleksa.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Urbanističkim projektom, potrebno je ispoštovati sve uslove gradnje u odnosu na postojeće infrastrukturne objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih potrebnih novoplaniranih infrastrukturnih objekata.

Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa o instalacijama. Naročito obratiti pažnju na instalacije čije trase su obeležene na grafičkom prilogu br. 5, ali i o instalacijama na koje se tokom

izvođenja radova može naići a čije trase nisu naznačene na grafičkom prilogu br. 5, s obzirom da u okviru katastra podzemnih instalacija ne raspolažemo nikakvim podacima o njima.

Za izradu urbanističkog projekta pribavljeni su Opšti i posebni sanitarni uslovi broj **138-53-00212-2/2023-06 od dana 26.05.2023. godine od Pokrajinskog sekretarijata za zdravstvo, Sektor za sanitarni nadzor i javno zdravlje, Odeljenje u Subotici, Subotici.**

Zakonom o sanitarnom nadzoru (Sl.gl.RS" br.125/04) čl. 8 određeni su objekti koji su pod sanitarnim nadzorom i to su objekti u kojima se obavljaju sledeće delatnosti:

- zdravstvena
- proizvodnja i promet životnih namirnica i predmeta opšte upotrebe
- javnog snabdevanja stanovništva vodom za piće
- ugostiteljska
- pružanja usluga održavanja higijene, nege i ulepšavanja lica i tela i nemedicinskih estetskih intervencija kojima se narušava integritet kože
- socijalna zaštita
- vaspitno-obrazovne
- kulture, fizičke kulture, sporta i rekreacije
- javnog saobraćaja

Za izgradnju planirnog objekta važe opšti uslovi koji važe za sve objekte pod sanitarnim nadzorom a definisani su Pravilnikom o opštim sanitarnim uslovima koje moraju da ispune objekti koji podležu sanitarnom nadzoru ("Sl. Glasnik RS", br.47/2006) kao i na posebne uslove za delatnosti ugostiteljstva.

Zakonom o ugostiteljstvu ("Službeni glasnik RS", broj 17/2019) ovim zakonom uređuju se uslovi i način obavljanja ugostiteljske delatnosti u objektima nautičkog turizma i objektima lovnog turizma, boravišna taksa i penali, kao i druga pitanja od značaja za njihov razvoj i unapređenje. Uslovi i način obavljanja ugostiteljske delatnosti, način pružanja ugostiteljskih usluga, razvrstavanje ugostiteljskih objekata, minimalno tehnički uslovi za uređenje i opremanje ugostiteljskih objekata u zavisnosti od načina usluživanja i vrste usluga koje se pretežno pružaju u ugostiteljskom objektu i van ugostiteljskog objekta, u pokretnom objektu, u domaćoj radinosti i u seoskom turističkom domaćinstvu propisani su uslovin Pravilnikom o uslovima i načinu obavljanja ugostiteljske delatnosti, načinu pružanja ugostiteljskih usluga, razvrstavanju ugostiteljskih objekata i minimalno tehničkim uslovima za uređenje i opremanje ugostiteljskih objekata ("Službeni glasnik RS", broj 48/2012 i 58/2016).

12. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Idejno rešenje za izgradnju planiranih objekata izrađeno je od strane KUBARCH D.O.O. iz Subotice, Braće Radić 61a. i dato je u dokumentaciji Urbanističkog projekta.

Arhitektonsko rešenje objekta (funkcija, forma, konstrukcija i materijalizacija objekta)

Predmet ovog IDEJNOG REŠENJA je planirana izgradnja TURISTIČKO-UGOSTITELJSKOG OBJEKTA, RESTORANA SA PRENOĆIŠTEM na K.P. 26227 K.O. NOVI GRAD, PALIĆ. Investitor je pravno lice U.T.R. „BOSS“, Matije Korvina 7, iz Subotice.

Na osnovu preliminarne razgovora sa Investitorom, projektnog zadatka, uvida u postojeće stanje, usvojenih idejnih skica, zahtev investitora je da se izgradi TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT, spratnosti Po+P+1+T u skladu sa važećom planskom dokumentacijom. Objekat je planiran da se gradi K.P. 26227 K.O. NOVI GRAD, na PALIĆU.

Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata.

Teren na kojem se planira izgradnja objekta je u blagom padu prema istočnoj strani parcele, sa prosečnom kotom terena 103.30 m.n.v. Kota poda prizemlja ($\pm 0,00/ 104,50$ m.n.v.) je izdignuta za 120cm u odnosu na kotu platoa ispred glavnog ulaza u objekat.

Maksimalna visina objekta, mereno u odnosu na kotu terena ispred ulaza u objekat je 16.00m (109,30 m.n.v.).

Prema važećem Planu detaljne regulacije predmetna parcela na kojoj je planirana izgradnja se nalazi u bloku br. B1 koji je namenjen za izgradnju objekata u ZONI TURISTIČKO-SPORTSKO-REKREATIVNOG KARAKTERA..

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata (Sl.Glasnik RS br.22/2015) objekat planiran za izgradnju na k.p. br. 26227 K.O. NOVI GRAD, na PALIĆU, klasifikovan je kao:

67,70 % klase 121114 – Restorani preko 400m² kategorija V

32,30 % klase 121112 – Zgrada za noćenje gostiju – preko 400m² kategorija V.

Horizontalni gabarit prizemlja objekta planiranog za izgradnju na najširem delu iznosi 35,90 x 46,50 m.

Planirani objekat je udaljen cca 35,6m od planirane regulacione linije sa severne strane i od cca 20,7m do 31,2m od regulacione linije obalnog pojasa jezera sa istočne strane. Od granica susednih parcela planirani objekat je udaljen cca 37,0m od zapadne međne linije odnosno parcele 14325/6 K.O. Novi grad i cca 44,0m od južne međne linije odnosno parcele 14325/12 K.O. Novi grad.

FUNKCIJA

U okviru predmetne parcele planirana je izgradnja turističko-ugostiteljskog objekta spratnosti Po+P+1+T (Podrum + prizemlje + 1 sprat + tavan). Maksimalna visina objekta, mereno u odnosu na kotu terena ispred ulaza u objekat je 16.00m.

Horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja na najširem delu iznosi 35,90 x 46,50m. Objekat je razuđenog oblika, sa prepuštenim, natkrivenim ulaznim platformama na severnoj i

južnoj strani objekta. Objekat je koncipiran kao simetričan. Osnovna osa simetrije objekta postavljena je na istočnoj strani objekta, prema šetalištu.

Planirana su dva pristupa parceli, jedan kolski sa severne strane i jedan pešački sa istočne strane iz pravca jezera odnosno šetališta uz obalu Paličkog jezera.

U okviru parcele sa severne i zapadne strane planirano je formiranje 65 PM, od kojih su 6 predviđeni za osobe sa invaliditetom. Sa parkinga se preko pešačkih staza pristupa objektu.

Glavni ulaz u objekat je sa severne strane. Na ulazu je predviđena natkrivena ulazna platforma. Sporedni ulaz se nalazi sa suprotne, južne strane.

Ispod cele površine prizemlja je formirana podrumaska etaže. U okviru podrumске etaže planirana je izgradnja pomoćnih prostorija (ostave, tehničke prostorije i magacin). U prizemlju su predviđeni restoran sa natkrivenom terasom i kuhinja restorana.

Na prvom spratu je predviđena izgradnja soba za smeštaj posetilaca.

Bruto površina prizemlja objekta je 1600,17m². Ukupna bruto razvijena površina objekta je 3158,36 m², a ukupna bruto površina nadzemnih i podzemnih etaža objekta je 4823,59 m².

Neto površina nadzemnih etaža je 2796,82 m², a ukupna neto površina nadzemnih i podzemnih etaža je 4350,27 m².

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Konstruktivni sistem objekta je "SKELETNA KONSTRUKCIJA" sa armirano betonskim stubovima, AB punim pločama i gredama koje se oslanjaju direktno na AB stubove. Međuspratne konstrukcije sa stubovima i platnima formiraju jedinstveni prostorni okvir.

Temeljna ploča se izvodi kao puna AB ploča debljine prema statičkom proračunu. Izvodi se od vodonepropusnog betona MB40, BII, V4. Predviđenja je hidroizolacija ploče i zidova podruma.

Krovna konstrukcija je drvena. Krovni pokrivač je biber crep. Svi unutrašnji i fasadni zidovi se izvode od blokova. Svi zidovi su projektovani kao zidovi ispune (ne učestvuju u prijemu sila).

Svi zidovi su malterisani produžnim malterom. Fasadni zidovi su od termo bloka, debljina zida d=25 cm, sa termoizolacijom odnosno demit fasadom d=10cm. Planirano je termoizolovanje celog objekta: fasade, krova objekta, poda i zidova podruma, kao i ploče prizemlja objekta iznad podrumске etaže.

SPOLJNO UREĐENJE

Dvorišni deo parcele je planiran da se hortikulturno uredi i ozeleni, travnatim površinama i visokim drvećem.

Parkiranje vozila za posetioce i zaposlene rešice se u okviru sopstvene parcele izgradnjom 65PM. Planiraju se interne saobraćajnice, pešačke staze i slobodne površine oko objekta.

U južnom delu parcele planirano formiranje dečijeg igrališta na otvorenom.

Prolaz vatrogasnih vozila do unutrašnjeg dvorišta je omogućen preko pomenutog priključaka i saobraćajnica na parceli.

Planirano je popločavanje parking prostora raster kockama. Za komunalni otpad predviđen je prostor za kontejnere.

Odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina, i saobraćajnih površina će se rešiti sprovođenjem i razlivanjem u zeleni pojas u okviru sopstvene parcele.

INSTALACIJE

Planira se da se predmetni objekat poveže na mrežu javnih gradskih komunalnih instalacija i to: kanalizacione mreže, elektrodistributivne mreže, termo-energetsku gasnu mrežu i optičku telekomunikacionu mrežu.

Vodovodna i kanalizaciona mreža

Potrebni kapaciteti planiranog objekta u pogledu hidrotehničkih instalacija su sledeći

- Potrebe za vodom: 1.7 l/s
- Fekalna kanalizacija 6.5 l/s
- Atmosferska kanalizacija 15 l/s
- Hidrantska mreža 15 l/s

U objektu je predviđena ugradnja hidrantskih ormara sa opremom za gašenje požara. Instalacije kanalizacije i revizione šahtove ispred objekta i priključak na gradsku kanalizaciju izvesti u svemu prema uslovima dobijenim od JKP Vodovod i kanalizacija.

Ispred predmetne lokacije javni vodovod i javna kanalizacija za odvođenje atmosferskih voda nisu izgrađeni.

Najbliži javni vodovod PE-90 se nalazi u ulici Riječka ~350 m od predmetne lokacije.

Pomenuti najbliži javni vodovod je nepouzdan izvor za napajanje hidrantske mreže naselja, tako i predmetnog objekta.

Na mestima gde nije izgrađena javna vodovodna, vodosnabdevanje se vrši u skladu sa elementima Prostornog plana Grada Subotice izdatog od strane JP Zavod za urbanizam Opštine Subotica, 2012. godine:

- "Dozvoljeno je bušenje bunara na pojedinačnoj građevinskoj parceli za sopstvene potrebe, na područjima gde nije izgrađena naseljska vodovodna mreža"

Ispred predmetne lokacije, u ulicama Australijska, Tuk Ugarnice, javna kanalizacija za odvođenje otpadnih voda je izgrađena od PVC cevi od nominalnog prečnika DN-250 mm.

Kod predmetne lokacije odvođenje atmosferskih i otpadnih voda je predviđeno odvojenim sistemom.

Za potrebe odvođenja otpadnih voda predvideti priključenje na javnu kanalizaciju otpadnih voda, ispred predmetne parcele.

Atmosferska voda razliva se po zelenim površinama u okviru parcele.

Elektroenergetske instalacije

Napajanje objekta električnom energijom vršiće se iz distributivne mreže. Za napajanje planiranog objekta predviđena su 4 brojila sa ukupnom jednovremena snagom od 250kW.

Električnom energijom snabdevaju se sledeće grupe potrošača:

- Instalacija energetskog napajanja elektro razvodnih ormara u objektima;
- Instalacija priključnica i elektromotornog pogona tenološke opreme;
- Instalacija električnog opšteg i antipaničnog osvetljenja;
- Instalacija priključnica
- Elektromotorni pogon sistema HVAC i VIK;

Grejanje planiranih objekta je predviđeno da se izvede sa VRV jedinicama sa direktnom freonskom ekspanzijom.

U skladu sa uslovima javnog preduzeća za napajanje električnom energijom budućeg objekta potrebno je izgraditi novu distributivnu trafo stanicu, sa energetske transformatorom (E.T.) odgovarajuće snage i priključnim 20kV vodovima u vlasništvu Elektrodistribucije Subotica. Potrebno je obezbediti trasu za nove 20kV vodove od postojeće MBTS-103 Palić do nove distributivne TC.

Telekomunikacione i signalne instalacije

Predviđeno je povezivanje objekta na telekomunikacionu mrežu optičkim kablom.

Toplifikacija

Grejanje planiranih objekta je predviđeno da se izvede sa VRV jedinicama sa direktnom freonskom ekspanzijom. Alternativni način grejanja prostora je grejanje na gas.

Ukoliko postoji mogućnost toplifikacija će biti rešena priključenjem na termo-energetsku gasnu mrežu Subotica Gas.

U skladu sa uslovima JKP predmetna parcela smeštena je uz ulicu Australijska na delu gde JKP Subotica gas ne poseduje izgrađenu gasnu distributivnu mrežu.

Gasovod pod polietilena PE 80, dimenzija $\varnothing 32 \times 3,0$ mm, radnog pritiska 2,5 bar završava se na nekih 70m od raskrsnice sa ulicom Riječka odnosno nekih cca 140m od predmetne parcele.

Budući objekat moguće je priključiti tek nakon izgradnje nedostajuće distributivne gasne mreže u navedenoj ulici.

FAZNOST IZGRADNJE

Nije planirana faznost u izgradnji predmetnog objekta.

REKAPITULACIJA POVRŠINA PO ETAŽAMA

REKAPITULACIJA	PODRUM	
UKUPNA NETO POVRŠINA		1553.45 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA		1665.23 m ²

REKAPITULACIJA	PRIZEMLJE	
UKUPNA NETO POVRŠINA		1464.05 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA		1600.17 m ²

REKAPITULACIJA	I SPRAT	
UKUPNA NETO POVRŠINA SOBA		1012.37 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE/OSTALO		320.40 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA I SPRAT		1332.77 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA I SPRAT		1558.19 m ²

ZBIRNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT	
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	1,464.05
NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA	1,332.77
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNIH ETAZA	2,796.82
NETO POVRŠINA PODRUMA	1,553.45
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	4,350.27
TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT	
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	1,600.17
BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA	1,558.19
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA	3,158.36
BRUTO POVRŠINA PODRUMA	1,665.23
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	4,823.59

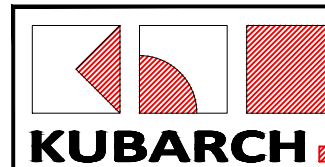
Površina je iskazana prema JUS U.C2.100 iz 2002. godine (Službeni list 32/2002)

GRAFIČKI PRILOZI:

LEGENDA

-  Граница плана
- Б1** Ознаке блокова
-  Граница заштитне зоне
-  Граница ПП "Палић"
-  Граница заштићеног историјског језгра Палића
-  Приближна граница постојећег зеленила (шума и пошумљене површине)
- Регулација површина јавне намене:**
-  Регулационе линије по постојећим међним линијама и објектима
-  Планиране регулационе линије
-  Планиране грађевинске линије
-  Планирани коловоз
-  Планиране бициклистичко - пешачке стазе
-  Планирано високо зеленило уз саобраћајнице
-  Водене површине
-  Обални појас
-  Линија воде
- Површине остале намене:**
-  Зона туристичко-спортско-рекреативног карактера
-  Зона туристичко-стамбеног карактера уз обални појас (породични хотели и виле)
-  Зона туристичко-стамбеног карактера (породични хотели и виле)

 PREDMETNA LOKACIJA



KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



IZVOD IZ PDR-a za deo prostora „Banje Palić“ uz zapadnu obalu IV sektora Palićkog jezera

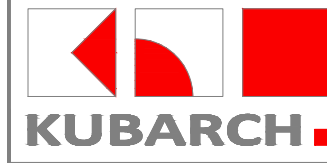
Investitor:	Predmet:
U.T.R. BOSS Matije Korvina 7, Subotica	Urbanistički projekat za izgradnju turističko ugostiteljskog objekta na k.p.26227 K.O. Novi grad sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije i uređenjem predmetnog prostora
Autor:	UP-386-2023
Odgovorni urbanista:	Datum:
Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh. 200 1195 10 <i>Molnar G. Norbert</i>	August 2023
Saradnik:	Razmera:
Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.	--
Tehničar:	Broj lista:
	1



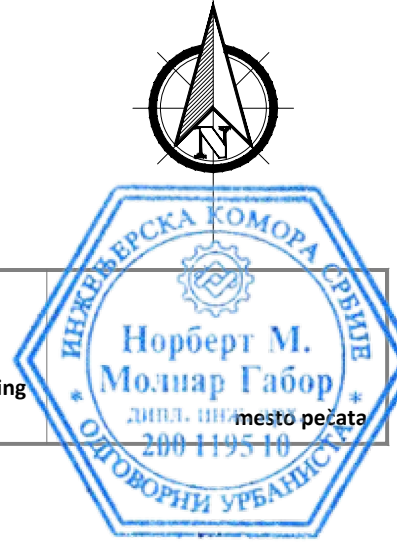


LEGENDA

- ○ ○ ○ Granica obuhvata Urbanističkog projekta
- — — Regulaciona linija
- - - Građevinska linija definisana PGR-om
- 26227 Predmetna parcela
- Granice parcela
- Linija kolovoza



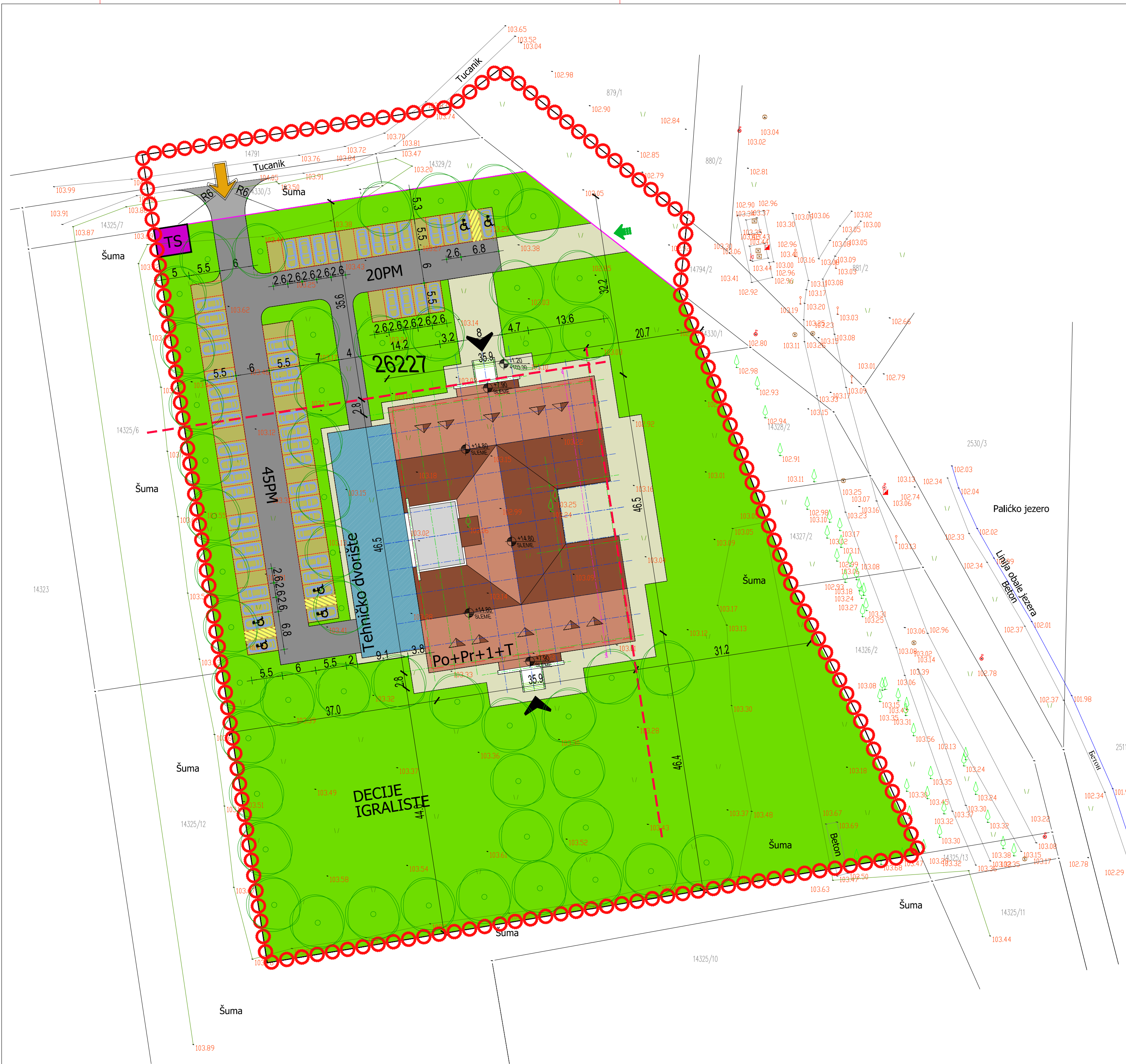
KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



