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

NC PROPERTIES d.o.o. Београд
Крунска 73, Београд, Врачар — Инвеститор

к.п. бр. 26275/1 К.О. Нови град
угао улица Сегедински пут
и Ђорђа Натошевића у Суботици — Локација

УРБАНИСТИЧИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу продајног центра грађевинског материјала и опреме „HORNBACH“ на к.п. 26275/1 К.О. Нови град угао улица Сегедински пут и Ђорђа Натошевића у Суботици, са урбанистичко-архитектонском разрадом локације — Врста техничке документације

Норберт Молнар Г. д.и.а. — Одговорни урбаниста

Инжењерска комора Србије
Норберт М. Молнар Габор
дипл. инж. арх.
200 1195 10
Одговорни урбаниста

Датум: март 2026. **У – 029 – 2025**

Директор:
Норберт Молнар Г.

KUBARCH
DOO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA

NORBERT MOLNAR GABOR
Digitally signed by NORBERT MOLNAR GABOR
Date: 2026.04.07 15:33:55 +02'00'

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОДАЈНОГ ЦЕНТРА ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА И ОПРЕМЕ „HORNBACH“ НА К.П. 26275/1 К.О. НОВИ ГРАД УГАО УЛИЦА СЕГЕДИНСКИ ПУТ И ЂОРЂА НАТОШЕВИЋА У СУБОТИЦИ, СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ
ИНВЕСТИТОР:	NC PROPERTIES d.o.o. Београд Крунска 73, Београд, Врачар
ОБРАЂИВАЧ:	KUBARCH D.O.O. Суботица, Браће Радић 61а
ЕВИДЕНЦИОНИ БРОЈ :	У – 029 – 2025
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	НОРБЕРТ МОЛНАР Г., дипл.инг.арх.
РАДНИ ТИМ:	БРАНИСЛАВ КУЗМАНОВИЋ, дипл.инг.арх. ЈЕЛЕНА ДМИТРОВИЋ МАНОЈЛОВИЋ, маст.инж.арх.
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРЕДУЗЕЋА:	НОРБЕРТ МОЛНАР Г., дипл.инг.арх.
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИЗРАДИО:	NORTH Engineering d.o.o. Subotica, Парк Рајхл Ференца 7, Суботица





С А Д Р Ж А Ј

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.1. ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА
1.2. ЛИЦЕНЦА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И УРБАИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ ДОКУМЕНАТА
1.3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
1.4. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
1.5. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

5. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
   5.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објекта
   5.2. Регулационо и нивелационо решење
   5.3. Приступ локацији и саобраћајно решење
   5.4. Ограђивање парцеле
   5.5. Евакуација отпада

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
   8.1. Електроенергетска мрежа и објекти
   8.2. Телекомуникациона мрежа
   8.3. Гасоводна и топловодна мрежа
   8.4. Водоводна и канализациона мрежа

9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

10. ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
    11.1. Мере заштите животне средине

11.2. Мере заштите непокретних културних добара
11.3. Мере заштите од пожара
11.4. Заштита од земљотреса
11.5. Посебни услови

12. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД из ПГР-а VII за зоне „Кертварош“ и „Нови Град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици (“Службени лист Града Суботице” број 11/2014 и 12/2014)
2. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ УП-ом Р 1:500
3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ДИСПОЗИЦИЈЕ ОБЈЕКТА СА РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ Р 1:500
4. СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ Р 1:500
5. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ – Р 1:100

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Информација о локацији издата од стране Града Суботица, Градске управе, Секретеријат за грађевинарство под бројем 0022522969-2025-09693-004-050-353-018 од дана 26.05.2025
2. Услови за израду УП-а, Електропривреде Србије д.о.о Београд, огранак “Електродистрибуција Суботица” Суботица, број: 2581200-D.07.09.- од 13.02.2026. године.
3. Саобраћајно–технички услови за изградњу и реконструкцију саобраћајних прикључака и на јавни пут, издате од “Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање” Суботица, број: II-06-344-404/2025 од дана 29.12.2025
4. Податке о постојећем стању, условима коришћења и развојним плановима за израду УП-а издате од стране: ЈКП “Водовод и канализација” Суботица, број И2-286/2025 од 30.12.2025. године.
5. Услови за пројектовање и прикључење на ЕКМ Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” предузеће за телекомуникације А.Д. Београд, Таковсак 2, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Суботица, број: Д210-10741/1-2026 ЈБ од 12.01.2026.године.
6. Технички услови за израду пројектне документације 29-22-1/25 издато од стране ЈКП “Суботицагас” Суботица дана: 29.12.2025. године
7. Услови за пројектовање и прикључење објеката у обухвату урбанистичког пројекта бр. 1112/25-1 издато од стране ЈКП “Суботичка топлана” Суботица дана: 26.12.2025. године
8. Услови за пројектовање у обухвату урбанистичког пројекта бр. 4/4-10-0007/2026-0002 издато од стране Директората цивилног ваздухопловства републике Србије дана: 16.01.2026. године
9. Катастарко – топографски план од дана 10.10.2025. године који је израдила фирма Геоплан инжењеринг из Бачке Тополе.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

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 ИМЕ

Пословно 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	61а
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 статуту / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

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 члану

Име и презиме	Бранислав Кузмановић
ЈМБГ	1311978822516

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 21.392,03 RSD	18. децембар 2008

	износ(%)
Удео	**100,000000000000**

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 21.392,03 RSD	18. децембар 2008

Регистратор, Миладин Маглов

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004257931 2025 14810 006 000 012 002
Датум: 24.10.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву KUBARCH DOO SUBOTICA, из Суботице, улица Браће Радић број 61а, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„KUBARCH DOO SUBOTICA“**, из Суботице, улица Браће Радић број 61а, матични број: 20486317, ПИБ: 105906473, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„KUBARCH DOO SUBOTICA“**, из Суботице, улица Браће Радић број 61а, матични број: 20486317, ПИБ: 105906473 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова**.

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „В категорија“, број лиценце: 036В03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси **„KUBARCH DOO SUBOTICA“.**

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„KUBARCH DOO SUBOTICA“**, из Суботице, улица Браће Радић број 61а, матични број: 20486317, ПИБ: 105906473, поднео је, дана 23.09.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 02.10.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да

министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 10.10.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**14 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**6 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **6** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„KUBARCH DOO SUBOTICA“**, из Суботице, улица Браће Радић број 61а уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20486317, ПИБ: 105906473, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
   - **6 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре и грађевинарства), и
   - **6 лица** са личном лиценцом од којих **1 лице** са активном лиценцом одговорног пројектанта и одговорног извођача радова, **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, одговорног пројектанта и одговорног инжењера за енергетску ефикасност зграда, **1 лице** са активном лиценцом одговорног пројектанта, **1 лице** са активном лиценцом одговорног пројектанта, одговорног инжењера за енергетску ефикасност зграда и одговорног извођача радова, **1 лице** са активном лиценцом одговорног архитекте за обављање стручних послова израде техничке документације из стручне области архитектура и **1 лице** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **538.995,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду

докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „В категорија“ подносиоцу захтева **„KUBARCH DOO SUBOTICA“**, из Суботице, улица Браће Радић број 61а, матични број: 20486317, ПИБ: 105906473.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

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

У Београду,
28. јануара 2010. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2026-2506
Београд, 26.01.2026. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Норберт М. Молнар Габор, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1195 10

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 28.01.2027. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

М.П.

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласник РС”, бр. 32/2019 и 47/2025) као:

О Д Г О В О Р Н И У Р Б А Н И С Т А

за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за изградњу продајног центра грађевинског материјала и опреме „Hornbach“ на к.п. 26275/1 К.О. Нови Град угао улица Сегедински Пут и Ђорђа Натошевића у Суботици, са урбанистичко-архитектонском разрадом локације, одређује се:

НОРБЕРТ МОЛНАР Г., дипл.инг.арх. 200 1195 10

Пројектант: KUBARCH D.O.O. ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ СУБОТИЦА, Браће Радић 61а, Суботица

Одговорно лице/заступник: Норберт Молнар Г.

Потпис: Мол Г. Norbert

KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA

Број техничке документације : У 029/2025

Место и датум: Суботица, фебруар 2026

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста на изради Урбанистичког пројекта за изградњу продајног центра грађевинског материјала и опреме „Hornbach“ на к.п. 26275/1 К.О. Нови Град угао улица Сегедински Пут и Ђорђа Натошевића у Суботици, са урбанистичко-архитектонском разрадом локације,

НОРБЕРТ МОЛНАР Г., дипл.инг.арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

Да је Урбанистички пројекат у свему у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19, 09/20, 52/21 62/2023 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања члан 77 (“Службени гласник РС”, бр. 32/2019 и 47/2025) и у складу са Планом генералне регулације VII за зоне „Кертварош“ и „Нови Град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици (“Службени лист Града Суботице” број 11/2014 и 12/2014) и да је Урбанистички пројекат израђен у складу са прописима, стандардима и нормативима из области урбанизма и правилима струке;

Одговорни урбаниста:

НОРБЕРТ МОЛНАР Г., дипл.инг.арх.
број лиценце: 200 1195 10

Мол Г. Норберт

_____

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Норберт М. Молнар Габор
200 1195 10
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