Норберт М. Молнар Габор
ДИПЛОМ. ИНЖ. АРХИТЕКТА
200 1195 10
МЕСТО ПЕЧАТА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

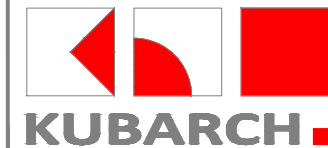
KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM PODRUČJA OBUHVAĆENOG UP-om

Investitor: U.T.R. BOSS Matije Korvina 7, Subotica	Predmet: Urbanistički projekat za izgradnju turističko ugostiteljskog objekta na k.p.26227 K.O. Novi grad sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije i uređenjem predmetnog prostora
Autor:	UP-386-2023
Odgovorni urbanista: Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh. 200 1195 10 <i>Molnar G. Norbert</i>	Datum: August 2023
Saradnik: Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.	Razmera: R=1:500
Tehničar:	Broj lista: 2




LEGENDA

- ○ ○ ○ Granica obuhvata Urbanističkog projekta
- — — — Regulatorna linija
- - - - Građevinska linija
- 26227 Predmetna parcela
- — — — Granice parcela
- — — — Linija kolovoza
- Planirani objekat
- TS Planirana trafo stanica
- ⊕ +19.00 Visinske kote objekata - planirane
- ⊕ 0.65 Visinske kote saobraćajnica - planirane
- ⊕ 115.13 Visinske kote - teren
- ➡ Kolski pristup parceli
- ➡ Pešački pristup parceli
- ➡ Ulazi u objekat
- Planirani saobraćajni priključak
- Planirane interne saobraćajnice
- Planirani raster parkinzi (65 PM)
- Planirane pešačke staze, zaštitni trotoari i platoi
- Tehničko dvorište kuhinjskog restorana
- Zelene površine



KUBARCH
KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



Норберт М. Мољнар Габор
ДИПЛОМ. ИНЖ. АРХ.
200 1195 10 mesto pečata
ОПШТИНСКИ УПРАВИЛАЦ

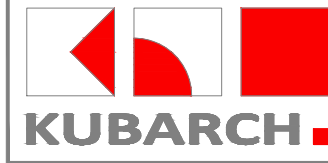
SITUACIONI PRIKAZ DISPOZICIJE OBJEKATA SA REGULACIONO NIVELACIONIM REŠENJEM

Investitor: U.T.R. BOSS Matije Korvina 7, Subotica	Predmet: Urbanistički projekat za izgradnju turističko ugostiteljskog objekta na k.p.26227 K.O. Novi grad sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije i uređenjem predmetnog prostora
Autor: Odgovorni urbanista: Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh. 200 1195 10 <i>Moln G. Norbert</i>	
UP-386-2023	
Datum: August 2023	
Razmera: R=1:500	
Broj lista: 3	

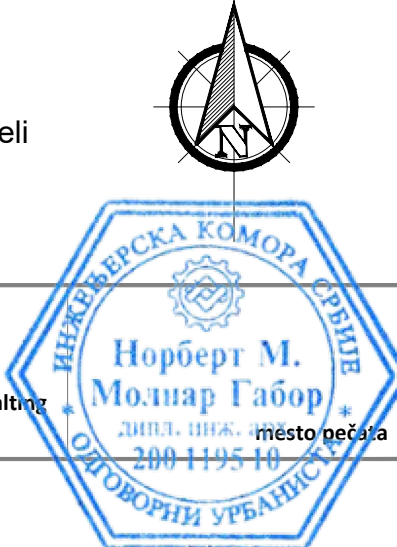


LEGENDA

- - - - - Granica obuhvata Urbanističkog projekta
- - - - - Regulaciona linija
- - - - - Građevinska linija
- 26227** Predmetna parcela
- Granice parcela
- Linija kolovoza
- Planirani objekat
- Planirana trafo stanica
- +19.00 Visinske kote objekata - planirane
- 0.65 Visinske kote saobraćajnica - planirane
- 115.13 Visinske kote - teren
- Kolski pristup parceli
- Pešački pristup parceli
- Ulazi u objekat
- Planirani saobraćajni priključak - asfalt
- Planirane interne saobraćajnice - asfalt
- Planirani raster parkinzi (65 PM) - beton/raster kocke
- Planirane pešačke staze, zaštitni trotoari i platoi - beton
- Tehničko dvorište kuhinjskog restorana
- Zelene površine - trava
- Postojeće pošumljene površine na predmetnoj parceli
- Planirano visoko rastinje



KUBARCH KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



Норберт М. Молнар Габор
ДИП. ИНЖ. МЕСТО ПЕЧАТА
200 1195 10

SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG, PARTERNOG REŠENJA I PEJZAŽNOG UREĐENJA

Investitor: U.T.R. BOSS Matije Korvina 7, Subotica	Predmet: Urbanistički projekat za izgradnju turističko ugostiteljskog objekta na k.p.26227 K.O. Novi grad sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije i uređenjem predmetnog prostora
Autor:	UP-386-2023
Odgovorni urbanista: Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.	Datum: 200 1195 10 <i>Molnar G. Norbert</i> August 2023
Saradnik: Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.	Razmera: R=1:500
Tehničar:	Broj lista: 4

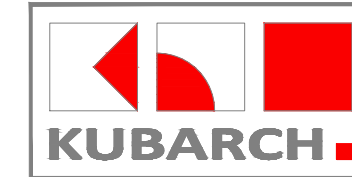


LEGENDA

- Granica obuhvata Urbanističkog projekta
- — — — — Regulaciona linija
- - - - - Građevinska linija
- 26227 Predmetna parcela
- — — — — Granice parcela
- — — — — Linija kolovoza
- ■ ■ ■ ■ Planirani objekat
- ⊕ +19.00 Visinske kote objekata - planirane
- ⊕ -0.65 Visinske kote saobraćajnica - planirane
- 115.13 Visinske kote - teren
- ↙ Kolski pristup parceli
- ↘ Pešački pristup parceli
- ⬇ Ulazi u objekat
- Planirani saobraćajni priključak
- Planirane interne saobraćajnice
- Planirani raster parkinzi (65 PM)
- Planirane pešačke staze, zaštitni trotoari i platoi
- Tehničko dvorište kuhinjskog restorana
- Zelene površine

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:

- Planirana trafo stanica
- — — — — Približna trasa postojeće kanalizacije
- - - - - Planirana kanalizaciona mreža
- - - - - Planirana trasa tk kabla



KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
 Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

Investitor:	U.T.R. BOSS Matije Korvina 7, Subotica	Predmet:	Urbanistički projekat za izgradnju turističko ugostiteljskog objekta na k.p.26227 K.O. Novi grad sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije i uređenjem predmetnog prostora
Autor:		UP-386-2023	
Odgovorni urbanista:	Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.	Datum:	200 1195 10 <i>Molnar G. Norbert</i> Avgust 2023
Saradnik:	Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.	Razmera:	R=1:500
Tehničar:		Broj lista:	5

IDEJNO REŠENJE:

0 – GLAVNA SVESKA

U.T.R. „BOSS“ Investitor
MATIJE KORVINA 7, 24000 SUBOTICA

IZGRADNJA TURISTIČKO-UGOSTITELJSKOG OBJEKTA – Naziv objekta
RESTORAN SA PRENOĆIŠTEM, Po+PR+1+T

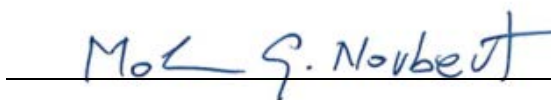
NA K.P. 26227 K.O. NOVI GRAD, Lokacija
PALIĆ

IDEJNO REŠENJE Vrsta tehničke dokumentacije

IZGRADNJA Za građenje/izvođenje radova

KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE, Projektant
INŽENJERING I KONSTALTING SUBOTICA

Norbert Molnar G. Odgovorno lice projektanta





Branislav Kuzmanović, dipl. ing. arh.

Glavni projektant

300 E030 06

Broj licence





EN 387/2023 – IDR br. tehničke
povez 1/2 dokumentacije

Subotica 08.2023 Mesto i datum

SADRŽAJ GLAVNE SVESKE


- 0.1 Naslovna strana glavne sveske
- 0.2 Sadržaj glavne sveske
- 0.3 Sadržaj tehničke dokumentacije
- 0.4 Podaci o projektantima
- 0.5 Opšti podaci o objektu

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE


0	GLAVNA SVESKA	EN 387/23 – IDR
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	EN 387/23 – IDR

PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant:	KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA, Braće Radić 61/a Subotica
Glavni projektant:	BRANISLAV Kuzmanović dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 E030 06
Potpis:	
	

1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:	KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA, Braće Radić 61/a Subotica
Odgovorni projektant:	BRANISLAV Kuzmanović dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 E030 06
Potpis:	
	

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodnostojeći	
Vrsta radova	izgradnja	
kategorija objekta:	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	Objekat	
	67,70 %	klasa 121114 – Restorani preko 400m² kategorija V
	32,30 %	klasa 121112 – Zgrada za noćenje gostiju – preko 400m² kategorija V
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan detaljne regulacije za deo prostora "Banje Palić" uz zapadnu obalu IV sektora Paličkog jezera („Službeni list Grada Subotice”, broj 18/2019)	
mesto:	PALIĆ	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	K.P. 26227 K.O. NOVI GRAD	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:		
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	K.P. 14330/3 K.O. NOVI GRAD	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
Priključak na vodovod mrežu	Javni vodovod nije izgrađen. Planirana je izgradnja bunara za sopstvene potrebe.	
Priključak na kanalizacionu mrežu	Objekat se priključuje na javnu kanalizacionu mrežu.	

Priključak na elektroenergetsku mrežu	Objekat se priključuje na elektroenergetsku mrežu. Za napajanje planiranog objekta predviđena su 4 brojila sa ukupnom jednovremena snagom od 250kW. Predviđa se izgradnja nove distributivne trafo stanice.
Priključak na toplifikacionu mrežu	Objekat se ne priključuje na toplifikacionu mrežu
Priključak na telekomunikacionu mrežu	Objekat se priključuje na telekomunikacionu mrežu. Predviđen je priključak na javnu TK mrežu optičkim kablom.

LOKACIJSKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:	Lokacijska dozvola	br:	
		datum:	

SAGLASNOSTI:

Obavezne saglasnosti:		
-----------------------	--	--

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele:	12960,00 m ²
	BRGP – planirani objekat:	3158,36 m ²
	Ukupna BRUTO površina nadzemnih i podzemnih etaža	4823,59 m ²
	ukupna NETO površina nadzemnih etaža	2796,82 m ²
	ukupna NETO površina nadzemnih i podzemnih etaža	4350,27m ²
	površina zemljišta pod objektima/zauzetost	1600.17 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža)	Po+P+1+ T – Podrum + Prizemlje + Sprat + Tavan
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i, tavan i dr.):	14.80m – sleme krova
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat , tavan i dr.)	114.50 m.n.v. Prizemlje; 119.30 m.n.v. – sleme krova;
	broj funkcionalnih jedinica	Restoran sa kuhinjom, 24 sobe
materijalizacija objekta:	broj parking mesta: ukupno	65 PM
	od ukupnog broja za osobe sa invaliditetom	6PM
	materijalizacija fasade:	Demit fasada
	orijentacija slemena:	Istok-zapad, sever- jug
nagib krova:	34 ⁰	
materijalizacija krova:	Biber crep	

procenat zelenih površina:		61.15%
indeks zauzetosti:	Cela parcela Na graničnu vrednost 4000m ²	12.58% 40%
indeks izgrađenosti:		
druge karakteristike objekta:		
predračunska vrednost objekta:		

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

U.T.R. „BOSS“ Investitor
MATIJE KORVINA 7, 24000 SUBOTICA

IZGRADNJA TURISTIČKO-UGOSTITELJSKOG OBJEKTA – Naziv objekta i lokacija
RESTORAN SA PRENOĆIŠTEM, Po+Pr+1+T
NA K.P. 26227 K.O. NOVI GRAD, PALIĆ

IDEJNO REŠENJE

Vrsta tehničke dokumentacije

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv i oznaka dela projekta

IZGRADNJA

Za građenje/izvođenje radova

KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSTALTING SUBOTICA

Projektant

Norbert Molnar G.

Odgovorno lice projektanta

Molnar G. Norbert



Branislav Kuzmanović, dipl. ing. arh.

Odgovorni projektant

300 E030 06

Branislav Kuzmanović

Broj licence



EN 387/2023 – IDR
povez 1/2

br. tehničke dokumentacije

Subotica 08.2023

Mesto i datum

SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

- 1.1 Naslovna strana projekta arhitekture
- 1.2 Sadržaj projekta arhitekture
- 1.3 Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
- 1.4 Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
- 1.5 Tekstualna dokumentacija
- 1.6 Numerička dokumentacija
- 1.7 Grafička dokumentacija

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/2021 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu **IDEJNOG REŠENJA** za izgradnju TURISTIČKO-UGOSTITELJSKOG OBJEKTA, Po+Pr+1+T na K.P. 26227 K.O. NOVI GRAD, PALIĆ, određuje se:

BRANISLAV KUZMANOVIĆ., dipl.ing.arh. 300 E030 06

Projektant: KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA,
Braće Radić 61/a Subotica

Odgovorno lice/zastupnik: Norbert Molnar G.

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: EN 387/2023 – IDR

Mesto i datum: Subotica 08.2023.

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta za izradu IDEJNOG REŠENJA za izgradnju TURISTIČKO-UGOSTITELJSKOG OBJEKTA, Po+P+1+T na K.P. 26227 K.O. NOVI GRAD, PALIĆ,

BRANISLAV Kuzmanović., dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekta i pravilima struke,

da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant IDR – idejnog rešenja: Branislav Kuzmanović., dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 E030 06

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: EN 387/2023 – IDR

Mesto i datum: Subotica 08.2023.

1.5 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

Predmet ovog IDEJNOG REŠENJA je planirana izgradnja TURISTIČKO-UGOSTITELJSKOG OBJEKTA, RESTORANA SA PRENOĆIŠTEM na K.P. 26227 K.O. NOVI GRAD, PALIĆ. Investitor je pravno lice U.T.R. „BOSS“, Matije Korvina 7, iz Subotice.

Na osnovu preliminarne razgovora sa Investitorom, projektnog zadatka, uvida u postojeće stanje, usvojenih idejnih skica, zahtev investitora je da se izgradi TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT, spratnosti Po+P+1+T u skladu sa važećom planskom dokumentacijom. Objekat je planiran da se gradi K.P. 26227 K.O. NOVI GRAD, na PALIĆU.

Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata.

Teren na kojem se planira izgradnja objekta je u blagom padu prema istočnoj strani parcele, sa prosečnom kotom terena 103.30 m.n.v. Kota poda prizemlja ($\pm 0,00/ 104,50$ m.n.v.) je izdignuta za 120cm u odnosu na kotu platoa ispred glavnog ulaza u objekat.

Maksimalna visina objekta, mereno u odnosu na kotu terena ispred ulaza u objekat je 16.00m (109,30 m.n.v.).

Prema važećem Planu detaljne regulacije predmetna parcela na kojoj je planirana izgradnja se nalazi u bloku br. B1 koji je namenjen za izgradnju objekata u ZONI TURISTIČKO-SPORTSKO-REKREATIVNOG KARAKTERA..

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata (Sl.Glasnik RS br.22/2015) objekat planiran za izgradnju na k.p. br. 26227 K.O. NOVI GRAD, na PALIĆU, klasifikovan je kao:

67,70 % klase 121114 – Restorani preko 400m² kategorija V

32,30 % klase 121112 – Zgrada za noćenje gostiju – preko 400m² kategorija V.

Horizontalni gabarit prizemlja objekta planiranog za izgradnju na najširem delu iznosi 35,75 x 46,45 m.

Planirani objekat je udaljen cca 35,6m od planirane regulacione linije sa severne strane i od cca 20,7m do 31,2m od regulacione linije obalnog pojasa jezera sa istočne strane. Od granica susednih parcela planirani objekat je udaljen cca 37,0m od zapadne međne linije odnosno parcele 14325/6 K.O. Novi grad i cca 44,0m od južne međne linije odnosno parcele 14325/12 K.O. Novi grad.

FUNKCIJA

U okviru predmetne parcele planirana je izgradnja turističko-ugostiteljskog objekta spratnosti Po+P+1+T (Podrum + prizemlje + 1 sprat + tavan). Maksimalna visina objekta, mereno u odnosu na kotu terena ispred ulaza u objekat je 16.00m.

Horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja na najširem delu iznosi 35,75 x 46,45 m. Objekat je razuđenog oblika, sa prepuštenim, natkrivenim ulaznim platformama na severnoj i južnoj strani objekta. Objekat je koncipiran kao simetričan. Osnovna osa simetrije objekta postavljena je na istočnoj strani objekta, prema šetalištu.

Planirana su dva pristupa parceli, jedan kolski sa severne strane i jedan pešački sa istočne strane iz pravca jezera odnosno šetališta uz obalu Paličkog jezera.

Parkiranje vozila za potrebe planiranog objekta će se rešiti u na sopstvenoj parceli izgradnjom 65 PM dimenzija 5.5x2.6m, od kojih su 6 predviđeni za osobe sa invaliditetom. Sa parkinga se preko pešačkih staza pristupa objektu.

Glavni ulaz u objekat je sa severne strane. Na ulazu je predviđena natkrivena ulazna platforma. Sporedni ulaz se nalazi sa suprotne, južne strane.

Ispod cele površine prizemlja je formirana podrumaska etaže. U okviru podrumске etaže planirana je izgradnja pomoćnih prostorija (ostave, tehničke prostorije i magacin). U prizemlju su predviđeni restoran sa natkrivenom terasom i kuhinja restorana.

Na prvom spratu je predviđena izgradnja soba za smeštaj posetilaca.

Bruto površina prizemlja objekta je 1600,17m². Ukupna bruto razvijena površina objekta je 3158,36 m², a ukupna bruto površina nadzemnih i podzemnih etaža objekta je 4823,59 m².

Neto površina nadzemnih etaža je 2796,82 m², a ukupna neto površina nadzemnih i podzemnih etaža je 4350,27 m².

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Konstruktivni sistem objekta je "SKELETNA KONSTRUKCIJA" sa armirano betonskim stubovima, AB punim pločama i gredama koje se oslanjaju direktno na AB stubove. Međuspratne konstrukcije sa stubovima i platnima formiraju jedinstveni prostorni okvir.

Temeljna ploča se izvodi kao puna AB ploča debljine prema statičkom proračunu. Izvodi se od vodonepropusnog betona MB40, BII, V4. Predviđenja je hidroizolacija ploče i zidova podruma.

Krovna konstrukcija je drvena. Krovni pokrivač je biber crep. Svi unutrašnji i fasadni zidovi se izvode od blokova. Svi zidovi su projektovani kao zidovi ispune (ne učestvuju u prijemu sila).