1. УВОД

На основу захтева инвеститора NC PROPERTIES d.o.o. Beograd, Krunska 73, Врачар, у предузећу KUBARCH Д.О.О. Суботица, Браће Радић 61а, израђен је Урбанистички пројекат за изградњу продајног центра грађевинског материјала и опреме „HORNBACH“ на к.п. 26275/1 К.О. Нови град, угао улица Сегедински пут и Ђорђа Натошевића у Суботици, са урбанистичко-архитектонском разрадом локације.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је усклађивање програмских захтева инвеститора за изградњу продајног центра грађевинског материјала и опреме у складу са дозвољеним наменама и урбанистичким параметрима дефинисаним **Планом генералне регулације VII за зоне „Кертварош“ и „Нови Град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици (“Службени лист Града Суботице” број 11/2014 и 12/2014)** и са просторним могућностима на предметној парцели.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржан је у:

- **Закону о планирању и изградњи,** члан 60, 61 и 62 („Службени гласник РС” број 72/09 и 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 54/13 – УС,132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20, 52/21, 62/2023 и 91/2025).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, члан 76, 77. и 85. („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25).

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је:

- **План генералне регулације VII** за зоне „Кертварош“ и „Нови Град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици (“Службени лист Града Суботице” број 11/2014 и 12/2014) у даљем тексту **ПГР.**

Према наведеном **ПГР-у** предметна к.п. бр. 26275/1 К.О. Нови Град се налази у ***делу блока 200*** који је намењен за изградњу објеката у зони производње и привреде.

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом дефинисан је шири и ужи обухват. Граница ужег обухвата је дефинисана границом к.п. бр. 26275/1 К.О. Нови Град, док шири обухват поред предметне парцеле на којој је планирана изградња објеката, обухвата и делове к.п. бр. 11821/1, 11826 і 14786 К.О. Нови Град односно део регулација улица Ђорђа Натошевића и Сегедински пут, преко којих ће се остварити саобраћајни приступи планираном комплексу и прикључци на комуналну инфраструктуру. Површина ужег обухвата износи 47,639,00м^2.

Парцела бр. 26275/1 К.О. Нови Град је уписана градско грађевинско земљиште површине 4ha 76a 39m² уписана у Извод из листа непокретности бр. 17460 К.О. Нови град као приватна својина у власништву NC PROPERTIES d.o.o. Beograd, Krunska 73, Врачар.

4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
(Службени лист Града Суботице" број 11/2014 и 12/2014)

Извод из текстуалног дела ПГР-а:

КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА

Блокови 160, 188, 192, 193, 194, 199, 200 и 207

Површине поменутих блокова намењене су Зони производње и привреде. Грађење објеката у зони рада у оквиру постојећих комплекса вршиће се на основу Локацијске дозволе, док се за новоформиране комплексе на површинама које обухватају блокови 193, 194 и 207 прописује израда Урбанистичких пројеката.

3.1.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА У ЗОНИ РАДА

За проширење производних капацитета унутар постојећих комплекса доградњом или реконструкцијом као и за изградња нових објеката и комплекса на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу у зони производне делатности, утврђује се обавеза израде Урбанистичког пројекта.

Према правилима овог плана дозвољена је промена типа производње и промена делатности са пренаменом производних објекта уз услов да је таква делатност дозвољена за обављање унутар грађевинског рејона, односно да се у обављању планиране делатности могу испоштовати сви критеријуми заштите и очувања животне средине регулисани важећим законима и прописима у овој

области, с тим да се за промену врсте и технологије производње као и промену делатности утврђује обавеза израде Урбанистичког пројекта.

У зонама производње, осим основне намене, дозвољена је као алтернативна намена пословање.

Производни погони мале привреде чија је градња такође дозвољена у зони могу бити мањи индустријски погони широког производног и прерађивачког спектра, погони из области пољопривредне производње за прераду пољопривредних производа (прерада воћа и поврћа), везани за основну делатност становништва.

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

3.1.4.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У оквиру ПРОИЗВОДНИХ ЗОНА дозвољава се изградња производних објеката различитог спектра привредних делатности (производње, производног занатства и других делатности рада – робно транспортне услуге, складиштење и сл.).

Уз производне и друге делатности рада (складиштење, робно-транспортне услуге), на нивоу зоне може бити заступљено и пословање до мах. 50% на нивоу зоне.

Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони рада се могу градити и: угоститељски објекти, објекти спорта и рекреације, комунални објекти, као и сервисно - услужни објекти (заједничке гараже, пумпне и гасне станице).

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ је:

- *слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)*
- *у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)*

У оквиру зоне ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- *ПРОИЗВОДНИ објекат*
- *ПРОИЗВОДНО- ПОСЛОВНИ објекат*
- *ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат*
- *ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат*
- *ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат*
- *ПОСЛОВНИ објекат*
- *ДРУГИ помоћни објекти на парцели (гараже, котларнице, бунари…).*

3.1.4.2. Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У ЗОНИ ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ није дозвољена изградња следећих објеката

*- **стамбени објекти***

*- **стамбено-пословни објекти***

*- **пословни и производни објекти,** који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда Процене*

утицаја на животну средину, односно за које "Процена" потврди могућност штетних дејстава на животну средину која ни уз примену допунских мера заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђења околине од загађења.

3.1.4.3.Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката

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

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

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

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

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

Минимална величина парцеле** за изградњу **нових комплекса производних објеката** у зони је **1200 м2**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **30 м.

***Парцелација је** дозвољена је до утврђеног прописаног минимума.*

***Парцелација и препарцелација** унутар блока треба да је усмерена на корекцију затечене парцеле, и у смислу исправке граница парцела уколико су оне у погледу правца пружања оформљене под неповољним углом у односу на нову регулацију улица, у ком случају корекцију треба извршити јединствено, за целокупан обухваћени блок.*

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

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

***Положај објеката у односу на регулациону линију** дефинише се грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која ће се утврдити Локацијском дозволом, односно Урбанистичким пројектом у односу на регулациону линију улице, а у зависности од организације и величине предметног комплекса.*

***Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије** за објекте свих намена планираних на простору у границама Плана **износи 5,0м**. Постављање планираних трафо станица потребно је извршити на утврђеној грађевинској линији блокова у које се лоцирају.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

За зону ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	*ЗОНЕ ПРОИЗВОДЊЕ*
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	*мах. 50 %*

*У зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ, уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је **60 %.***

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

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне индустрије је мин 20% али је у овом случају обавеза да се површине за паркирање поплочавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50м² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места, само у том случају је могуће смањити проценат зелених површина на 20%,

3.1.4.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

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

*Уобичајена спратност (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) производних, сервисних и складишних објеката је **П (приземље)** са чистом **висином од 4–6м.***

*Максимална спратност ових објекат је **П+1 (приземље + спрат)**, а изузетно и више зависно од технологије, и то до дозвољених урбанистичких параметара Ии=1,4.*

***Највећа дозвољена спратност помоћних објеката** који се као засебни објекти граде на парцели је **П** (приземље), уз задовољење прописаних критеријума у погледу удаљености од објеката на припадајућој и суседним парцелама и примену других утврђених правила грађења према намени, начину постављања и коришћења објеката.*

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

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

***Кота приземља објеката** треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно да је од нулте коте објекта **виша за мин. 15 цм. Кота пода приземља** може бити **највише 1,20 м** виша од нулте коте објекта.*

3.1.4.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађ. Парцели

На простору у границама Плана као други објекти на парцели могу се градити:
- помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне….)

- пословни и складишни објектипрема условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

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

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

3.1.4.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру Плана мора се обезбедити колски и пешачки прилаз.

Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

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

Мирујући саобраћај решити у оквиру грађевинске парцеле – комплекса тако да се за производне, магацинске, складишне и индустријске објекте обезбеди 1ПМ (паркинг место) на 200м² корисног простора.

За пословне и административне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкари и др.) које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката унутар Плана, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

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

Заједничка гаража унутар производног комплекса може бити и у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 1,2 м уколико то услови парцеле дозвољавају).

3.1.4.8. Услови за ограђивање парцеле

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

Ограђивање парцела са производним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2м.

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

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

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

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

***Простор планиран за јавну намену - грађење објеката трафо станица** потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2,0 м, постављеном на регулационој линији улице, у складу са условима утврђеним за ограђивање грађевинских парцела формираних за грађење објекта на грађевинском земљишту остале намене.*

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

5.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објеката

За потребе инвеститора NC Properties д.о.о. Београд, израђен је Урбанистички пројекат за изградњу *ПРОДАЈНОГ ЦЕНТРА ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА И ОПРЕМЕ „HORNBACH“* на катастраској парцели број 26275/1 К.О. Нови град, Суботица.

Предметна грађевинска парцела број 26275/1 К.О. Нови град, Суботица, се налази у источном делу града Суботице. Према ПГР-у предметна парцела се налази у *делу блока 200* који је намењен за изградњу објеката у зони производње и привреде.

Земљиште на предметној парцели се води као градско грађевинско земљиште. Укупна површина к.п.бр. 26275/1 К.О. Нови град, Суботица износи 47,639,00м^2. На предметној катастраској парцели нема постојећих објеката.

У оквиру комплекса на предметној парцели планирана је изградња следећих објеката:

- Х1 – Продајни центар;
- Х2 – Хала за складиштење грађевинских материјала;
- Х3 – Надстрешница на улазу у Drive-in зону;
- Х4 – Трафо станица (МБТС);
- Х5 – Пумпна станица за спринклер и хидрант са резервоарима;
- Х6а – Подземна резензија атмосферске воде (800м^3);
- Х6б – Подземна резензија атмосферске воде (700м^3);
- Х7 – Рекламни пилон – Тотем;
- Х8 – Меморијал на стару фабрику;
- Х9 – Штанд за презентације (објекат контејнерског типа).

Објекти Х1 и Х2 су главни објекти у оквиру предметног комплекса продајног центра, објекти Х3, Х4, Х5, Х7 и Х8 су помоћни објекти на парцели, док су објекти Х6а и Х6б инфраструктурни (технички) објекти.