Svi zidovi su malterisani produžnim malterom. Fasadni zidovi su od termo bloka, debljina zida d=25 cm, sa termoizolacijom odnosno demit fasadom d=10cm. Planirano je termoizolovanje celog objekta: fasade, krova objekta, poda i zidova podruma, kao i ploče prizemlja objekta iznad podrumске etaže.

SPOLJNO UREĐENJE

Dvorišni deo parcele je planiran da se hortikulturno uredi i ozeleni, travnatim površinama i visokim drvećem.

Parkiranje vozila za posetioce i zaposlene rešiće se u okviru sopstvene parcele izgradnjom 65PM. Planiraju se interne saobraćajnice, pešačke staze i slobodne površine oko objekta.

U južnom delu parcele planirano formiranje dečijeg igrališta na otvorenom.

Prolaz vatrogasnih vozila do unutrašnjeg dvorišta je omogućen preko pomenutog priključaka i saobraćajnica na parceli.

Planirano je popločavanje parking prostora raster kockama. Za komunalni otpad predviđen je prostor za kontejnere.

Odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina, i saobraćajnih površina će se rešiti sprovođenjem i razlivanjem u zeleni pojas u okviru sopstvene parcele.

INSTALACIJE

Planira se da se predmetni objekat poveže na mrežu javnih gradskih komunalnih instalacija i to: kanalizacione mreže, elektrodistributivne mreže, termo-energetsku gasnu mrežu i optičku telekomunikacionu mrežu.

Vodovodna i kanalizaciona mreža

Potrebni kapaciteti planiranog objekta u pogledu hidrotehničkih instalacija su sledeći

- Potrebe za vodom: 1.7 l/s
- Fekalna kanalizacija 6.5 l/s
- Atmosferska kanalizacija 15 l/s
- Hidrantska mreža 15 l/s

U objektu je predviđena ugradnja hidrantskih ormara sa opremom za gašenje požara. Instalacije kanalizacije i revizije šahtove ispred objekta i priključak na gradsku kanalizaciju izvesti u svemu prema uslovima dobijenim od JKP Vodovod i kanalizacija.

Ispred predmetne lokacije javni vodovod i javna kanalizacija za odvođenje atmosferskih voda nisu izgrađeni.

Najbliži javni vodovod PE-90 se nalazi u ulici Riječka ~350 m od predmetne lokacije.

Pomenuti najbliži javni vodovod je nepouzdan izvor za napajanje hidrantske mreže naselja, tako i predmetnog objekta.

Na mestima gde nije izgrađena javna vodovodna, vodosnabdevanje se vrši u skladu sa elementima Prostornog plana Grada Subotice izdatog od strane JP Zavod za urbanizam Opštine Subotica, 2012. godine:

- "Dozvoljeno je bušenje bunara na pojedinačnoj građevinskoj parceli za sopstvene potrebe, na područjima gde nije izgrađena naseljska vodovodna mreža"

Ispred predmetne lokacije, u ulicama Australijska, Tuk Ugarnice, javna kanalizacija za odvođenje otpadnih voda je izgrađena od PVC cevi od nominalnog prečnika DN-250 mm. Kod predmetne lokacije odvođenje atmosferskih i otpadnih voda je predviđeno odvojenim sistemom.

Za potrebe odvođenja otpadnih voda predvideti priključenje na javnu kanalizaciju otpadnih voda, ispred predmetne parcele.

Atmosferska voda razliva se po zelenim površinama u okviru parcele.

Elektroenergetske instalacije

Napajanje objekta električnom energijom vršiće se iz distributivne mreže.

Za napajanje planiranog objekta predviđena su 4 brojila sa ukupnom jednovremena snagom od 250kW.

Električnom energijom snabdevaju se sledeće grupe potrošača:

- Instalacija energetskog napajanja elektro razvodnih ormara u objektima;
- Instalacija priključnica i elektromotornog pogona tenološke opreme;
- Instalacija električnog opšteg i antipaničnog osvetljenja;
- Instalacija priključnica
- Elektromotorni pogon sistema HVAC i VIK;

Grejanje planiranih objekta je predviđeno da se izvede sa VRV jedinicama sa direktnom freonskom ekspanzijom.

U skladu sa uslovima javnog preduzeća za napajanje električnom energijom budućeg objekta potrebno je izgraditi novu distributivnu trafo stanicu, sa energetskim transformatorom (E.T.) odgovarajuće snage i priključnim 20kV vodovima u vlasništvu Elektrodistribucije Subotica. Potrebno je obezbediti trasu za nove 20kV vodove od postojeće MBTS-103 Palić do nove distributivne TC.

Telekomunikacione i signalne instalacije

Predviđeno je povezivanje objekta na telekomunikacionu mrežu optičkim kablom.

Toplifikacija

Grejanje planiranih objekta je predviđeno da se izvede sa VRV jedinicama sa direktnom freonskom ekspanzijom. Alternativni način grejanja prostora je grejanje na gas.

Ukoliko postoji mogućnost toplifikacija će biti rešena priključenjem na termo-energetsku gasnu mrežu Subotica Gas.

U skladu sa uslovima JKP predmetna parcela smeštena je uz ulicu Australijska na delu gde JKP Subotica gas ne poseduje izgrađenu gasnu distributivnu mrežu.

Gasovod pod polietilena PE 80, dimenzija Ø32 x 3,0 mm, radnog pritiska 2,5 bar završava se na nekih 70m od raskrsnice sa ulicom Riječka odnosno nekih cca 140m od predmetne parcele.

Budući objekat moguće je priključiti tek nakon izgradnje nedostajuće distributivne gasne mreže u navedenoj ulici.

FAZNOST IZGRADNJE

Nije planirana faznost u izgradnji predmetnog objekta.

Subotica, avgust 2023.

Sastavio:



Branislav Kuzmanović., dipl.ing.arh.

1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

REKAPITULACIJA POVRŠINA PO ETAŽAMA

REKAPITULACIJA PODRUM	
UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUM	1553.45 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PODRUM	1665.23 m ²

REKAPITULACIJA PRIZEMLJE	
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJE	1464.05 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJE	1600.17 m ²

REKAPITULACIJA I SPRAT	
UKUPNA NETO POVRŠINA SOBA	1012.37 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE/OSTALO	320.40 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA I SPRAT	1332.77 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA I SPRAT	1558.19 m ²

ZBIRNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT	
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	1,464.05
NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA	1,332.77
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNIH ETAZA	2,796.82
NETO POVRŠINA PODRUMA	1,553.45
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	4,350.27
TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT	
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	1,600.17
BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA	1,558.19
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA	3,158.36
BRUTO POVRŠINA PODRUMA	1,665.23
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	4,823.59

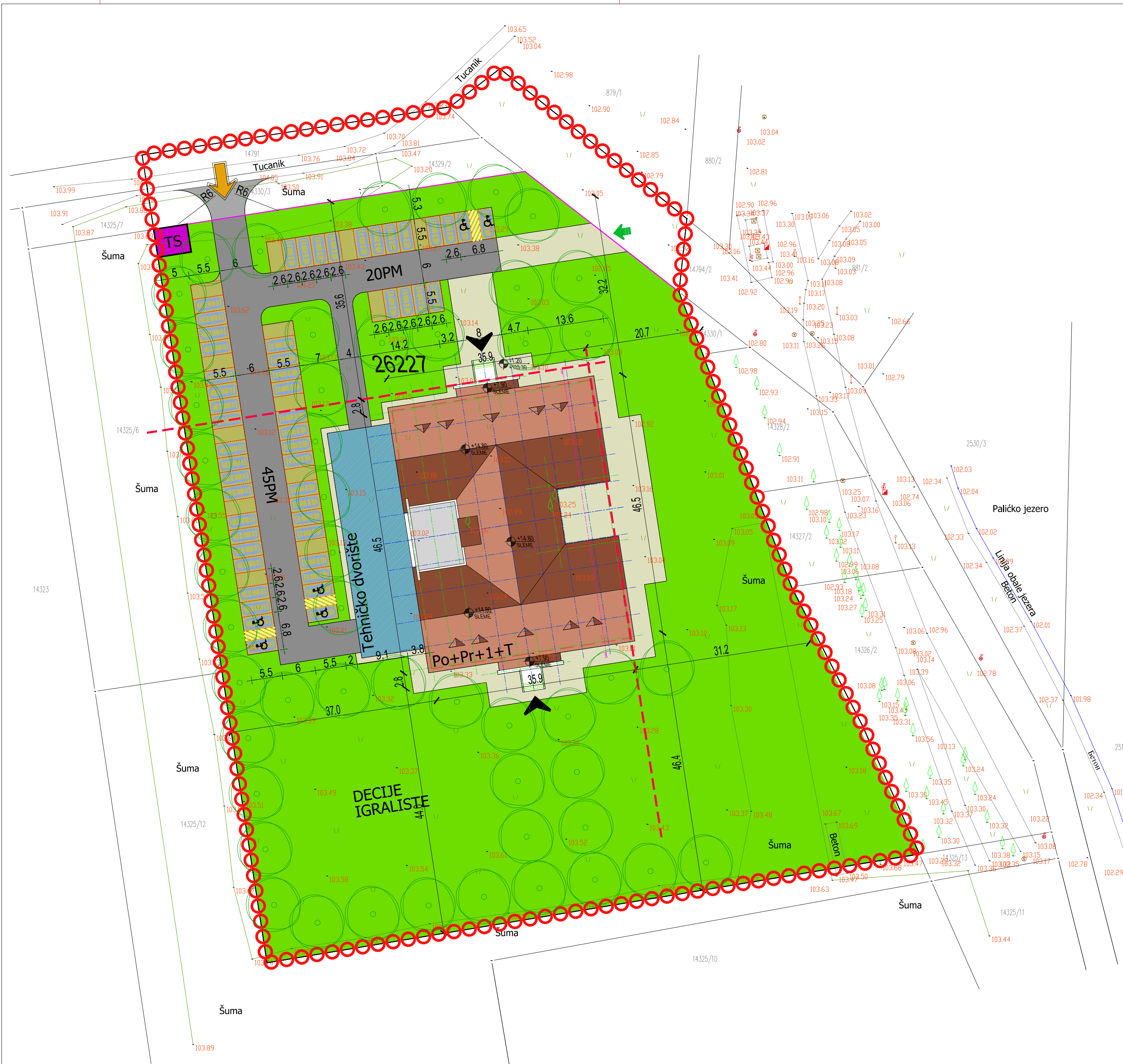
Površina je iskazana prema JUS U.C2.100 iz 2002. godine (Službeni list 32/2002)

Subotica, avgust 2023.

Računao:

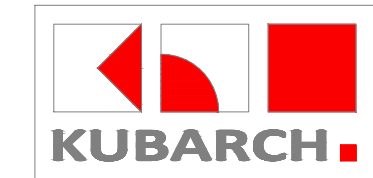

Branislav Kuzmanović., dipl.ing.arh.

1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

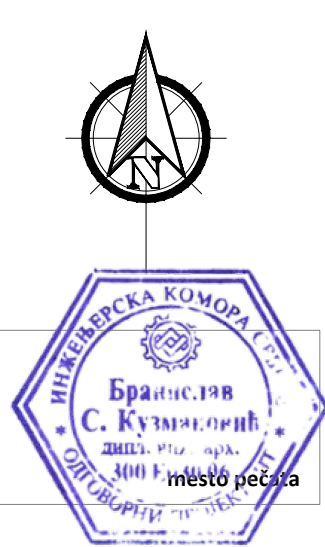


LEGENDA

- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- 26227** Predmetna parcela
- Granice parcela
- Linija kolovoza
- Planirani objekat
- Planirana trafo stanica
- + +19.00 Visinske kote objekata - planirane
- + 0.65 Visinske kote saobraćajnica - planirane
- + 115.13 Visinske kote - teren
- ← Kolski pristup parceli
- ← Pešački pristup parceli
- ▲ Ulazi u objekat
- Planirani saobraćajni priključak
- Planirane interne saobraćajnice
- Planirani raster parkinzi (65 PM)
- Planirane pešačke staze, zaštitni trotoari i platoi
- Tehničko dvorište kuhinjskog restorana
- Zelene površine

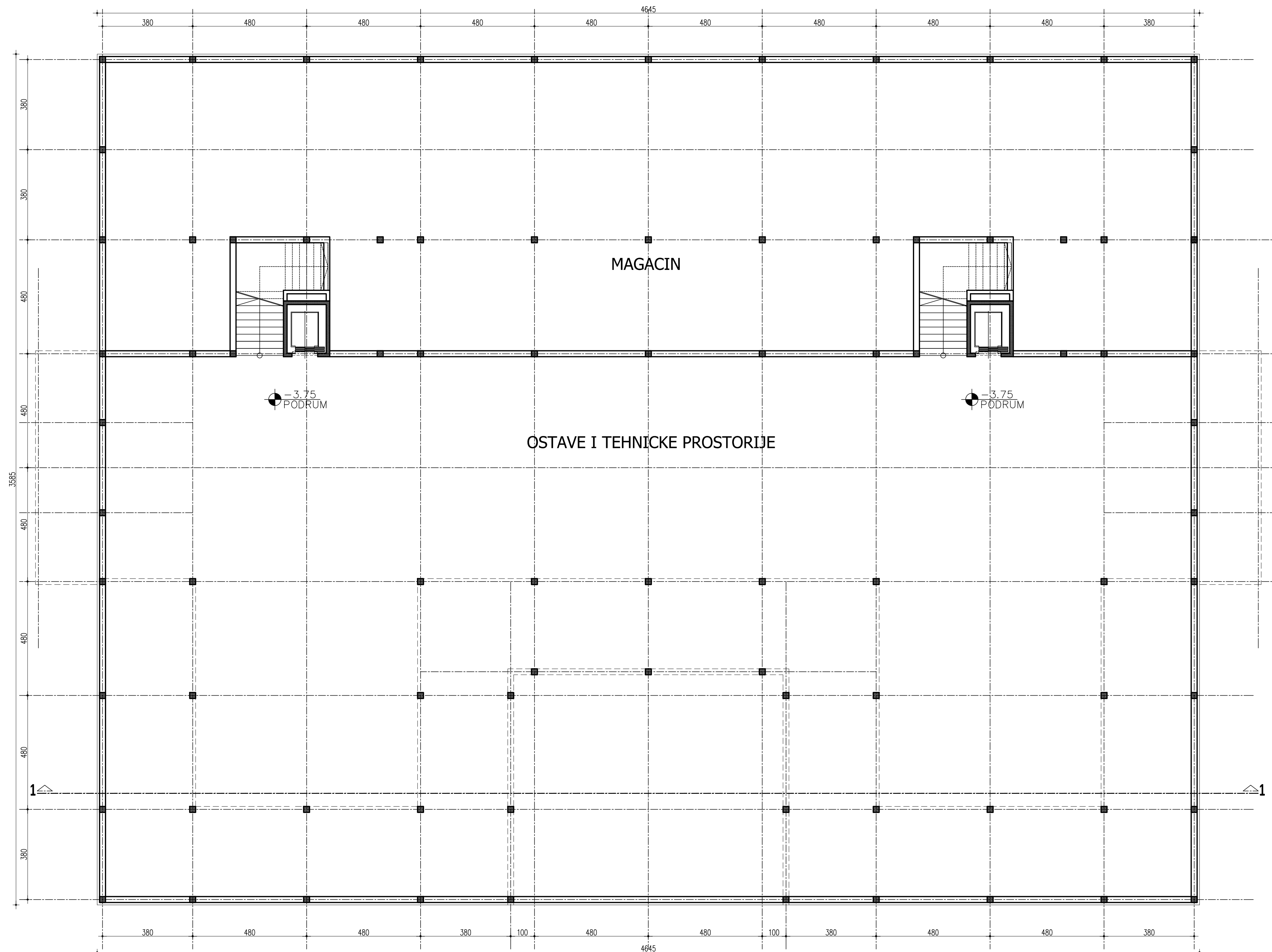


KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



SITUACIJA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU

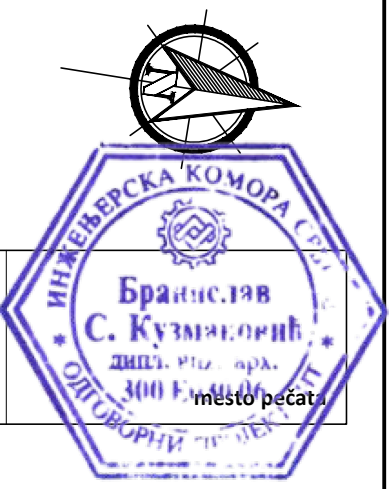
Investitor: U.T.R. „BOSS“ MATIJE KORVINA 7 24000 Subotica		Objekat: TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT Po+P+1+T K.P. BR. 26227 K.O. NOVI GRAD PALIĆ, SUBOTICA	
Autor: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.		EN-387-23/IDR	
Odgovorni projektant projekta arhitekture: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06		Datum: AVGUST 2023	
Odgovorni projektant konstrukcije: Neven NAD, dipl. ing. građ. 310 M317 13		Razmera: 1:500	
Projektant saradnik: Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.		PROJEKAT: 1.0. - ARH.	
		Broj lista: 1.7.1	



REKAPITULACIJA PODRUM	
UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUM	1553.45 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PODRUM	1665.23 m ²

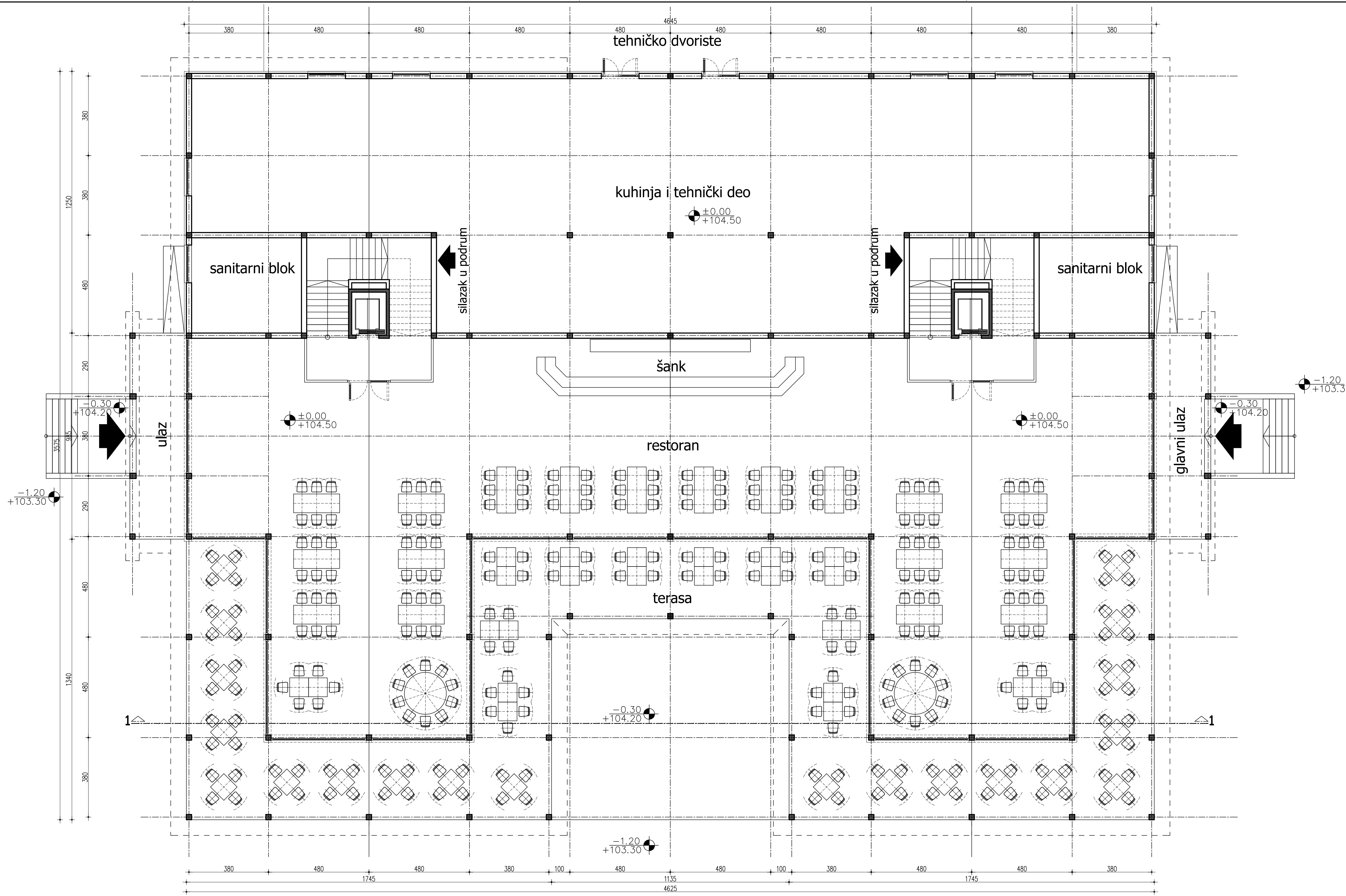
NAPOMENE:
 ±0.00 m (+104.50 mnv) NULTA KOTA – KOTA GOTOVOG PODA PRIZEMLJA