Намена планираних објеката

Намена новопројектованог комплекса продајног ценрта је трговачка делатност у виду продаје грађевинског материјала и опреме.

Према Правилнику о класификацији објеката (Сл.Гласник РС бр.22/2015) објекти планирани за изградњу су класификовани као:

Назив	**Објашњење и додатни критеријум**	**Класификациони број**	**Категорија**	**%**
Зграде за трговину на велико и мало	Издвојене продавнице, преко 400м^2 (објекат Х1 и Х3)	123002	В	81,96
Затворена складишта	Специјализована складишта затворена са најмање 3 стране зидовима или преградама, преко 1.500м^2 (објект Х2)	125222	В	16,01
Локалне Трансформаторске станице	Трансформаторске станице и подстанице (објекат Х4)	221420	Г	0,09
Резервоари и силоси	Резервоари и цистерне (објекат Х5, Х6а* и Х6б*) ** Објекти Х6а и Х6б су подземни инфраструктурни објекати који не улази у обрачун површина*	125211	Г	1,69
Остале зграде, другде некласификоване	(објекат Х7 и Х8 и Х9)	127420	Б	0,25

ФУНКЦИЈА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА

ОБЈЕКАТ Х1

Објекат Х1 – Продајни центар је продајно-складишни објекат и главни објекат у оквиру комплекса продајног центра. Апсолутна кота пода приземља је на коти 110,00m.n.v.. Кота пода објекта је према захтевима инвеститора у равни са околним саобраћајницама и пешачким површинама, осим на делу претоварне рампе, где се саобраћајница/рампа за приступ теретних возила шлепера спушта на коту -1,25 у односу на под објекта.

Објеката Х1 је правоугаоног облика, укупне бруто развијене површине 13.363,00m^2. Објекат је максималне висине +10,50m (атика), док је висина зида изнад главног улаза +11,50m (атика). Висина стакленог крова (део објекта између оса 0-1) је +8,50m у слемену. Минимална светла висина у објекту је 7,00m. У оквиру објекта се налазе 3 главне целине:

- Продајна зона, која заузима целу површину приземља,
- Социјални блок на коти +4,50 и
- Техничка етажа на коти +4,50.

<u>ОБЈЕКАТ Х2</u>

Објекат Х2 - Хала за складиштење грађевинских материјала је објекат у оквиру drive-in зоне који служи за складиштење грађевинских материјала попут опеке, црепа, гипсаних плоча, термоизолације, дрвене грађе, челичних лимова, водоводних и канализационих цеви и сличних производа. Материјали се у објекту складиште на регалима и полицама, у складу са цртежом.

Објекат је Х2 је укупне бруто површине 2.639,0m^2. Апсолутна кота пода приземља је на коти 110,00 m.n.v.. Кота пода објекта је према захтевима инвеститора и технологијом функционисања објекта у равни са околним саобраћајницама и пешачким површинама. Објекат је максималне висине +10,48m у слемену. Минимална светла висина у објекту је 6,70m.

<u>ОБЈЕКАТ Х3</u>

Објекат Х3 - Надстрешница на улазу у Drive-in зону је објекат у оквиру којег се врши контрола уласка и изласка возила и купаца у drive-in зону, као и објекат у којем се врши наплта купљене робе купцима. Објекат се састоји од надстрешнице и контејнера који се поставља испод крова надстрешнице у складу са цртежом. Контејнер доставља и монтира инвеситор. У оквиру контејнера се налазе просторије за запослене.

Објекат је Х3 је укупне бруто површине 148,0m^2. Апсолутна кота пода приземља је на коти 109,40m.n.v. и ова кота је укљопљена са околним саобраћајницама. Објекат је максималне висине +6,50m (атика). Минимална светла висина у објекту је 4,50m.

<u>ОБЈЕКАТ Х4</u>

Објекат Х4 - Трафо станица (МБТС) је префабриковани монтажни армирано-бетонски објекат са простором за један трансформатор и за припадајућу електро опрему.

Објекат је Х4 је укупне бруто површине 15,0m^2. Апсолутна кота пода приземља је на коти 110,50m.n.v. што је цца 45cm издигнуто у односу на околни терен. Објекат је максималне висине +3,19m у слемену.

<u>ОБЈЕКАТ Х5</u>

Објекат Х5 - Пумпна станица за спринклер и хидрант са резервоарима је објекат за смештај пумпи и инсталација за спринклер и хидрант са припадајућим резервоараима воде за спринклер и хидрант

Објекат је Х5 је укупне бруто површине 278,0m^2 (укључујући и резервоаре). Апсолутна кота пода приземља пумпне станице је на коти 110,05m.n.v., док су горње коте темељних плоча резервоара више за 10cm. Кота пода објекта је укљена у нивелацију интерних саобраћајница. Објекат пумпне станице је максималне висине +4,00m (атика) док је врх резервоара на +6,10m и +8,50m.