KUBARCH KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
 Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



OSNOVA PODRUMA

Investitor: U.T.R. „BOSS“ MATIJE KORVINA 7 24000 Subotica	Objekat: TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT Po+P+1+T K.P. BR. 26227 K.O. NOVI GRAD PALIĆ, SUBOTICA
Autor: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.	EN-387-23/IDR
Odgovorni projektant projekta arhitekture: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06	Datum: AVGUST 2023
Odgovorni projektant konstrukcije: Neven NAD, dipl. ing. građ. 310 M317 13	Razmera: 1:100
Projektant saradnik: Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.	PROJEKAT: 1.0. - ARH.
	Broj lista: 1.7.2

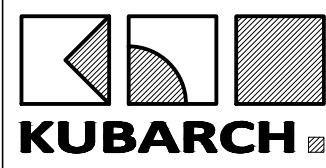


PRIZEMLJE							
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	RESTORAN	-	-	-	480	36.32	564.01
02	KUHINJA	-	-	-	480	36.32	430.23
03	SANITARNI BLOK	-	-	-	400	36.32	23.17
03	SANITARNI BLOK	-	-	-	400	36.32	23.17
04	TERASA	-	-	-	470	36.32	302.53
							1343.12

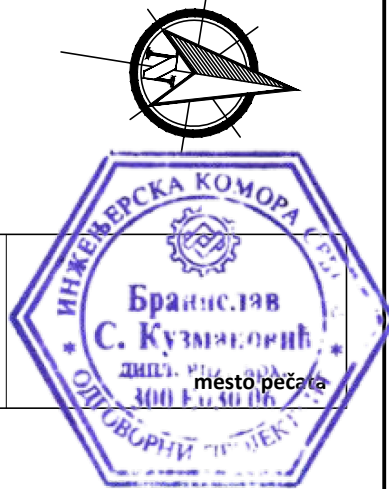
PRIZEMLJE		KOMUNIKACIJE/OSTALO					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	ULAZNA PLATFORMA - GLAVNI ULAZ	-	-	-	470	36.32	25.35
02	ULAZNA PLATFORMA	-	-	-	470	36.32	25.34
03	PRETPROSTOR 1	-	-	-	480	7.49	12.32
04	STEPENIŠTE	-	-	-	480	7.49	22.80
05	PRETPROSTOR 2	-	-	-	480	7.49	12.32
06	STEPENIŠTE	-	-	-	480	7.49	22.80
							120.93

REKAPITULACIJA PRIZEMLJE	
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJE	1464.05 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJE	1600.17 m ²

NAPOMENE:
 ±0.00 m (+104.50 mnv) NULTA KOTA – KOTA GOTOVOG PODA PRIZEMLJA



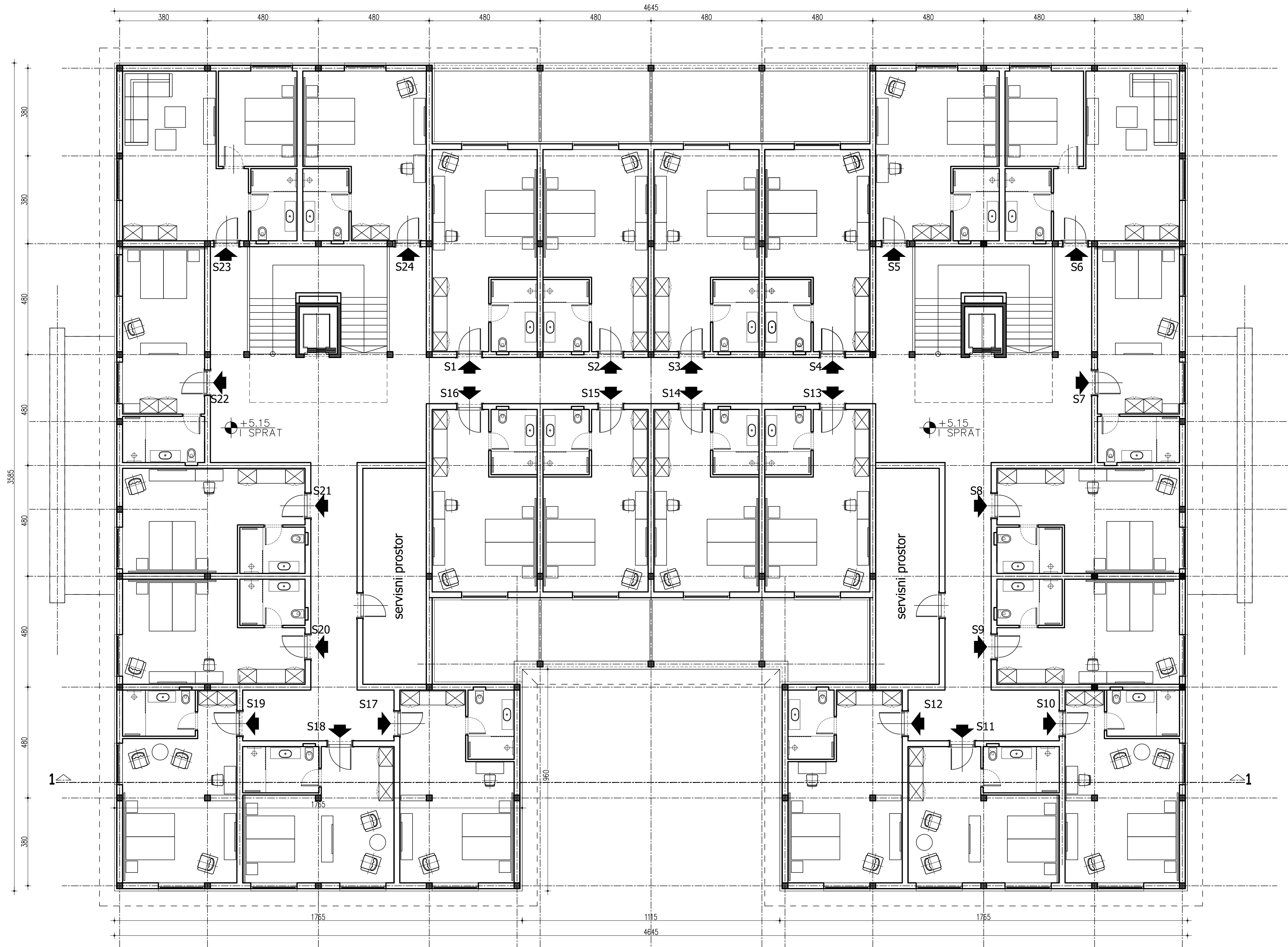
KUBARCH
 KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
 Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



Бранислав Кузмановић
 С. Кузмановић
 место печата

OSNOVA PRIZEMLJA

Investitor: U.T.R. „BOSS“ MATIJE KORVINA 7 24000 Subotica	Objekat: TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT Po+P+1+T K.P. BR. 26227 K.O. NOVI GRAD PALIĆ, SUBOTICA	EN-387-23/IDR
Autor: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.	Odgovorni projektant projekta arhitekture: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06	Datum: AVGUST 2023
Odgovorni projektant konstrukcije: Neven NAD, dipl. ing. građ.	310 M317 13	Razmera: 1:100
Projektant saradnik: Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.		PROJEKAT: 1.0. - ARH.
		Broj lista: 1.7.3

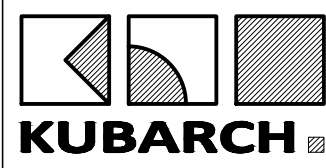


SPRAT I		SOBA					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	SOBA BR.1	-	-	-	290	8.65	51.50
02	SOBA BR.2	-	-	-	290	8.65	52.01
03	SOBA BR.3	-	-	-	290	8.65	52.01
04	SOBA BR.4	-	-	-	290	8.65	51.50
05	SOBA BR.5	-	-	-	290	8.65	37.64
06	SOBA BR.6	-	-	-	290	8.65	52.77
07	SOBA BR.7	-	-	-	290	8.65	31.85
08	SOBA BR.8	-	-	-	290	8.65	34.39
09	SOBA BR.9	-	-	-	290	8.65	34.39
10	SOBA BR.10	-	-	-	290	8.65	39.59
11	SOBA BR.11	-	-	-	290	8.65	36.96
12	SOBA BR.12	-	-	-	290	8.65	39.60
13	SOBA BR.13	-	-	-	290	21.00	49.03
14	SOBA BR.14	-	-	-	290	8.65	46.47
15	SOBA BR.15	-	-	-	290	8.65	46.47
16	SOBA BR.16	-	-	-	290	21.00	49.03
17	SOBA BR.17	-	-	-	290	8.65	39.60
18	SOBA BR.18	-	-	-	290	8.65	36.96
19	SOBA BR.19	-	-	-	290	8.65	39.59
20	SOBA BR.20	-	-	-	290	8.65	34.39
21	SOBA BR.21	-	-	-	290	8.65	34.39
22	SOBA BR.22	-	-	-	290	8.65	31.85
23	SOBA BR.23	-	-	-	290	8.65	52.77
24	SOBA BR.24	-	-	-	290	8.65	37.64
							1012.37

SPRAT I		KOMUNIKACIJE/OSTALO					
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Neto površina
01	HODNIK	-	-	-	290	32.20	222.78
02	STEPENIŠTE	-	-	-	480	7.49	23.10
03	STEPENIŠTE	-	-	-	480	7.49	23.10
04	SERVISNI PROSTOR	-	-	-	290	8.65	25.71
05	SERVISNI PROSTOR	-	-	-	290	8.65	25.71
							320.40

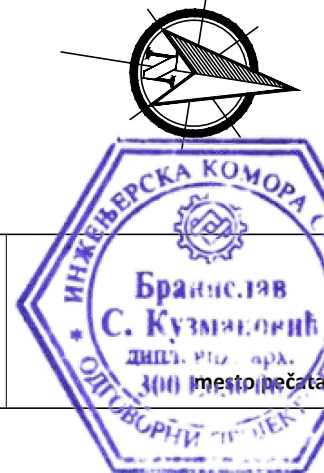
REKAPITULACIJA SPRAT	
UKUPNA NETO POVRŠINA SOBA	1012.37 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE/OSTALO	320.40 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA I SPRAT	1332.77 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA I SPRAT	1558.19 m ²

NAPOMENE:
±0.00 m (+104.50 mnv) NULTA KOTA – KOTA GOTOVOG PODA PRIZEMLJA



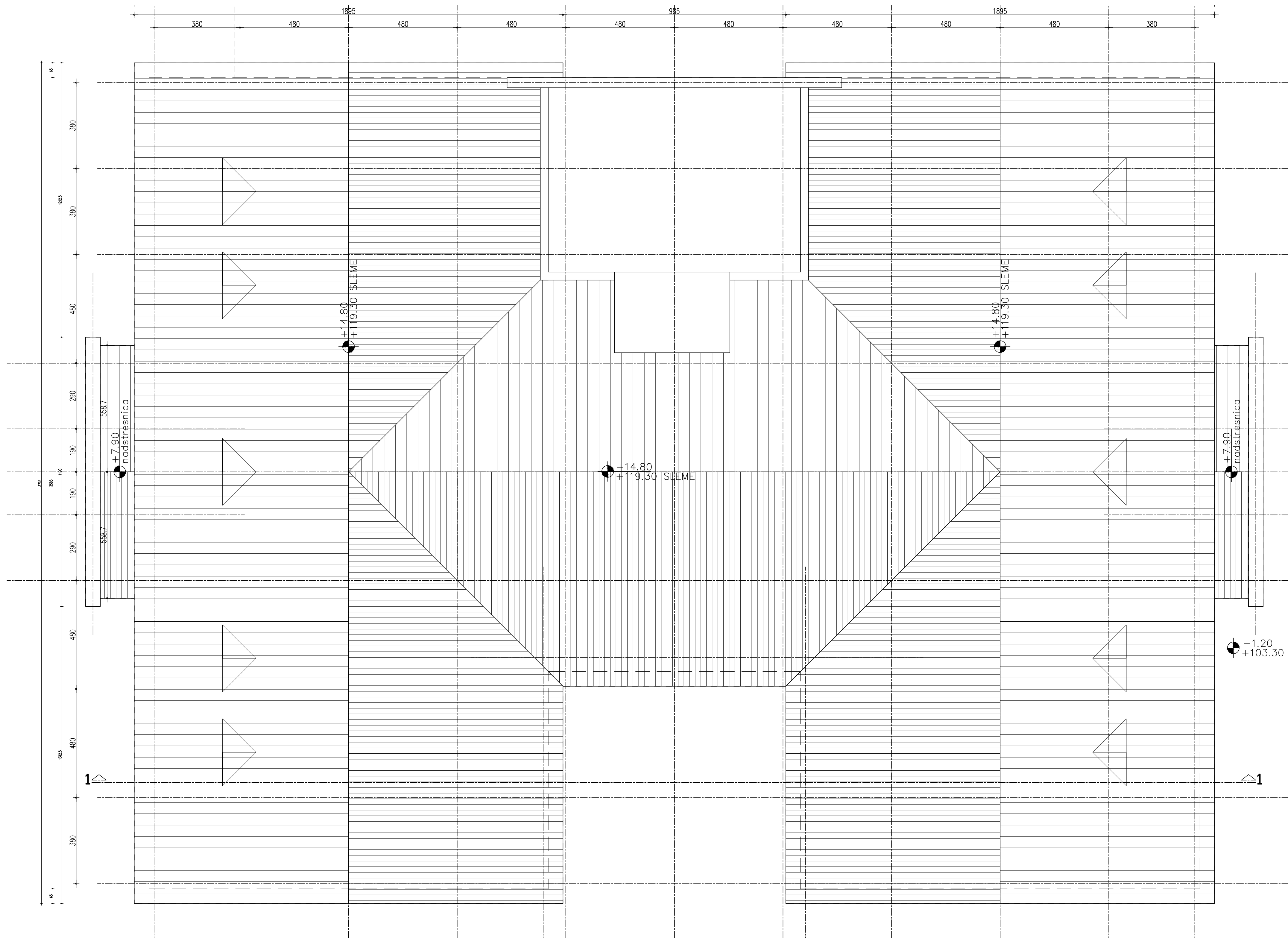
KUBARCH

KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
 Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



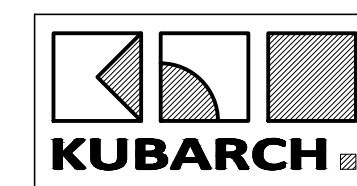
OSNOVA PRVOG SPRATA

Investitor: U.T.R. „BOSS“ MATIJE KORVINA 7 24000 Subotica	Objekat: TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT Po+P+1+T K.P. BR. 26227 K.O. NOVI GRAD PALIĆ, SUBOTICA
Autor: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.	
Odgovorni projektant projekta arhitekture: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06	
Odgovorni projektant konstrukcije: Neven NAD, dipl. ing. građ. 310 M317 13	
Projektant saradnik: Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.	
EN-387-23/IDR	
Datum: AVGUST 2023	
Razmera: 1:100	
PROJEKAT: 1.0. - ARH.	
Broj lista: 1.7.4	

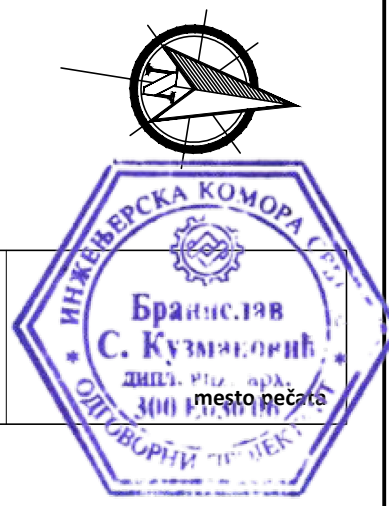


NAPOMENE:

±0.00 m (+104.50 mnv) NULTA KOTA – KOTA GOTOVOG PODA PRIZEMLJA

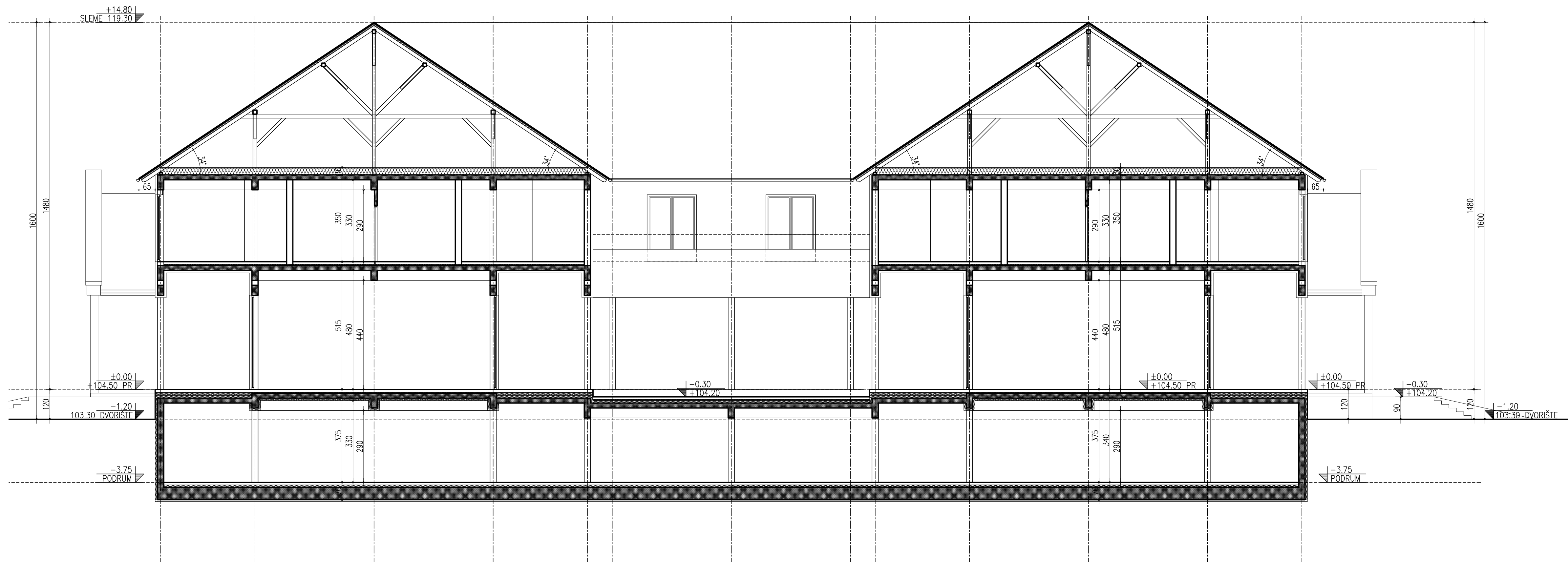


KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



POGLED NA KROV

Investitor: U.T.R. „BOSS“ MATIJE KORVINA 7 24000 Subotica	Objekat: TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT Po+P+1+T K.P. BR. 26227 K.O. NOVI GRAD PALIĆ, SUBOTICA	EN-387-23/IDR
Autor: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.	Datum: AVGUST 2023	
Odgovorni projektant projekta arhitekture: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06	Razmera: 1:100	PROJEKAT: 1.0. - ARH. Broj lista: 1.7.5
Odgovorni projektant konstrukcije: Neven NAD, dipl. ing. građ. 310 M317 13		
Projektant saradnik: Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.		



NAPOMENE:

±0.00 m (+104.50 mnv) NULTA KOTA – KOTA GOTOVOG PODA PRIZEMLJA



KUBARCH

KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



PRESEK 1-1

Investitor: U.T.R. „BOSS“ MATIJE KORVINA 7 24000 Subotica	Objekat: TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT Po+P+1+T K.P. BR. 26227 K.O. NOVI GRAD PALIĆ, SUBOTICA
Autor: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.	EN-387-23/IDR
Odgovorni projektant projekta arhitekture: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06	Datum: AVGUST 2023
Odgovorni projektant konstrukcije: Neven NAD, dipl. ing. građ. 310 M317 13	Razmera: 1:100
Projektant saradnik: Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.	PROJEKAT: 1.0. - ARH.
	Broj lista: 1.7.6

ISTOČNA FASADA

+14.80 |
SLEME 119.30



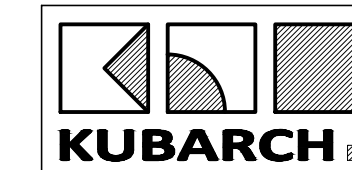
±0.00 |
+104.50 PR |
-1.20 |
103.30

ZAPADNA FASADA

+14.80 |
SLEME 119.30



±0.00 |
+104.50 PR |
-1.20 |
103.30



KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija

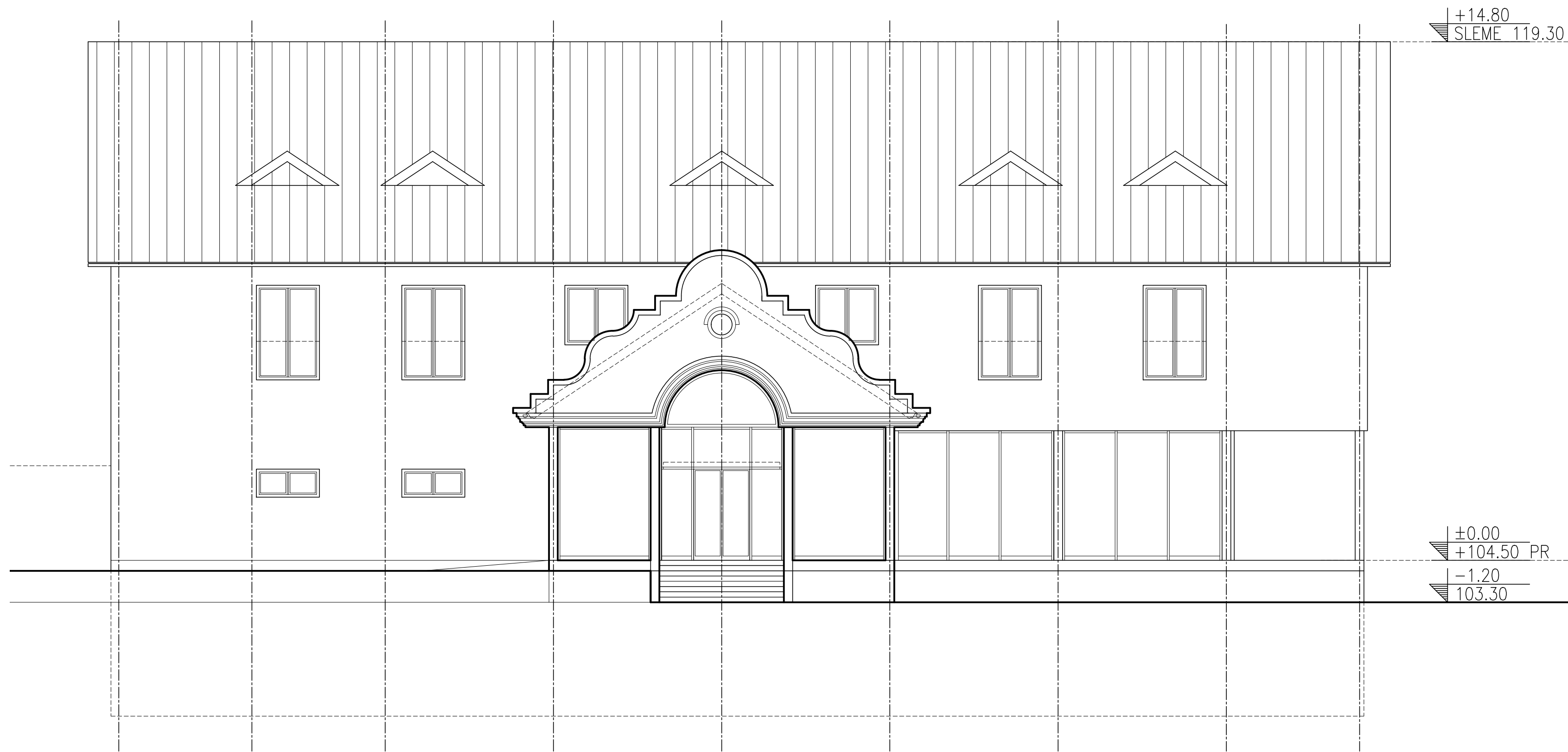


ISTOČNA I ZAPADNA FASADA

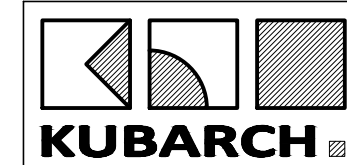
Investitor: U.T.R. „BOSS“ MATIJE KORVINA 7 24000 Subotica	Objekat: TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT Po+P+1+T K.P. BR. 26227 K.O. NOVI GRAD PALIĆ, SUBOTICA
--	---

Autor: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.	Datum: AVGUST 2023	EN-387-23/IDR
Odgovorni projektant projekta arhitekture: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06	Razmera: 1:100	
Odgovorni projektant konstrukcije: Neven NAD, dipl. ing. grad. 310 M317 13	PROJEKAT: 1.0. - ARH.	
Projektant saradnik: Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.	Broj lista: 1.7.7	

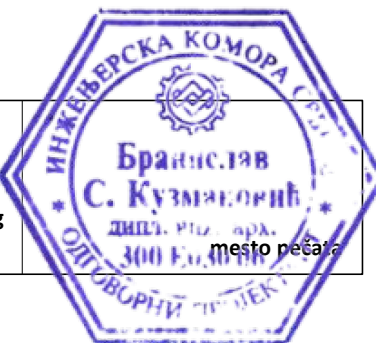
JUŽNA FASADA



SEVERNA FASADA



KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



JUŽNA I SEVERNA FASADA

Investitor: U.T.R. „BOSS“ MATIJE KORVINA 7 24000 Subotica	Objekat: TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT Po+P+1+T K.P. BR. 26227 K.O. NOVI GRAD PALIĆ, SUBOTICA
--	---

Autor: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.	EN-387-23/IDR
Odgovorni projektant projekta arhitekture: Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06	Datum: AVGUST 2023
Odgovorni projektant konstrukcije: Neven NAD, dipl. ing. građ. 310 M317 13	Razmera: 1:100
Projektant saradnik: Jelena Dmitrović Manojlović, mast.inž.arh.	PROJEKAT: 1.0. - ARH. Broj lista: 1.7.8

DOKUMENTACIJA:



Број: 2540400.-Д.07.09.-221721/
Датум: 15.06.2023. године

KUBARCH

**БРАЋЕ РАДИЋ бр. 61А
24000 СУБОТИЦА**

**Предмет: Услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског
објекта - ресторана на к.п. бр. 26227 КО Нови град**

Вашим дописом број 1270-УПЗ-01. код нас заведен под бројем 2540400.-Д.07.09.-221721/1-23 од 22.05.2023. године, обратили сте се у име инвеститора „BOSS“, за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског објекта - ресторана на к.п. 26227 К.О. Нови град.

Посматрано подручје је планирано да се напаја електричном енергијом из ТС 110/20 kV „Палић“ са 20 kV изводом „Парк“.

За напајање електричном енергијом будућег угоститељског објекта, за који је предвиђена једновремена снага од 250 kW, потребно је изградити нову дистрибутивну трафо станицу, са енергетским трансформатором (Е.Т.) одговарајуће снаге и припадајућим прикључним 20 kV водовима у власништву Електродистрибуције Суботица. Потребно је обезбедити трасу за нове 20 kV водове од постојеће МБТС-103 Палић до нове дистрибутивне ТС.

Локацију трафостанице предвидети што ближе центру будуће потрошње на издвојеној парцели инвеститора уз јавну површину са могућношћу приступа или на јавној површини.

У зависности од ангажоване максималне једновремене снаге и начина мерења, који ће бити обрађен у Идејном пројекту пословног комплекса, Огранак Електродистрибуција Суботица ће по добијању захтева издати услове за пројектовање и прикључење.

У условима за пројектовање и прикључење биће детаљно обрађени елементи прикључка, ормани мерног места и др.

Нисконапонски кабловски водови се полажу од 0,4 kV сабирница у новоизграђеној ТС до новоуграђених кабловских прикључних кутија (КПК) на предметном објекту.

Овим путем се обавезује израђивач плана за обезбеђење довољних ширина како бисмо у истима могли безбедно и прописано проћи са водовима код изградње нових инфраструктурних објеката.

У предметном обухвату водите рачуна о могућности приступа возилима и транспортним средствима за довоз и одвоз опреме до трафо станице, а да се при томе не чини штета за коју у случају неиспуњења овог услова нисмо у могућности сносити настале трошкове штета.

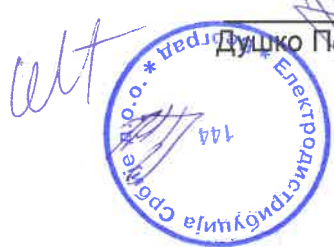
Рок важења ових урбанистичких услова је 12 месеци. Ови Урбанистички услови се не могу користити за издавање Локацијских услова, јер у истима у целости није разрађено питање пројектовања и прикључења, па је надлежни Орган у обавези да се јави имаоцу јавних овлашћења ради издавања Услова за пројектовање и прикључење пре издавања Локацијских услова.

С поштовањем,



Директор огранка

Душко Петровић, дипл.инж. ел.



Достављено:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Архиви



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица

**"Јавно предузеће за управљање путевима,
урбанистичко планирање и становање" Суботица**

Број: П-06-344-288/2023

Дана: 25.5.2023.

24000 Суботица

Трг Републике 16

Тел: 024-666-300

ОГ/ММ

KUBARCH DOO

Број: 07/23

Дана 29.05.2023 god.
SUBOTICA

Директор "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица решавајући по захтеву „Kubarch“ д.о.о. Суботица, Браће Радић бр. 61а, Суботица од 23.5.2023. године у име инвеститора У.Т.Р. „BOSS“, Матије Корвина бр. 7, Суботица (у даљем тексту: Инвеститор) на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010-УС и 24/2011, 121/12, 42/13- одл. УС, 50/13 - одл. УС, 98/13 - одл УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и чл. 17. став 1. тачка. 1) Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018-др.закон), члана 11. став 1. тачка 1. Одлуке о општинским путевима, улицама и некатегорисаним путевима на територији Града Суботице („Сл. лист Града Суботице“, бр. 24/2018, 4/19-др.пропис, 26/20 и 35/21) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", број 68/2019) у предмету издавања услова за израду техничке документације издаје

УСЛОВЕ

За израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског објекта – ресторана на к.п. бр. 26227 К.О. Нови град на Палићу издају се следећи услови:

- прикључак и прилазни пут се може планирати са некатегорисаног пута на к.п. бр. 14330/3 и 14791 К.О. Нови град
- минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедано кретање возила која ће имати приступ комплексу
- осовина прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину пута на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 10^\circ$
- одводњавање прилагодити условима терена
- водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси инвеститор
- нивелету прикључка и прилазног пута ускладити са нивелетом пута на који се прикључује
- у случају да се на планираном саобраћајном прикључку налази стуб јавне расвете, трошкове измештања сноси инвеститор, односно финансијер, уз надзор "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица
- Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу.

Образложење

„Kubarch“ д.о.о. Суботица, Браће Радић бр. 61а, Суботица је дана 23.5.2023. године поднео захтев број 1270-UPZ-02 у име Инвеститора за издавање услова за израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка и прилазног пута на јавни пут за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског објекта – ресторана на к.п. бр. 26227 К.О. Нови град на Палићу.

Чланом 54. став 1. Закона о планирању и изградњи и чланом 11. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем прописано је да ако плански документ, односно сепарат, не садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објеката, односно све услове за прикључење на комуналну, саобраћајну и осталу инфраструктуру, надлежни орган те услове прибавља по службеној дужности, о трошку подносиоца захтева уз накнаду стварних трошкова издавања. Имаоци јавних овлашћења дужни су да те услове по захтеву надлежног органа доставе у року од 15 дана од дана пријема захтева.

Чланом 17. став 1. тачка 1) Закона о путевима прописано је да управљач јавног пута издаје услове за израду техничке документације за изградњу и реконструкцију саобраћајног прикључка на јавни пут и доноси решење инвеститору о испуњености издатих услова.

Чланом 11. став 1. тачка 1. Одлуке о општинским путевима, улицама и некатегорисаним путевима на територији Града Суботице „Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица је поверено вршење јавних овлашћења која се односе на издавање услова и сагласности за изградњу, односно реконструкцију прикључка на локални пут.

На основу горе наведеног донето је решење као у диспозитиву.

Поука о правном средству:

Против овог акта може се изјавити жалба Градском Већу Града Суботице, Трг слободе 1, Суботица у року од 15 дана од дана достављања истог.

Жалба се непосредно предаје или шаље поштом "Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, Трг Републике 16, 24000 Суботица.

Доставити:

- Град Суботица, Секретаријат за грађевинарство, Трг слободе бр. 1, Суботица
- Служби за управљање путевима
- Служби за финансије и рачуноводство



Директор:

Огњен Голубовић, магистар инжењерства.



Служба развоја и пројектовања

Број: И 2/87-2023

Дана: 24.05.2023

KUBARCH doo
Б. Радић 61/а,
24000 Суботица
office@kubarch.com

На основу Закона о планирању и изградњи (сл. гл. РС, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл.г.РС, 32/2019) и на основу достављеног захтева ЈКП «Водовод и канализација» Суботица издаје:

ПОДАТКЕ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ, УСЛОВИМА КОРИШЋЕЊА И РАЗВОЈНИМ ПЛАНОВИМА
за израду Урбанистичког пројекта,
за изградњу угоститељског објекта – ресторана,
на к.п. 26227 К.О. Нови град.

Општи подаци објекта:

1) број катастарске/их парцеле/ла и назив катастарске општине:	к.п. 26227 К.О. Нови град
2) површина катастарске/ких парцеле/ла	~12.960 м ²
3) означавање класе и намене објекта	-
4) укупна изграђена бруто површина	~3150 м ²
5) напомена	Угоститељски објекат - ресторан, спратности П0+П+Пк се налази на раскрсници улица Тук Угарнице-Аустралијска на Палићу. У захтеву су наведени следећи капацитети : потреба за санитарном водом је 1,7 л/с; противпожарна потреба је 15 л/с; одвојење атмосферских вода 15 л/с; одвојење отпадних вода 6,5 л/с
6) Име инвеститора и адреса:	У.Т.Р. BOSS; Матије Корвина 7 ПИБ: 100960421

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Испред предметне локације јавни водовод, јавна канализација за одвојење атмосферских вода нису изграђени.

Најближи јавни водовод ПЕ-90 се налази у улици Ријечка ~350 м од предметне локације. Поменути најближи јавни водовод је непоуздан извор за напајање хидрантске мреже насеља, тако и предметног објекта.

Испред предметне локације, у улицама Аустралијска, Тук Угарнице, јавна канализација за одвођење отпадних вода је изграђена од ПВЦ цеви од номиналног пречника ДН-250 мм.

Код предметне локације одвођење атмосферских и отпадних вода је предвиђено одвојеним системом.

Ситуација предметне локације је приказана у прилогу 1.

УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА

Услови коришћења објекта јавног водоснабдевања и канализације морају бити у складу са важећим:

- законима:
 - Закон о планирању и изградњи (Сл.гл.РС, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21);
 - Закон о санитарном надзору (Сл.гл.РС, 125/2004);
 - Закон о рударству и геолошким истраживањима (Сл.гл. РС 101/2015 и 95/2018 - др. закон и 40/21);
 - Закон о заштити од пожара (Сл.гл. РС 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закони);
 - Закон о комуналним делатностима (Сл.гл.РС 88/2011, 104/2016 и 95/2018);
 - Закон о водама (Сл. гл.РС, 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018 и 95/18-др. закон);
- и другим законима као и пратећим правним актима из ових области, правилницима, уредбама, одлукама.
- правним актима Скупштине града:
 - Одлука о снабдевању водом (Сл.л.града Суботице, бр. 24/2014, 14/2015, 5/2018 и 37/2021), и
 - Одлука о јавној канализацији (Сл.л. града Суботице, бр. 29/2015, 38/2015 - аутентично тумачење, 42/2015, 5/2018, 28/2019 и 37/2021).
- просторним и урбанистичким плановима,
- концептуалним решењима и
- развојним плановима.

Јавни и локални водовод и канализација:

Јавни водовод и канализација се планирају искључиво на јавним површинама намењеним за улице – између регулационих линија и у надлежности су ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

Локални водовод и канализација су мреже иза регулационе линије, у надлежности су корисника парцеле односно корисника објекта.

Примарна улога јавне водоводне мреже је снабдевање становништва водом за пиће.

Прикључци водовода и канализације:

Прикључци водовода и канализације су водови између јавног и локалног водовода и канализације. Прикључак водовода почиње у тачци споја са јавним водоводом и завршава се у водомерној шахти иза водомера.

Прикључак канализације почиње у тачци споја са јавном канализацијом и завршава се у првој ревизионој шахти односно на максималној удаљености 10 м од јавне канализације.

Хидрантска мрежа насеља:

Секундарна улога јавне водоводне мреже је да је хидрантска мрежа насеља. Хидрантска мрежа насеља је снабдевена хидрантима за посредно гашење пожара – користе се са ватрогасном пумпом и опремом.

Хидрантску мрежу насеља, дефинише Правилник о техничким нормативима за

инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл.гл.РС 3/2018).

Јавни водовод код предметне локације је непоуздан извор напајања хидрантске мреже.

Хидрантска мрежа објекта:

Хидрантска мрежа објекта је на парцели објекта и у надлежности је власника или корисника објекта. Прикључује се на локални водовод.

У случају када јавни водовод испред објекта не испуњава услове за хидрантску мрежу насеља Инвеститор објекта обезбеђује противпожарну заштиту објекта градећи одговарајући систем, то може бити снабдевање из сопственог извора - бунара са обавезним резервоаром за противпожарну потребу.

Јавна канализација:

По концепцији одвођења насеља Палић јавна канализација се планира сепаратног типа. Посебним системом се одводе атмосферске и посебним системом отпадне воде.

Локална канализација:

Локална канализација мора бити сепаратног типа односно морају се раздвојити отпадне, атмосферске воде на парцели објекта.

Услови за пројектовање и прикључење објекта:

Услове за пројектовање односно прикључење објекта на јавни водовод и канализацију издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица у оквиру законом регулисане Обједињене процедура – **потребно је поднети Захтев за пројектовање и прикључење.** У овом акту се дају општи подаци за потребе Урбанистичког пројекта.

Расположиви капацитети водоснабдевања и канализација:

- На систем јавног водовода и канализације могу се прикључити објекти изграђени са грађевинском дозволом и испред којих је изграђен јавни водовод и јавна канализација са употребном дозволом. Испред предметне локације изграђена је јавна канализација за одвођење отпадних вода, док јавни водовод и јавна канализација за одвођење атмосферских вода нису изграђени.
- За потребе одвођења отпадних вода предвидети прикључење на јавну канализацију отпадних вода, испред предметне парцеле.
- У складу са концепцијским решењем јавна канализациона мрежа отпадних вода са предметне парцеле прихвата:
 - отпадне воде: $Q_{отп}$ изражен у л/с – меродавни отицај са санитарних уређаја објекта приказани у ИДР-у.
- На местима где није изграђена јавна водоводна и канализациона мрежа атмосферских вода, водоснабдевање и одвођење атмосферских вода се врши у складу са елементима Просторног плана Града Суботице издатог од стране ЈП Завод за урбанизам Општине Суботица, 2012. године и важеће Одлуке о јавној канализацији:
 - “Дозвољено је бушење бунара на појединачној грађевинској парцели за сопствене потребе, на подручјима где није изграђена насељска водоводна мрежа”
 - “На местима где јавна канализациона мрежа није изграђена примењују се водонепропусне септичке јаме.”