ОБЈЕКАТ Х6а и Х6б

Објекат Х6а – Подземна резензија атмосферске воде (800m^3) и Објекат Х6б – Подземна резензија атмосферске воде (700m^3) су подземни инфраструктурни објекти који служе за сакупљање атмосферске воде са објеката, интерних саобраћајница и пешачких површина предметног комплекса. Објекти су смештени западно од објекта Х1, у зони паркинга, према цртежу.

Оба објекта су у потпуности укопана. Бруто површина сваке од две ретензије износи 523,0m^2.Горња кота подне плоче је на коти 105,70m.n.v., док изнад објекта остаје 65-70cm насутих слојева интерних саобраћајница или насутог тла.

ОБЈЕКАТ Х7

Објекат Х7 - Рекламни пилон – Тотем је рекламни стуб на врху којег се поставља лого инвеститора у сврху информисања и рекламирања. Објекат је позициониран у северозападном делу предметне парцеле, близу раскрснице улица Сегедински пут и Ђорђа Натошевића.

Објекат је Х7 је укупне бруто површине 3,0m^2. Апсолутна кота базе стуба је на коти 109,55m.n.v., што је уклопљено са околним тереном. Објекат је максималне висине +29,50m (139,05 m.n.v.).

Објекат је сачињен од челичног носећег стуба одговарајућег пречника, у складу са статичким прорачуном, који се у доњој зони фиксира за монолитни армирано-бетонски темељ, док се у горњој зони поставља челична потконструкција која носи лого инвеститора. Лого је оријентисан на 3 стране, према цртежу, и на свакој страни се налази осветљана површина са натписм "HORNBACH" димензија 17,0x3,2m.

ОБЈЕКАТ Х8

Објекат Х8 - Меморијал на стару фабрику је објекат који је изграђен по визуелом узору на део постојећег објекта фабрике Партизан, односно фабрике Rothmann, а као својеврстан омаж на индустријско наслеђе Суботице. Објекат Х8 је укупне бруто површине 17,0m^2. Апсолутна кота пода приземља је на коти 109,90m.n.v., што је уклопљено са нивелетама платоа баште на отвореном и интерним саобраћајницама. Објекат је максималне висине +8,34m (атика).

ОБЈЕКАТ Х9

Објекат Х9 - Штанд за презентације (објекат контејнерског типа) је типски објекат контејнерског типа који ће служити за презентације поизвода, материјала и опреме који се нуде у продајном центру и за ове сврхе га може користити инвеститор или објекат може бити изнајмљен трећим лицима.

Објекат је контејнерски, и купује се као типски, готов и опремљен. Објекат набавља и на дефинисану локацију у оквиру парцеле монтира инвеститор. По монтажи се објекат повезује на електроенергетске инсталације и инсталације водовода и канализације.

Поред наведених објеката пројектом је предвиђено постављање платоа за гасове, на којем је планирано складиштење пропан боца (боце од 5кг, 11кг и 33кг), ацетилена и техничких гасова, у свему према прописима који регулишу ову област.

5.2. Регулационо и нивелационо решење

Предметна парцела на којој је планирана изградња је неправилног трапезастог облика, дужом страном оквирно оријентисана правцем север-југ.

Постојећи терен на предметној пацели је прилично раван, са незнатним узвишењима и удубљењима на појединим деловима парцеле и у благом је паду у правцу од југоистока ка северозападу. Просечна кота постојећег терена у оквиру парцеле је око 109,50m.n.v., где се постојеће коте терена крећу од минимално 108,76м.н.в. до максимално 110,06m.n.v.. Висинске коте на ободу парцеле према јавним саобраћајницама се крећу од минимално 108,76m.n.v. до максимално 109,54m.n.v.

Нивелационо решење условљено је пројектованим котама планираних приступних саобраћајница, висинским котама терена на предметној парцели, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступање од задатог нивелационог плана је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања са постојећим објектима у непосредном окружењу.

Нивелацију према суседним објектима решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на такав начин да не угрожава околне објекте.

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

Тачан положај планираних објеката, приказан је на графичком прилогу бр. 3 и дефинисан је у односу на међне линије парцела и регулационе линије улица Ђорђа Натошевића и Сегединског пут,

Максимални хоризонтални габарити планираних објеката су:

- Објекат Х1 ..... 177,80м х 83,45м
- Објекат Х2 ..... 66,62м х 39,62м
- Објекат Х3 ..... 17,40м х 8,50м
- Објекат Х4 ..... 4,30м х 3,55м
- Објекат Х5 ..... 34,69м х 12,70м (укупно)
- Објекат Х6а (димензије подземног објекта) ..... 27,80м х 18,80м
- Објекат Х6б (димензије подземног објекта) ..... 27,80м х 18,80м
- Објекат Х7 (димензије рекламног дела) ..... 17,00м х 15,00м
- Објекат М8 ..... 4,23м х 4,24м
- Објекат Х9 ..... 7,51м х 2,91м

Сви објекти на предметној парцели се налазе унутар регулационе и грађевинске линије, што је у складу са планским документом. Удаљеност објеката у односу на границу

парцеле је у складу са планским документом. Сви темељи предметних објеката се налазе унутар грађевинске линије и не прелазе регулациону линију парцеле.

Вертикални габарит објеката и висина АТИКЕ или СЛЕМЕНА у односу на нулу објеката:

- Објекат Х1 ..... П, П+1 ..... +11,50 и +10,50 – атика;
- Објекат Х2 ..... П ..... +10,48 – слеме;
- Објекат Х3 ..... П ..... +6,50 – атика;
- Објекат Х4 ..... П ..... +3,19 – слеме;
- Објекат Х5 ..... П ..... +4,00 – атика; +8,50 – врх резервоара
- Објекат Х7 ..... П ..... +29,50 – врх тотема;
- Објекат Х8 ..... П ..... +8,34 – атика;
- Објекат Х9 ..... П ..... +2,80 – атика.

Све висинске коте атике или слемена су у складу са висинама прописаним планским документом.

У складу са планом, кота приземља објеката је виша од коте нивелете јавног приступног пута за минимум 15cm. Висинске коте јавних саобраћајница на ободу парцеле се крећу од минимално 108,76m.n.v. до максимално 109,54m.n.v..

Кота пода приземља планираних објеката на парцели се усклађује са котом околних тротоара и саобраћајница унутар парцеле, у складу са потребама и захтевима инвеститора. Коте пода приземља планираних објеката Х1 и Х2 су на коти 110,00m.n.v., док се коте приземља за остале објекте уклапају са нивелетама интерних саобраћајница.

Тротоари унутар парцеле имају одговарајуће попречне падове (од објеката) у износу од 1% - 2,5%. Интерне саобраћајнице имају пројектоване одговарајуће падове за одводњу кишнице, у складу са цртежом. Одводња атмосферских вода са свих објеката и јавних саобраћајница и тротоара је решена у оквиру предметне парцеле.

5.3. Приступ локацији и саобраћајно решење

Парцела има директан приступ на две јавне саобраћајнице: са северне стране парцеле налази се Улица Сегедински пут са које постоји један саобраћајни прикључак, док се са западне сране парцеле налази Улица Ђорђа Натошевића са које постоје четири саобраћајна прикључка (према подацима из КТП-а).

Планираним решењем предвиђа се да пешачки и колски приступ за путничка и теретна возила, буде са западне стране предметне парцеле, са Улице Ђорђа Натошевића. Са ове улице се предвиђа три колска приступа, два за путничка и лака теретна возила и један за улазак камиона шлепера, као и један пешачки приступ парцели који је уједно и главни пешачки приступ. Постојећи прикључак на сервисну саобраћајницу уз Улицу Сегедински пут се задржава за потребе изласка камиона шлепера са парцеле (уз обавезно скретање у десно) и прилагођава се саобраћајном решењу из ПГР-а. Кретање камиона шлепера у оквиру парцеле је предвиђено у једном смеру.

Решење саобраћајног прикључка на сервисну саобраћајницу уз Улицу Сегедински пут у складу са ПГР-ом <u>је предмет засебне пројектне документације</u>.

Колски приступи објекту су планирани према условима за израду техничке документације за изградњу саобраћајних прикључака и прилазног пута на јавни пут, издатог од "Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, број: **II-06-344-404/2025 од дана 29.12.2025. године.**

Према наведним условима планирани су следћи прикључци

3 (три) двосмерна саобраћајна прикључка (улаз/излаз) – на постојећу саобраћајницу, улица Ђорђа Натошевића на к.п бр.11826 К.О. Нови град, и
1 (један) двосмерни саобраћајни прикључак (улаз/излаз) — на постојећу саобраћајницу, сервисна саобраћајница поред Сегединског пута, на к.п.бр. 14786 К.О. Нови град

На местима нових саобраћајних прикључака на Улицу Ђорђа Натошевића интерне саобраћајнице се прилагођавају постојећој нивелети улице, док ће за прикључак на сервисну саобраћајницу уз Улицу Сегедински пут нивелација бити уклопљена у нивелацију саобраћајног прикључка у складу са ПГР-ом.

На местима саобраћајних прикључака као и на главном пешачком улазу на парцелу постављају се клизне конзолне капије висине 2,0м како би парцела била ограђена целим обимом.

Унутар комплекса су пројектоване интерне саобраћајнице и манипулативни платои, саобраћајнице за противпожарна возила, паркиралишта за путничка и лака теретна возила, пешачке стазе, укључујући и саобраћајна прикључења интерних саобраћајница на јавне саобраћајнице.