Јавни водовод и канализација се планирају искључиво на јавним површинама намењеним за улице – између регулационих линија и у надлежности су ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

- Атмосферске воде спровести и разлити у зелени појас парцеле објекта.

По изградњи јавне канализације атмосферских вода у предметном уличном профилу, стичу се услови за прикључење локалне на јавну канализацију атмосферских вода. У складу са тенденцијом урбаног канализација да се што већа количина атмосферских вода

палих на локацију и привремено или за стално задржи на истој локацији мора се редуковати количина упуштања атмосферских вода у јавну канализацију.

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

- Није дозвољено мешање отпадних и атмосферских вода. Основне последице мешања вода су: нарушавање квалитета воде ако се упуштају отпадне воде у атмосферску канализацију и преоптерећење мреже са могућим изливањем воде на површину и плављење објеката ако се атмосферске воде упуштају у канализацију отпадних вода.

РАЗВОЈНИ ПЛАНОВИ

Испред предметне локације у краткорочним плановима предузећа није предвиђено повећање капацитета јавног водовода ни јавне канализације.

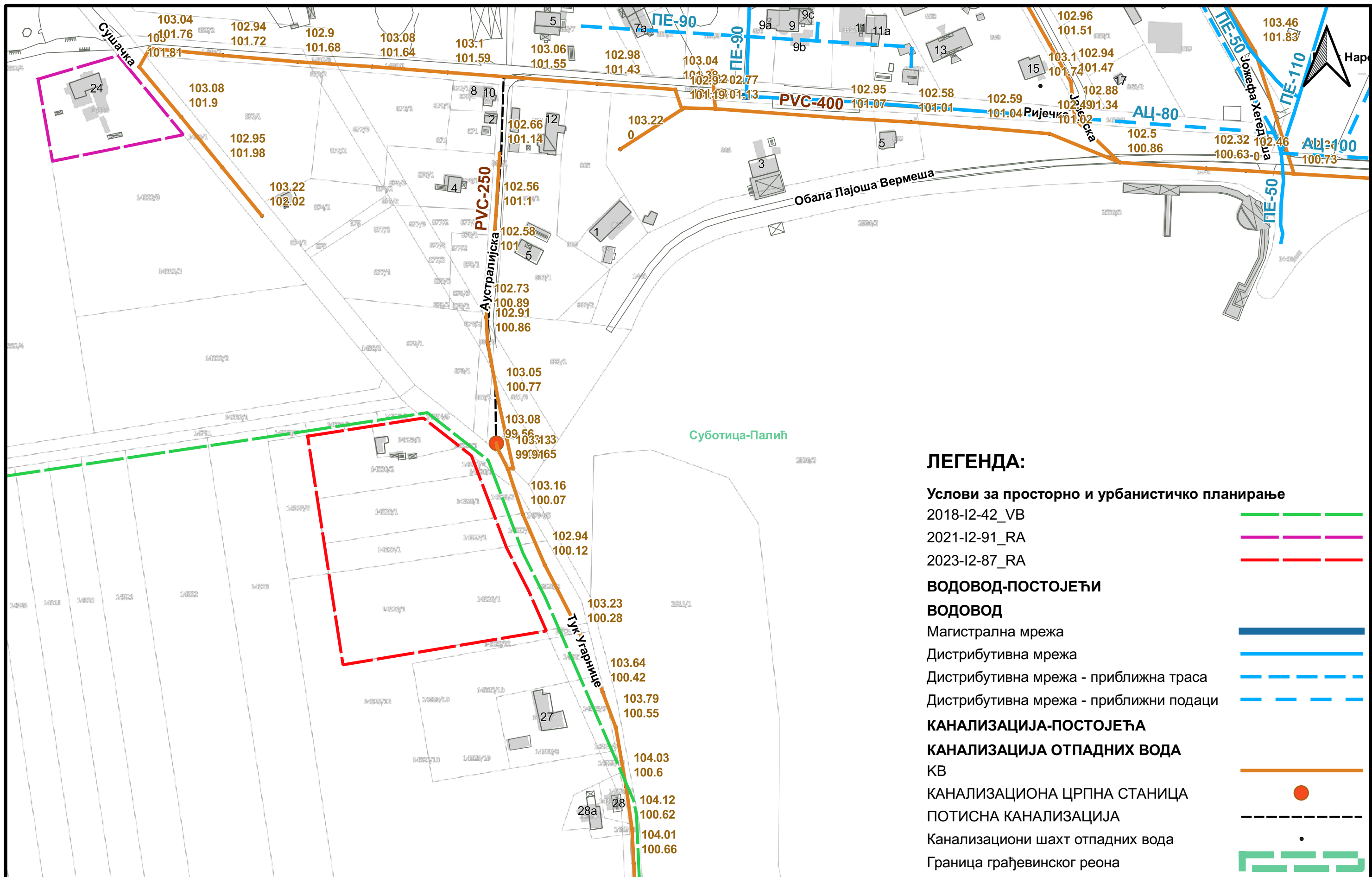
Прилози:

- Ситуација Р= 1:2000 - Прилог бр 1.
- Рачун

С поштовањем,

саставио:

Рајшли Андор, дипл. грађ. инж.



Ситуација

НАПОМЕНЕ:

*Ситуација је из електронске архиве података ГИС-а ЈКП "Водовод и канализација" Суботица



Јавно комунално предузеће «Водовод и канализација» Суботица
 Javno komunalno preduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subotica
 Vízművek és Csatornázási Kommunális Közvéllalat Szabadka
 Javno komunalno poduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subotica

24000 Суботица · Трг Лазара Нешића 9/а · РИБ: 100838486
 Tel.: (024) 55-77-11 · Fax: (024) 55-77-00 · e-mail: uprava@vodovodsu.rs

Предмет: И2-87/2023

Р= 1:2000

Датум: 23-05-2023

Прилог: 1.

„KUBARCH“ доо

Браће Радића бр. 61/а

24000 Суботица

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање Претходних услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског објекта – ресторана на к.п. 26227 у К.О. Нови Град, са урбанистичко - архитектонском разрадом локације и уређењем предметног простора

ВЕЗА: 1270-UPZ-05 од 22.05.2023

ИНВЕСТИТОР: У.Т.Р BOSS, Матије Корвина 7 Суботица

Поступајући по захтеву број 1270-UPZ-05 од 22.05.2023 а у складу са Законом о изменама и допунама Законом о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 62/14, Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020.), Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта „Службени гласник РС“ број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката, „Службени гласник РС“ број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ЕК објекта Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издаје:

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

услови за прикључење на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) „Телеком Србија“ а.д. Београд за изградњу угоститељског објекта – ресторана на к.п. 26227 у К.О. Нови Град су:

- Објекат може бити прикључен на ЕК (електронску комуникациону) мрежу на Палићу.
- Потребно је да обезбедите ККП (кабловску канализацију за приступ) од приступне тачке парцеле (РТР дато у ситуацији) тј. од постојеће регулационе линије до новог планираног објекта бр.5 (управа зграде) полагањем РЕ цеви од 1XØ50mm (или минимално 1XØ40mm до улаза у објекат). Водити рачуна да приступна тачка парцеле буде на регулационој линији предметне парцеле која ће бити утврђена. Водити рачуна да приступна тачка парцеле буде у зеленој површини. По потреби такође предвидети полагање једне РЕНД 1XØ110mm цеви испод саобраћајнице у дужини од: ширина предметног саобраћајног прикључка + ширина банке + минимално 0,5 m од банке, на дубину од најмање 1,0 m од горње коте предметног саобраћајног прикључка.

- У графичком прилогу је учтана приближна позиција постојећих цеви.
- Нови телекомуникациони привод тако планирати да он не долази испод планираног објекта и да се при томе задовоље прописане удаљености (тј. хоризонтална удаљеност код паралелног вођења између најближег ЕК кабла и најближег планираног објекта мора да износи најмање 0,5м, **вертикално укрштање није дозвољено**).
- Пројектом електронске комуникационе мреже генеричког каблирања предметног објекта обавезно предвидети мрежу инсталационих канала и инсталационих цеви довољних пречника (за будуће потребе инстал. оптичких влакана), од тачке разграничења спољне електронске комуникационе мреже за приступ оператора и електронске комуникационе мреже објекта, до терминалне опреме, као и сву активну и пасивну опрему која омогућава пријем и коришћење:
 - услуга информационах и комуникационих технологија
 - услуга (радио)дифузне и комуникационих технологија и опционо
 - услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у згради.
- а у складу са Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката објављеном у „Службеном гласнику Републике Србије“ бр. 123/2012, дана 28.12.2012.год. и према Упутству о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима Републичке агенције за електронске комуникације Рател - јан. 2013. „Телеком Србија“ а. д. записником о извршеном прегледу потврђује да су инсталације функционално исправне за пружање услуга ек (електронских комуникација): говора, телевизије (IPTV) и интернета (BB) по истим.

Предлаже се реализација са оптичким каблом у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева изградњу приводног оптичког кабла и оптичке инсталације до пословне јединице унутар угоститељског објекта. За то је потребно предвидети место или просторију за завршавање приводног оптичког кабла и телекомуникационе опреме, коридоре (цеви) за приступ, за вертикално и хоризонтално вођење оптичких инсталационих каблова кроз заједничке просторије објекта (ходнике) и за унутрашње вођење инсталационих каблова унутар пословне јединице..

Изградња ЕК привода са оптичким каблом и прикључење предметног објекта на мрежу је обавеза „Телеком Србија“ а.д. Сва права и обавеза се дефинише Уговором између инвеститора и „Телеком Србија“ а.д. а према моделима о пословно техничкој сарадњи – **обратити се Служби за продају кључних корисницима, Ненаду Алексићу, конт. тел. 064-1243784 или на маил: nenadale@telekom.rs**

За потребе полагања приводног кабла препоручујемо да предвидите приступну канализацију од приступне тачке парцеле до унутрашњости објекта полагањем ПЕ цеви Ø50mm (минимално Ø40mm), са полупречником савијања од најмање 400mm; такође препоручујемо уградњу инсталационе цеви Ø36mm, од ходничног простора приземља објекта до слободног таванског простора.

У графичком прилогу су учтане позиције цеви. Цеви служе за накнадно провлачење кабла и повезивање објекта на мрежу електронских комуникација. Од места уласка (увода) цеви у објекат, у перспективи обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ЕК објеката и каблова, као ни угрожавања нормалног функционисања ЕК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
2. Најкасније **10 (десет) дана** пре почетка било каквих радова у близини ЕК објеката ОБАВЕЗНИ сте да се писмено обратите „Телеком Србија“ а.д. Београд, или на факс број 024/551-999, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и

руководиоца градилишта (контакт телефон). Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за мрежну операцију Суботица, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ЕК каблова у зони планираних радова (по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ЕК каблова. За све потребне информације, можете се обратити на тел. бр. **024/415-0400** или на факс. **024/551-999**. Контакт особа у вези каблова приступне месне ЕК мреже (бакарни ЕК каблови) је **Мудри Растислав**, тел. **024/576-575** или **064/6522-125** или на маил rastislavm@telekom.rs, а за каблове транспортне ЕК мреже (оптички ЕК каблови) **Александар Ђорђевић**, инж. **024/415-0400** или **064/6522-167** или на маил aleksandardjo@telekom.rs; Контакт особе у вези кабловске мреже (коаксијални и оптички каблови) су **Чаба Молнар**, дипл. инж. **064/6507464** или на маил cabam@telekom.rs и **Борис Кулић**, инж. **064/6507516** или на маил borisku@telekom.rs. Због значаја каблова месне ЕК мреже (бакарни ЕК каблови) већих капацитета наглашавамо да је обавезно присуство представника „Телеком Србија“ а.д. Београд, при извођењу радова у близини ЕК објеката.

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ЕК објеката и каблова. Могућа места укрштања планираног објекта са телекомуникационом ЕК инфраструктуром (објектима и водовима) су приказана у ситуацији у прилогу, на којој се виде могућа места колизије. **Због значаја транспортне и приступне ЕК мреже (оптички, коаксијални и бакарни ЕК каблови) већих капацитета на предметној локацији, наглашавамо да је обавезно присуство представника „Телеком Србија“ а.д. Београд, при извођењу радова у близини ЕК објеката, како не би дошло до оштећења и урушавања постојеће инфраструктуре Телеком Србија а.д. Изградњом планираног објекта се не сме ограничити нити онемогућити приступ инфраструктури „Телеком Србија“ а.д, Београд која се налази на предметним парцелама, због отклањање сметње и приступа постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.**
4. Заштиту и обезбеђење постојећих ЕК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и преузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ЕК каблова.
5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ЕК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.).
6. У случају евентуалног оштећења постојећих ЕК објекта и каблова или прекида ЕК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузмећу „Телеком Србија“ а.д. Београд, надокнади целокупну.
7. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова.
8. Ови услови важе годину дана ад дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову услова.

Напомена:

Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу.

С поштовањем,

За Служба за планирање и изградњу
мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ, дипл.инж.ел.

Прилог:

1. Ситуација постојеће трасе ЕК инфраструктуре „Телеком Србија“ а.д. Београд (1 лист.)x1
2. Рачун (1 лист).....x1

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

ЕК

Полагање инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала, уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду.

Израду успонског (вертикалног) развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев (мин. Ø 16mm) или каналице. Инсталацију до корисника планирати кабловима за полагање у затвореном простору. Овај кабл се терминира у за то предвиђеним кутијама/разделнику. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стамбено - пословној јединици инсталационе каблове завршити конекторима у одговарајућој (корисничкој) завршној кутији.

Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90m (25m). Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два *F/UTP* кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, као и у локалима – пословним просторијама. ММЦ у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, setup box) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет, ...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.

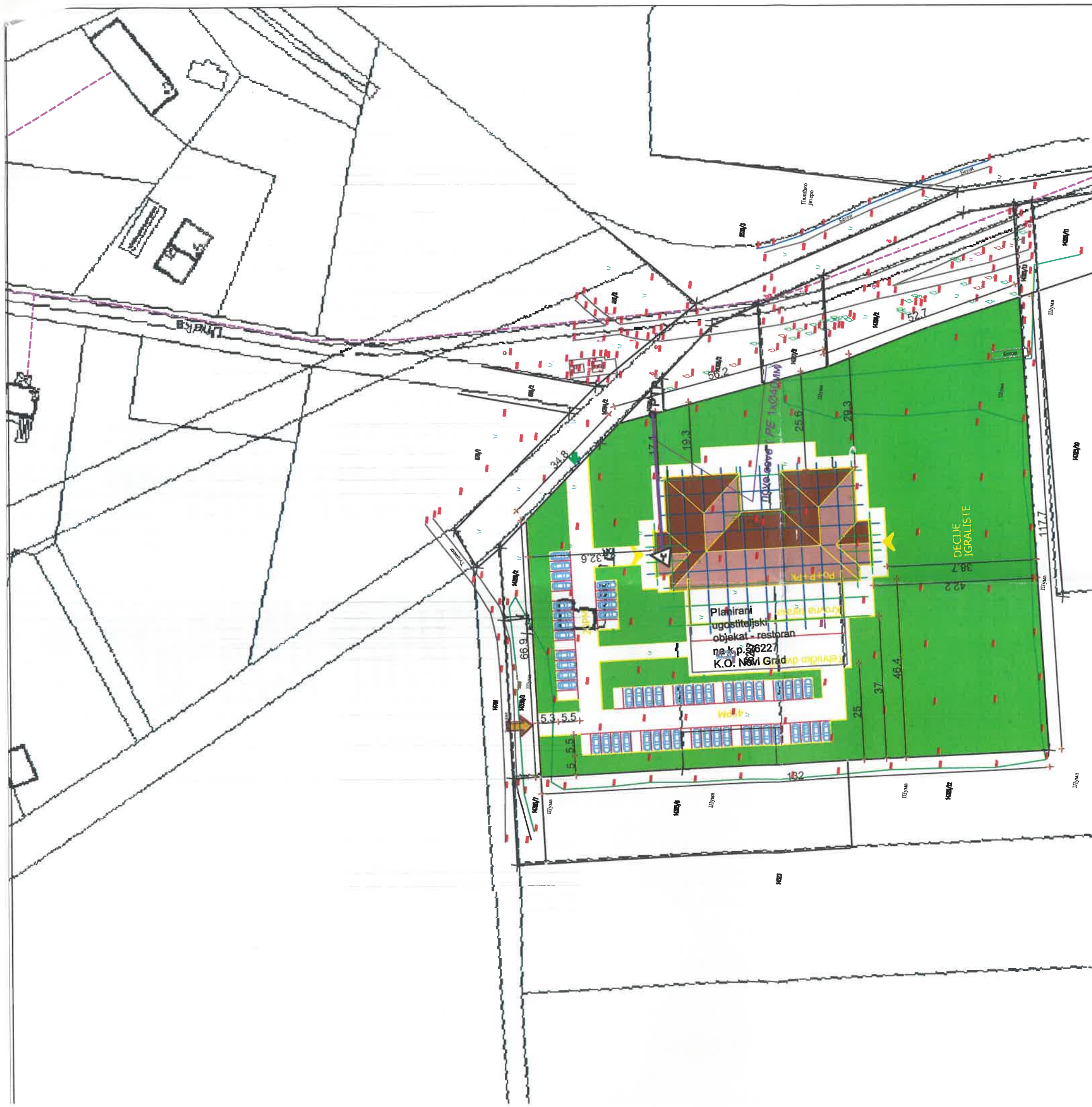
НFC

Важе препоруке као и за ЕК.

За прикључење објекта користити кабл типа RG11 tri-shield. Разводна мрежа у објекту треба да буде типа "ЗВЕЗДА". За унутрашњи развод, од PVC кутије (у којој завршава приводни кабл) до ТВ прикључница у просторијама објекта, користити кабл RG6 tri-shield (75 Ω).

Од PVC кутије (мин. димензије 150x150x50mm) па до до сваке ТВ прикључнице потребно је положити пластичну ребрасту цев (мин. Ø 16mm) без великих савијања. У поменутој кутији монтирати одговарајући разделник за унутрашњу монтажу (splitter) – који испуњава CENELEC захтеве (isolation и return loss). Максимална дужина ребрасте цеви је 25 метара. Цеви завршавају у PVC кутијама пречника 60mm, на које се монтирају ТВ прикључнице које морају да буду крајње.

Приликом пројектовања водити рачуна о прописаним минималним односно максималним вредностима сигнала на утичници.



Legenda:

- Trasa postojeće nadzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija" (kablovi mesne TK mreže) sa post.izvodnim ormarem
- Trasa postojeće podzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija" (optički kablovi) sa rezervom i nastavkom
- Postojeća EK kanalizacija sa otklima (sa PVC cevima Ø110mm i/ili PE sa Ø40mm)
- Zaštitne cevi za postojeće EK kablove "Telekom Srbija" na postojećoj trasi podzemne EK infrastrukture (sa fi110mm cevima)
- Trasa postojeće podzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija" (kablovi mesne TK mreže) sa centralom, izvodnim ormarem i pod. nastavkom
-

Novi objekat i mesto zgradnje postojeće TK infrastrukture "Telekom Srbija", izdvojenje preth. teh. uslova za projektovanje i pridruženje u cilju izdvojenja objekta - restorana na k.p. 26227 K.O. Novi Grad na Palicu	
Ovrha:	Paraf:
Dragan Evlićević, dipl. inž.	Novi Grad
Projekat:	Paraf:
Janoš Boršić, dipl. inž.	Novi Grad
Obradilo:	Paraf:
Janoš Boršić, dipl. inž.	Novi Grad
Delovodni broj:	Broj crteža:
219923/1	1 : 1000
Datum:	05.06.2023.
Skala:	1 : 1000
Situacija trase	



SUBOTICAGAS

Javno komunalno preduzeće "SuboticaGas" – Subotica
Javno komunalno preduzeće "Subaticagas" – Subotica
Szabadkai Gázművek Kommunális Közvéllalat - Szabadka
Javno komunalno poduzeće "Suboticaplin" - Subotica

Jovana Mikića 58, 24110 Subotica, tel: 024/641-200, fax: 024/641-220

KUBARCH DOO

Broj: 06/23

Dana 25.05.2023. god.



Vaš znak : 1070-UPZ-03

Vaš dopis od : 22.05.2023.

Naš znak : 29-6-1/23

Subotica, 24.05.2023.

KUBARCH DOO

Браће Радића бр. 61а

24 000 Суботица

ПРЕДМЕТ :

Поступајући по Вашем захтеву, а у складу са Законом о енергетици ("Службени гласник РС", број 145/2014) и Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/2012, 42/2013-005, 50/2013-005, 98/2013, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), а у циљу заштите гасне дистрибутивне мреже, ЈКП "Суботицагас", Суботица, издаје:

ПРЕТХОДНЕ УСЛОВЕ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског објекта – ресторана к.п. бр. 26227 К.О. Нови град, на Палићу, инвеститора U.T.R. „BOOS“ са адресом Матије Корвина бр. 7 Суботица, на основу приложене ситуације, под следећим условима:

Предметна парцела смештена је уз улицу Аустралијска на делу где ЈКП Суботицагас не поседује изграђену гасну дистрибутивну мрежу. Гасовод од полиетилена ПЕ 80, димензија Ø 32 x 3,0 мм, радног притиска 2,5 бар завршава се неких цца. 70 м од раскрснице са улицом Ријечка односно неки цца. 140 м од предметне парцеле. Детаљи позиције гасовода су дати у прилогу.

1. Дубина на којој је постављен гасовод је 1,0 м, а остали гасоводи и гасни прикључци на дубини од 0,8 м. Гасна мрежа је изведена од полиетиленских цеви за гас са тројним означавањем, тј. на дубини од цца. 40 цм постављена је жута пластична трака са натписом "ОПАСНОСТ ГАСОВОД", непосредно изнад гасне цеви постављени су жути ПВЦ "ГАЈЛ" штитници, а и сама гасна цев у сопственом материјалу означена је са жутиим линијама, док се на местима пролажења испод асфалтираних или бетонираних површина, гасна цев поставља у заштитне цеви од винидурита или у случају мањих пречника у ребрасте гибљиве цеви. На местима пролажења испод водотокова односно, канала, гасна цев је постављена у одговарајуће заштитне цеви од челика;

2. Минимално растојање дистрибутивног гасовода од темеља објекта је 1 м.

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

4. Гасна дистрибутивна мрежа изграђена је према Одобрењу за изградњу издато од стране Општинске управе Суботица, Одељење за грађевинарство, те стављена у функцију уз добијену употребну дозволу.

5. Будући објекат могуће је прикључити тек након изградње недостајуће дистрибутивне гасне мреже у наведеној улици, али уз претходно прибављену Сагласност за прикључење и

Одобрења за прикључење, издато од стране овлаштеног дистрибутера природног гаса, у процедури електронског прибављања грађевинске дозволе.

6. У појасу где је предвиђен простор за зеленило са могућношћу подизања дрвореда обратити пажњу на став 3, члан 323., Закона о енергетици (“Службени гласник РС”, број 145/14), по којем је забрањено засађивање дрвећа и другог растиња на земљишту изнад, испод или на непрописној удаљености од енергетског објекта у овом случају гасне дистрибутивне мреже.

Прилог: Ситуација изграђене ДГМ у МЗ Палић.

Напомена:

Издавање техничких услова за изградњу инфраструктуре за паралелно вођење и укрштање са дистрибутивном гасном мрежом се наплаћује и то по цени од: $9.881,61 + 20\% \text{ ПДВ} (1.976,32) = 11.857,93$ динара (словима:једанаестхиљадаосамстопедесетседам и 93/100)

Рачун гласи на: U.T.R. „BOSS“, Матије Корвина бр. 7, Суботица,

ПИБ: 100960421

С поштовањем.

Инжењер развоја изградње и надзора

Horvacki Vladimir

Хорвацки Владимир МСц.инж.маш.

Руководилац развојно техничког одељења

.....

Гвојић Рогвић Нада дипл.инж.маш.



.....
Тимеа Радуловић Хорват дипл. оец.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева;
2. ЈКП “Суботицагас” Суботица;
3. Архиви.



Ulica Rijecka

Ulica Udriska

Ulica Safarika

Ulica Udrska

Ulica Safarika

Ulica Rijecka

Ulica Rijecka

Ulica Rijecka

Ulica Rijecka

Ulica Rijecka

Ulica Rijecka

Ulica Udriska

gas
water
sewer

Obala Lajosa Vernesa

postbox PP
PE-101010

KMRS E-4
Dizanje cevi sa spojem PE-Car
K12-DK25

Mojepljenje

Obala Lajosa Vernesa

Vatlin



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина

Покрајински секретаријат за здравство

Одељење за санитарну инспекцију Суботица

Трг Лазара Нешића бр. 1, 24 000 Суботица

Т: +381 024524429 Ф: +381 024524429

sanitarna@vojvodina.gov.rs

KUBARCH DOO

Broj: 08/23

Dana 31.05.2023 god.
SUBOTICA

БРОЈ: 138-53-00212-2/2023-06

ДАТУМ: 26.05.2023.

**KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA**

Веза: Допис број 1270-UPZ-06 од 24.05.2023. године

Предмет: Достављање општих, односно општих и посебних санитарних услова у поступку израде урбанистичких планова, односно поступку израде акта о урбанистичким условима

Вашим дописом бр. 1270-UPZ-06 од 24.05.2023.. године, затражили сте издавање Предходних услова (мишљења) за израду Урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског објекта - ресторана нак.п.26227 К.О. Нови град са урбанистичко-архитектонском разрадом локације и уређењем предметног простора.

Законом о санитарном надзору (Сл.гл.РС" бр.125/04) чл. 8 одређени су објекти који су под санитарним надзором и то су објекти у којима се обављају следеће делатности:

- здравствена
- производња и промет животних намирница и предмета опште употребе
- јавног снабдевања становништва водом за пиће
- угоститељска
- пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже
- социјална заштита
- васпитно-образовне
- културе, физичке културе, спорта и рекреације
- јавног саобраћаја

У складу с тим пописом делатности, па тиме и објекта у којима се оне обављају, као и Вашом концепцијом плана за Предходних услова (мишљења) за израду Урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског објекта - ресторана нак.п.26227 К.О. Нови град са урбанистичко-архитектонском разрадом локације и уређењем предметног простора., упућујемо Вас на опште услове који важе за све објекте под санитарним надзором а дефинисани су Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. Гласник РС", бр.47/2006) као и на посебне услове за следеће делатности:

1. ОБЈЕКТИ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРОМЕТ ЖИВОТНИХ НАМИРНИЦА И ПРЕДМЕТА ОПШТЕ УПОТРЕБЕ

Оваква врста објеката не може бити лоцирана поред ђубришта, депонија, несанираних нудника, отворених канала, фабрика које испуштају гасове, пару, димове, праšину као ни у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту, односно хигијенску исправност производа у њима, као и на местима где би правац дувања главних ветрова могао штетно утицати на хигијенске услове у објекту или његовој околини.

Такође овакви објекти не могу бити на местима где могу угрожавати становање или обављање здравствене, дечје и социјалне заштите.

Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуираним снабдевањем хигијенски исправном водом за пиће као и одвођење отпадних вода и других отпадних материјала.

Ближи услови за ове објекте регулисани су Правилником о санитарно – хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет жив.намирница и поу (“Сл.гл.РС”, бр.6/97 и 52/97) као и Законом о безбедности хране („Сл.гл.РС“ 41/1009) и Правилника који проистичу из њега: Правилником о општим и посебним условима хигијене хране у било којој фази производње, прераде и промета („Сл.гл.РС“ 72/2010) и Правилником о условима хигијене хране („Сл.гл.РС“ 73/2010).

Објекти за клање животиња, обраду, прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити урбанистичким планом предвиђено за изградњу стамбених објеката а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, на земљишту које је са високим нивоом подземних вода и које је склоно клизању.

Детаљнији услови прописани су Правилником о ветеринарско-санитарним условима, односно општим и посебним условима за хигијену хране животињског порекла, као и условима хигијене хране животињског порекла (“Сл.гл.СРС” бр.25/2011).

Пијаце или тржнице било да су отвореног или затвореног типа лоцирају се у стамбеној зони насеља или у близини, са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевање и потрошаче. Простор треба да је поплочан уз довољан број канализационих отвора а чесме се постављају на тржном простору.

Детаљнији услови прописани Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају (“Сл.гл.РС” бр.25/76).

За, у наслову назначене објекте, осим већ наведених, ближи услови регулисани су и Правилником о техничким нормативима за пекаре (“Сл.лист СРЈ” бр.13/92), Правилником о техничким нормативима за млинове за прераду жита у млинске производе (“Сл.лист СРЈ” бр.13/92), Правилником о хигијенско-техничким и санитарним условима откупних станица и откупних места за куповину пољопривредних производа (“Сл.гл.РС” бр.26/86).

2. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ ВОДОСНАБДЕВАЊА

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће тј. подручја на којима се они налазе обезбеђују се зонама санитарне заштите који се уносе у катастарске, као и просторне и урбанистичке планове.

Зона непосредне заштите обезбеђује се оградавањем и може се користити само као сенокос.

У ужој зони заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду.

У широј зони заштите забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објеката од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања, као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправку квалитета воде и дубоко бушени бунари морају имати зону непосредне заштите која обухвата најмање 10м од објекта ако у њима борави стално запослено лице и најмање 3м ако у њима не борави.

Ова област регулисана је следећим прописима: Законом о водама ("Сл.гл. РС" бр.46/91, 53/93, 48/94, 54/96, 30/10 и 93/12) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл.гласник РС" бр.92/08).

3. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Локација саобраћајних станица треба да обезбеди laku везу са истим или другим типом саобраћаја, да има добро уређен приступ и довољно обезбеђене површине за паркирање јавних и личних возила, долазак и одлазак путника и транспорта робе.

Ближи услови одређени су Правилником о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Сл.гл.РС" бр.20/96, 18/04, 56/05 и 11/06).

4. ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

Планирање болничког простора зависи од броја становника који гравитирају центру, а не само од становника који живе у том насељу. Кад је реч о болничкој зони мисли се на простор где су смештене стационарне установе, болнице, клинике, болнички институти. Амбулантно-поликлиничке установе обично се лоцирају у насељима у виду амбуланти и здравствених станица.

Ближи услови одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности ("Сл.гл.РС" бр.43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12 и 119/12).

Ближи услови за објекте социјалне заштите регулисани су Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности и нормативима и стандардима за обављање делатности установа социјалне заштите за смештај пензионера и других старих лица ("Сл.гл.РС" бр. 44/93,60/93,73/02, 66/03, 102/04,76/05 и 34/09), затим Правилником о ближим условима за оснивање и нормативима и стандардима за обављање делатности установе социјалне заштите за смештај деце и омладине без родитељског старања и омладине са поремећајима у понашању ("Сл.гл.РС" бр.88/93, 121/03, 8/06 и 63/06).

5. УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

Законом о угоститељству ("Службени гласник РС", број 17/2019) овим законом уређују се услови и начин обављања угоститељске делатности у објектима научичког туризма и објектима ловног туризма, боравишна такса и пенали, као и друга питања од значаја за њихов развој и унапређење. Услови и начин обављања угоститељске делатности, начин пружања угоститељских услуга, разврставање угоститељских објеката, минимално технички услови за уређење и опремање угоститељских објеката у зависности од начина услуживања и врсте услуга које се претежно пружају у угоститељском објекту и ван угоститељског објекта, у покретном објекту, у домаћој радиности и у сеоском туристичком домаћинству прописани су условин Правилником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката ("Службени гласник РС", број 48/2012 и 58/2016)

6. ШКОЛСКИ И ПРЕДШКОЛСКИ ОБЈЕКТИ

Школски и предшколски објекти се лоцирају у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења. Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су: дечија игралишта, спортски терени и др. Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне воде за пиће и хигијенским уклањањем отпадних вода. Наведена област је регулисана Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за

децу ("Сл.гл.РС", бр.50/94 и 6/96) и Правилником о нормативима простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Сл.гл.СРС-Просветни гласник“, бр.4/90).

7. ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ, ФИЗИЧКЕ КУЛТУРЕ, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Објекти културе су пратећи садржаји насеља. За објекте физичке културе, спорта и рекреације обезбеђују се посебне површине издвојене од насеља са специјалним условима.

Ближи услови за наведене објекте прописани су Законом о спорту („Сл.гл.РС“ 24/2011) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности ("Сл.гл.РС" бр.30/99).

8. ОБЈЕКТИ У КОЈИМА СЕ ПРУЖАЈУ ХИГИЈЕНСКЕ УСЛУГЕ

Правилником о посебним санитарним условима које морају да испуне објекти у којима се пружају услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела („Сл.гл.РС“ бр.47/06) дефинисана су правила за ову врсту делатности.

9. ГРОБЉА

Приликом одређивања локације за гробља мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за водоснабдевање, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и санитарним и другим условима прописаним за подизање гробља сходно Закону о сахрањивању и гробљима („Сл.гл.СРС“ бр.20/77, 24/85 и 6/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005).

Напомена:

За објекте у којима ће се обављати:

- здравствена делатност
- делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће
- објекти у којима ће се обављати производња животних намирница путем индустријских уређаја и постројења

у изградњи или реконструкцији, а у складу са чланом 17 Закона – прописана је обавеза претходног прибављања санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим за исте те објекте и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности у објекту.





KUBARCH DOO

Број: 12/23

Дана 06.07.2023 год.
SUBOTICA

KUBARCH doo
Браће Радић 61 а,
Суботица

Предмет: Претходни услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског објекта – ресторана на к.п. 26227 к.о. Нови град са урбанистичко архитектонском разрадом локације и уређењем предметног простора

Захтевом упућеним Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица, заведеним под бр. 406-1/13 од 30.05.2023. године KUBARCH doo Суботица, обратио се за утврђивање Претходних услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског објекта – ресторана на к.п. 26227 к.о. Нови град

Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, овим актом утврђује следеће:

Услове за предузимање мера техничке заштите

- Предметни простор се налази у оквиру просторне културно историјске целине Палића, (у даљем тексту ПКИЦ), у приобалном појасу, на северном делу западне обале језера Палић, на кат.парц.26227 к.о. Нови град, те је планирању и радовима потребно приступити са посебном пажњом у складу са вредностима предметног простора;
- Очување историјске урбане матрице, парцелације са наслеђеним регулационим и грађевинским линијама, очување јединственог амбијента. Очување зеленог појаса и шеталишта уз обалу језера. Уређење зеленила, шеталишта и бициклистичке стазе дуж обале језера;
- Изградњом нових објеката очувати основне урбанистичке и архитектонске вредности простора;
- На неуређеном простору западне обале, могуће је формирање угоститељских садржаја, те у складу са тим изградња нових објеката, који по хоризонталним и вертикалним габаритима и архитектури треба да прате основне вредности наслеђеног амбијента просторне културно историјске целине. Изградњом нових објеката не сме да се угрози визура на језеро која чини особеност овога простора. Сходно наведеном, објекат лоцирати у централном делу предметног простора (парцеле 26227 ко Нови град), увучено од источне регулационе линије како би се према језеру формирао зелени појас. Објекат по хоризонталном габариту не може прећи површину наслеђених објеката са споменичним својствима. Максимална површина новог објекта у основи појединачно не може да пређе површину нити вертикални габарит Велике терасе која јесте и треба да остане доминантан објекат Палића. При изградњи новог објекта испратити и локацију постојећих објеката уз обалу, односно њихову удаљеност од



обале, која не сме бити мања од 30 м. Објекат лоцирати на адекватном одстојању од обале језера како би што мање реметио визуру на језеро. Уз обалу језера задржати зелени затрављени појас и шеталишну стазу. Уз стазу формирати зелени појас у који треба уклопити нови објекат разуђеног хоризонталног и вертикалног габарита. Вертикални габарит разиграти, формирати га у распону од Су, П, П+Пк. Максимална спратност може да се реализује на најудаљенијем делу од обале, габарит треба да се постепено спушта према језеру, а по угледу на концепт Велике терасе. При њиховом обликовању посебну пажњу посветити визурама и синтези зеленила и архитектуре. Нови објекат треба да се гради у складу са условима за изградњу нових објеката које треба затражити од МЗЗСК Суботица;

- Нови објекат треба да се гради као слободностојећи у централном делу парцеле по угледу на наслеђени тип бањских објеката. Однос изграђене и зелене површине треба да прати наслеђене параметре, а све у зависности од величине парцеле;
- Очување вертикалне регулације историјске целине, визура и силуете Палића, односно постојеће линије стрехе и кота слемена кровова у складу са вертикалном регулацијом објеката од споменичне вредности;
- На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката (висина стрехе и слемена) који имају споменична својства или, у случају да таквих објеката нема, вертикалну регулацију одредити у односу на најближе објекте са споменичним вредностима. Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки нови појединачан објекат, као и суседних објеката, морају бити дефинисане у Идејном пројекту, у складу са условима које пропише Међуопштински завод за заштиту споменика културе;
- Очувати оригиналне материјале, габарите, изгледе, конструктивне и декоративне елементе архитектуре, архитектонских и функционалних карактеристика екстеријера и ентеријера архитектуре Палића;
- Приликом изградње новог објекта, *паркирање решити у оквиру парцеле*;
- Очување фонда зеленила на парцели и формирање новог зеленила, које уједно треба да чини и саставни део архитектуре и амбијента;
- Партерно решење и урбани мобилијар треба да носи обележја заштићеног амбијента;
- Обалу-обалоутврду треба адекватно и у целости решити, стилски и естетски уклопити у амбијент;
- Паркинг просторе решавати у склопу парцеле и зеленила, у складу са функцијама, како ова нужност не би визуелно - естетски нарушила овај заштићени амбијент. Извести их адекватним поплочањем;
- Извести поплочање стаза уз објекат и обалу адекватним материјалом отпорним на хабање (клинкер, камене коцке или сл.);
- Решити одвођење атмосферске и подземне воде тако да не угрожавају објекте;
- Све интервенције у оквиру овог простора морају бити у складу са условима и надзором Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица ;
- Све радове извести према овим Условима.

Напомене: Све радове извести у складу са овим условима, важећим Законом о планирању и изградњи, важећим стандардима и прописима, као и према професионалној и неимарској савести струке.

- У случају неких нејасноћа обавеза Инвеститора и Извођача радова је да се обрати овом Заводу.
- Током израде пројекта препоручена је сарадња са стручном службом Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.
- Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања и других услова, сагласности и дозвола предвиђених Законом о планирању и изградњи и другим прописима који уређују ову област.
- Узимајући у обзир значај локације објекта, у оквиру своје надлежности, Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, оствариваће увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту
- Подносилац Захтева је дужан да доносиоцу ових Услова пријави почетак радова 8 дана пре почетка радова, као и да у року од 8 дана од дана завршетка радова о томе обавести доносиоца ових Услова, ради прегледа и провере на лицу места, да ли су радови изведени у складу са овим Условима.

О б р а з л о ж е њ е

KUBARCH доо Суботица, се обратио МЗЗСК СУуботица са захтевом за утврђивање и израду Претходних услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског објекта – ресторана на к.п. 26227 к.о. Нови град са урбанистичко архитектонском разрадом локације и уређењем предметног простора

Одлуком о утврђивању културних добара историјско језгро Палића, утврђено је за просторну културно историјску целину - непокретно културно добро.

Предметни објекат се планира унутар ПКИЦ Палић, те је решено као у диспозитиву овог решења.

Стручни сарадници МЗЗСК Суботица су изласком на терен, прегледом документације и на основу личних сазнања и личних искустава утврдили горе наведене услове.

Овај акт важи годину дана од дана издавања.

Достављено:

- Подносиоцу,
Архиви МЗЗСК Суботица.





Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чланова 9. и 102. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018 - други закон, 71/2021), а у вези са чланом 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 – аутентично тумачење и 2/2023), поступајући по захтеву бр. 1270-UPZ-08 од 24.05.2023. године, Предузећа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „KUBARCH“ д.о.о., Браће Радић 61а, Суботица, у име инвеститора U.T.R. „Boss“, Матије Корвина 7, Суботица, за издавање услова заштите природе за изградњу угоститељског објекта - ресторана, на к.п. 26227 к.о. Нови град, са урбанистичко - архитектонском разрадом локације и уређењем предметног простора, дана 08.06.2023. године под 03 бр. 020-1515/4, доноси

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. Простор планиран за изградњу угоститељског објекта - ресторана, на к.п. 26227 к.о. Нови град, налази се унутар заштитне зоне Парка природе „Палић“ (Одлука о заштити ПП „Палић“, „Службени лист Града Суботице“, бр. 15/2013 и 17/2013-исправка, 37/2017 и члан 42. Закона), а граничи се непосредно са Парком природе. Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:
 1. Изградња угоститељског објекта - ресторана По+П+Пк на к.п. 26227 к.о. Нови град може се реализовати према предметном захтеву и пратећој документацији, у складу са Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ уз западну обалу IV сектора Палићког језера („Службени лист Града Суботице“, бр. 18/2019), као и у складу са мерама заштите природе утврђеним Студијом ревизије заштите (<https://www.ekologija.gov.rs/obavestenja/zastita-prirode/obaveste-nje-o-postupku-revizije-zastite-parka-prirode-palic>);
 2. На подручју ПП „Палић“ и у обухвату заштитне зоне забрањено је:
 - 2.1. обављање радова и активности којима се врши загађивање ваздуха, земљишта, седимента, подземне и површинске воде;
 - 2.2. отварање позајмишта, одлагање опасних материја и трајно одлагање отпадног материјала;
 - 2.3. извођење радова који негативно утичу на хидролошки режим заштићеног подручја (нпр. одводњавање, утицаји на кретање подземних вода према језеру, отварање фреатског окна), или на квалитет воде језера. Предуслов изградње објекта је прикључивање на канализациону мрежу;
 3. Просторним распоредом садржаја смањити неповољне утицаје на живи свет језера и остатака природних станишта:
 - 3.1. Растојање објекта треба да буде веће од 100 m од гнездилишта заштићеног режимом заштите II степена (шумарак уз Тапшин канал на к.п. бр. 14332/3 к.о. Нови град);
 - 3.2. Повезаност са саобраћајницама за моторни саобраћај планирати са северне или западне стране парцеле, а на источној страни (према обали језера) дозвољено је формирање улаза само за пешаке и бициклисте. Унутрашње саобраћајне површине планирати на начин да највећа учесталост кретања

моторних возила буде на западном делу парцеле, на што већој удаљености од језера;

- 3.3. Минимална удаљеност паркинг-простора од обале језера треба да буде 30m у случају капацитета до 10 возила, а 50m у случају капацитета преко 10 возила;
- 3.4. Спортске и рекреационе површине које служе активностима појединаца или малих група, могу да буду планиране на растојању већем од 20 m од обале, под условом да су визуелно одвојене од обалног појаса вишеспратним зеленилом;
4. Применити мере заштите дивљих врста (укључујући и строго заштићене и заштићене врсте), које су присутне на зеленим површинама у близини заштићеног подручја:
 - 4.1. Није дозвољено формирање рефлектујућих површина, што је посебно значајно у избору кровног покривача;
 - 4.2. Ради спречавања угинућа птица због акцидентног судара са застакљеним елементима објекта, на стаклене површине веће од стандарних врата/прозора које се налазе изнад нивоа приземља треба залепити силуету птице грабљивице;
 - 4.3. Обезбедити проходност оgrade за ситне дивље врсте, применом једног од следећих решења:
 - 4.3.1. Ограду планирати од вертикалних елемената са оптималним растојањем између њих 10-12cm;
 - 4.3.2. У случају планирања оgrade чији су отвори мањи од 10cm, као и у случају оgrade која је на доњем делу затворена, обезбедити прелазе дивљим врстама постављањем вертикалних отвора (макар на доњем делу оgrade, од површине тла до 0,4-0,5m висине) ширине 10-12cm на сваких 50m и код свих преломних тачака (углова) оgrade;
 - 4.4. Применити мере за смањење утицаја ноћног осветљења на живи свет језера и на ваздушни миграциони пут:
 - 4.4.1. У складу са чланом 81. Закона, није дозвољено коришћење јаких светлосних извора (нпр. ротирајући рефлектори, ласери) усмерених ка небу;
 - 4.4.2. Није дозвољено украсно осветљење објекта изнад нивоа приземља нити украсно осветљење травних површина, цветних леја и сл.;
 - 4.4.3. За изворе ноћног осветљења који се налазе на отвореном постављати светлосна тела на висину мању од стандардне (оптимално до 2,5 - 3m висине) и изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од ширења светлости у околни простор, којима се спречава расипање светлости према небу (према ваздушном коридору миграције) и околним природним стаништима;
 - 4.4.4. Интензивно осветљење саобраћајних и других спољних површина ограничити на периоде коришћења истих. За трајно ноћно осветљење користити смањени интензитет осветљења;
 - 4.5. Уређењем околине објеката и планирањем правилног руковања отпадом спречавати појаву непожељних глодара и других штетних организама;

5. Због климатских екстрема карактеристичних за предметно подручје, паркинг простори треба да буду покривени порозним елементима којима се омогућује проветравање земљишта и упијање падавина, а да садрже и високо зеленило којим се обезбеђује засенчење вештачких површина;
6. Са циљем очувања и унапређења зелених површина Парка природе и окружења Палићког језера:
 - 6.1. Сачувати што већи део постојећег високог зеленила и природних травних површина парцеле које су прилагођене локалним еколошким условима;
 - 6.2. У што већој мери очувати постојећи шумарак на југозападном делу парцеле (зелени појас са храстовима уз међну линију према к.п. бр. 14327/2 и 14326/2) који чини еколошку целину са зеленилом обалног појаса. Уредити и одржавати овај зелени појас као вишеспратно зеленило које садржи зељасте (травни) слој, групације ниских жбуња и спрат дрвећа. Током уређења појаса дати приоритет очувању јединки домаћих врста (најчесталије врсте подручја су наведене под подтачком 7.3.), са посебним освртом на виталне јединке храста лужњака, а обавезно одстранити стране (алохтоне) инвазивне врсте наведене под подтачком 7.5.;
7. План озелењавања треба да буде саставни део пројектне документације, у складу са мерама заштите Парка природе и потребама очувања квалитета животне средине, а озелењавање треба да буде реализовано током поступка уређења простора, у најранијем временском периоду биолошки погодном за садњу. У поступку озелењавања потребно је уважити следеће услове:
 - 7.1. Зелене површине треба да заузимају 30% површине предметне парцеле, са минималном покривношћу 40% у спрату дрвећа (покривност крошњи);
 - 7.2. У складу са циљевима формирања ветрозаштитних појасева око језера Палић, планирати вишеспратне зелене појасеве или дрвореде распоређене уздужним и попречним правцем у оквиру парцеле, а локације ових појасева означити на планској документацији;
 - 7.3. За озелењавање користити претежно лишћаре, а дати предност домаћим (аутохтоним) врстама, као што су: храст лужњак (*Quercus robur*), клен (*Acer campestre*), панонски јасен (*Fraxinus angustifolia ssp. pannonica*), бела топола (*Populus alba*), пољски брест и вез (*Ulmus minor*, *U. laevis*), свиб (*Cornus sanguinea*), курика (*Euonymus europaeus*), дивља ружа (*Rosa canina*), калина (*Ligustrum vulgare*) и глог (*Crataegus monogyna*);
 - 7.4. Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе);
 - 7.5. Приликом озелењавања забрањена је садња инвазивних врста биљака, од којих су на простору Војводине најзначајније: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lucium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum* spp.), фалоп (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
8. При планирању и избору локације привремених градилишта и током извођења радова, дрвенасту и жбунасту вегетацију у окружењу локације на којој се изводе

радови, у максимално могућој мери обезбедити од оштећења која могу настати услед манипулације грађевинским машинама, транспортним средствима или складиштењем опреме и инсталација;

9. Применити одговарајуће мере за очување квалитета вода, у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент;
10. Очување квалитета земљишта на предметној локацији остварити планирањем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
11. Правна лица и предузетници дужни су да планирају примену мера у циљу смањења емисије загађујућих материја, у складу са чланом 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021) који се односи на предузимање мера за максимално могуће смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања;
12. Отпад настао услед изградње, коришћења и одржавања мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др.закон и 35/2023) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
13. У случају прикупљања отпадних материја ради даљег коришћења као секундарне сировине, управљање отпадом обављати према одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Сл. гласник РС“, бр. 98/2010) и сродних законских аката;
14. Сагласно начелу предострожности Закона о заштити животне средине, свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи, те је у процесу изградње и коришћења објеката, поред поштовања законске регулативе, од значаја примена обавезујућих техничких стандарда, као и оних чија се примена препоручује, а везано за управљање квалитетом животне средине (нпр. ISO14001:2015 *Environmental management systems — Requirements with guidance for use* одређује захтеве за постизање жељених резултата у поступцима спречавања или ублажавања штетних утицаја на животну средину);
15. Планским и грађевинско-техничким мерама ниво емитоване буке усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/10);
16. Спроводити мере заштите од пожара у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 - други закон, 87/2018 и 87/2018 - други закон);

17. У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;
2. Нацрт Урбанистичког пројекта проследити овом Заводу на мишљење о испуњености услова заштите природе.
 3. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 4. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације, потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
 5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.
 6. Такса за издавање Решења у износу од 22.800,00 динара одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Службени лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 усклађени дин.изн., 45/2021 усклађени дин.изн., 54/2021 и 52/2022 усклађени дин.изн.).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 24.05.2023. године захтев Предузећа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „KUBARCH“ д.о.о., Браће Радић 61а, Суботица, заведен под бр. 03 бр. 020-1515, а односи се на издавање услова заштите природе за изградњу угоститељског објекта - ресторана на к.п. 26227 к.о. Нови град, инвеститора U.T.R. „Boss“, Матије Корвина 7, Суботица. Уређење простора и изградња објеката на предметном простору регулисано је Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ уз западну обалу IV сектора Палићког језера („Службени лист Града Суботице”, бр. 18/2019).

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да је на к.п.бр. 26227 к.о. Нови град планирана изградња ресторана (објекат са подрумом, приземљем и поткровљем). На приземљу су планирани ресторан и кухиња, а у поткровљу дечја играоница. У подрумској етажи планиране су помоћне и техничке просторије. Изван објекта планирана је изградња интерних саобраћајница и 65 паркинг места, шетне стазе и дечје игралиште, а слободан простор би се уредио озелењавањем. Уређење простора и изградњу објеката на датом простору регулише План генералне регулације IV за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“ („Службени лист Града Суботице”, број 27/2022).

Простор планиран за изградњу угоститељског објекта - ресторана на к.п. 26227 к.о. Нови град, налази се унутар заштитне зоне Парка природе „Палић“ (Одлука о заштити ПП „Палић”, „Службени лист Града Суботице”, бр. 15/2013 и 17/2013-исправка, 37/2017 и члан 42. Закона). На основу Студије ревизије заштите (<https://www.ekologija.gov.rs/obavestenja/zastita-prirode/obavestenje-o-postupku-revizije-zastite-parka-prirode-palic>), узевши у обзир да је на основу члана 42. став 8. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16,

95/18-др. закон и 71/2021), Министарство заштите животне средине обавестило јавност о поступку покретања заштите овог природног подручја II (друге) категорије, као Парка природе. Предметни простор налази се у зони непосредног утицаја Парка природе: удаљеност парцеле од језера је око 35m, а од гнездилишта птица (к.п. бр. 14332/3 к.о. Нови Град) је 83m.

У заштитној зони Парка природе „Палић“, између осталог, забрањује се подизање индустријских и других објеката и извођење радова који нарушавају еколошки или визуелни интегритет подручја; извођење радова који негативно утичу на хидролошки режим заштићеног подручја или на квалитет воде језера; обављање радова и активности којима се врши загађивање ваздуха, земљишта, седимента, подземне и површинске воде. Такође, у заштитној зони Парка природе „Палић“, између осталог, ограничава се: уношење и гајење алохтоних врста, на врсте које нису инвазивне у Панонском региону као и планирање туристичких и других садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, на растојање веће од 200 m од обале.

На предметном простору, због близине заштићеног подручја, присутне су строго заштићене врсте, које се налазе на списковима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Сл. гласник РС“ бр. 5/2010, 47/2011, 32/2016 и 98/2016), нпр. водоземци као што су зелена крастача (*Pseudepidaea viridis*) и гаталинка (*Hyla arborea*), гмизавци од којих су забележени зелембаћ и ливадски гуштер (*Lacerta viridis*, *L. agilis*), ситни сисари (јеж и ровчице), као и већи број пртичјих врста и слепих мишева. Ове врсте користе субурбане површине (паркови, баште, зелене површине око објеката) као хранидбену базу, односно ваздушни коридор предметног простора за миграције у правцу СРП „Лудашко језеро“ и ПИО „Суботичка пешчара“, као и између зелених површина насеља Палић. Извори светлосног зрачења угрожавају популације ноћних животиња, јер функционишу као светлосне клопке, а такође стресно утичу на фауну у близини саобраћајница. У складу са чланом 80. Закона, саобраћајнице, хидрографевински и други објекти чијом се изградњом пресецају уобичајени коридори миграција дивљих животиња, „...граде се на начин којим се умањују негативни ефекти...“, а чланом 81. Закона забрањује се „...коришћење јаким светлосних извора (рекламни ротирајући рефлектори, ласери и слично) усмерених ка небу осим уколико се они користе за потребе безбедности и контроле ваздушног саобраћаја“.

Увидом у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог решења.

Услови прописани подтачком 2. израђени су на основу одредби Одлуке о заштити ПП „Палић“ („Службени лист Града Суботице“, бр. 15/2013 и 17/2013-исправка, 37/2017).

Услови прописани подтачкама 3 – 7. израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу. Чланом 5. став 1. тачка 7. Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о

биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. У складу са Конвенцијом, неопходно је спречавати уношење ових врста, као и контролисати или искорењивати „оне стране врсте које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“. Претходно наведене заштићене и строго заштићене врсте предметног простора су заштићене и Законом о потврђивању Конвенције о очувању европске дивље флоре и фауне и природних станишта („Службени гласник РС - Међународни уговори“, бр. 102/2007).

Услови прописани подтачкама 8. – 14. израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. став 3, 4, 5 и 7. Закона о заштити природе, по коме се заштита природе реализује „... спровођењем мера заштите природе и предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима... од утицаја на природу... као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи“.

У вези са коришћењем простора, у члану 19. Закона о заштити животне средине се наводи да се „развојним и просторним планом утврђују зоне изградње на одређеним локацијама зависно од капацитета животне средине и степена оптерећења, као и циљева изградње унутар одређених делова на тим локацијама“. У члану 34. наводи се да је неопходно: „утврђивање мера интегрисане заштите и планирања предела које обухватају подручја изван заштићених природних добара, ради уређења дугорочне концепције, намене и организације предела и усклађивања вишенаменског коришћења простора које угрожава предео...“.

Чланом 8. Закона о заштити животне средине дефинисано је планирање, уређење и коришћење простора. Планирање и уређење простора спроводи се на основу просторних и урбанистичких планова, планске и пројектне документације, у складу са мерама и условима заштите природе. Носилац пројекта дужан је да поступа у складу са мерама заштите природе, на начин да се избегну, или сведу на најмању меру угрожавања или оштећења природе. Према члану 9. у поступку израде планова, пројеката и активности из члана 8. Закона прибављају се услови заштите природе. Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр, 14/2016, 95/2018 – др. закон, 71/2021); Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон); Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018- др. закон); Закон о заштити ваздуха

(„Службени гласник РС“, бр. 36/2009 и 10/2013); Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др.закон и 35/2023); Закон о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008 - други закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон); Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/01); Закон о потврђивању Конвенције о очувању европске дивље флоре и фауне и природних станишта („Службени гласник РС - Међународни уговори“, бр. 102/2007); Правилник о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Сл. гласник РС“ бр. 5/2010, 47/2011, 32/2016 и 98/2016); Одлука о заштити ПП „Палић“ („Службени лист Града Суботице“, бр. 15/2013 и 17/2013-исправка, 37/2017); План детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ уз западну обалу IV сектора Палићког језера („Службени лист Града Суботице“, бр. 18/2019).

Предметне активности се могу реализовати под условима дефинисаним овим Решењем, јер је процењено да неће значајно утицати на природне вредности подручја.

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

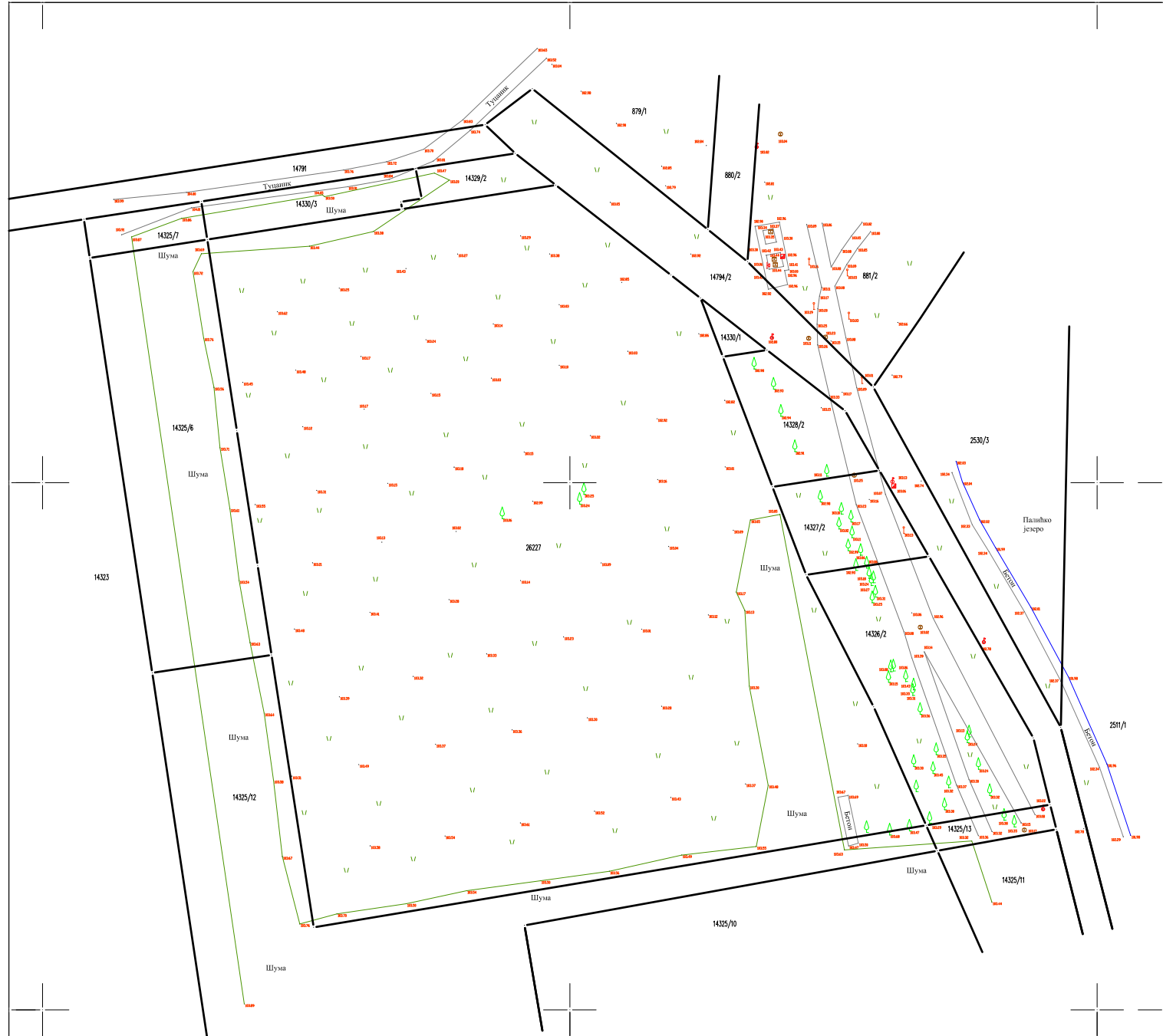
Такса на захтев и такса на за решење, по Тар. бр. 1. и Тар. бр. 9. су наплаћене у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003-исправка, 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013-др.закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017, 3/2018-исправка, 95/2018, 86/2019, 90/2019-исправка, 98/2020- усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021 и 138/2022).

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 490,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 11223 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Покрајинском заводу за заштиту природе.

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архива





700
403
594

800

900

403
395
913

У Суботици:
Дана: 03.05.2023.

РАЗМЕРА 1:1000

Катастарско топографски план изradio
Геодетски биро "Геоплан Инжењеринг"
Бачка Топола, Маршала Тита 32
Оверава днлп. инж. геод. Далијо Гостимировић