У оквиру дела комплекса који је намењен за путничка и лака теретна возила саобраћај се одвија у два смера. На саобраћајницама намењеним за камионе шлепере саобраћај се одвија у једном смеру. За регулисање саобраћаја биће предвиђена потребна хоризонтална и вертикална саобраћајна сигнализација, у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима, Правилнику о саобраћајној сигнализацији, важећим стандардима, те интерним нормама Инвеститора.

Ширина двосмерних интерних саобраћајница комплекса за путничка и лака теретна возила је 6,0м и 7,0м (2x3,0м и 2x3,5м), док ширина једносмерних саобраћајница за теретна возила износи 5,0–7,0м, са потребним проширењима за маневрисање и заустављање камиона шлепера.

Паркинг простор за кориснике комплекса, као и за доставна теретна возила је решен у оквиру предметне парцеле, а паркинг места су рачуната према критеријумима из планског документа:

- за пословне и административне објекте - 1ПМ на 70м^2 корисне површине;
- за магацине и складишта – 1ПМ на 200м^2 корисне површине;

те је за планирану намену, сходно одредбама Плана, неопходно обезбедити следећи број паркинг места:

- Корисна површина продајног и администратривног дела објеката Х1 и Х3 износи:
  12.786,82 + 146,90 = 12.933,72м²
  12.933,72 / 70 = 184,77 → **185 ПМ**

- Корисна површина магацина и складишта – објекат Х2 износи: 2.622,45 м²
  2.622,45 / 200 = 13,11 → **14 ПМ**

УКУПНО **минимално** потребно за предметни комплекс: **185 + 14 = 199 ПМ**

На захтев инвеститора, на предметној парцели је пројектовано **укупно 277 ПМ за путничка возила**.

Од минимално потребног броја паркинг места (199) на предметној парцели, 5% од укупног броја је потребно предвидети за особе са посебним потребама: 199 х 0,05 = 9,95 → 10 ПМ (у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015 и 10/2026)).

На сва паркинг места се приступа директно са површина интерних саобраћајница унутар предметне парцеле.

У зони испод надстрешнице код главног улаза у објекат Х1 је предвиђен простор за паркирање бицикала (цца 20 комада).

Паркинг места су пројектована у управној шеми (90°). За путничка возила је обезбеђено укупно 277ПМ, од којих су 261 стандардна ПМ димензија 2,7х5,0м и 2,5х5,0м, 6ПМ је димензија 3,0х5,0 за електро возила и 10ПМ за возила за особе са посебним потребама, димензија 3,7х5,0м. У оквиру парцеле је обезбеђено и 25ПМ за комби и лака теретна возила, димензија 3,0х7,0м као и 8 ПМ за камионе шлепере, у складу са цртежом.

5.4. Ограђивање парцеле

Предметна парцела ће целим обимом бити ограђена транспарентном модерном панелном жичаном оградом висине 2,0м од терена. Ограда се поставља унутар границе парцеле, према графичком прилогу, а у складу са захтевима инвеститора.

На местима колских и пешачких приступа парцели се постављају клизне конзолне капије исте висине као и остатак ограде.

На северном делу парцеле је остављена могућност да се задржати постојећа ограда са зиданим парапетом и челиним профилима у горњој зони, уз реконструкцију исте.

Унутар парцеле је предвиђено додатно ограђивање челичном панелном оградом простора drive-in и баште на отвореном.

5.5. Евакуација отпада

Простор за контејнере за одлагање комуналног отпада је предвиђен у оквиру парцеле у зони источно од објекта Х2, у складу са цртежом.

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У оквиру комплекса је предвиђен потребни урбани мобилијар, у складу са захтевима инвеститора. На одређеним местима у оквиру паркинга за аутомбиле, у складу са цртежом, предвиђени су простори за одлагање колица за куповину. На одређеним местима, према цртежу, се планира постављање јарбола за заставе, висине 10,0м. Код колских улаза на парцелу се предвиђа постављање својеврсног путоказа, висине 5,0м, према спецификацији инвеститора.

Пешачке површине су са завршном обрадом од префабрикованих бетонских елемената, са одговарајућим падовима за одводњу кишнице, а део тротоара је од набијеног бетона.

Одвођење површинских вода са саобраћајних површина решено је попречним и подужним падовима до линијских и сливничких решетки.

Коловозна конструкција на интерним саобраћајницама и платоима је предвиђена од асфалта и бетона, док су паркинзи за путничка возила предвиђени са поплочањем од префабрикованих бетонских елемената. Коловозна конструкција је димензионисана према важећим српским стандардима.

Зелене површине су засађене травом. На паркинг површинама су предвиђени нови засади дрвећа, према захтевима из планског документа. Одређени део постојећег зеленила на северном ободу парцеле се задржава.

Минималан проценат према ПГР-у износи 20% са акцентом на садњу високог зеленила - дрвећа у циљу стварања хлада и побољшања микроклиматских услова унутар комплекса, које дугорочно даје значајно боље ефекте од партерног зеленила.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то :

Дрвеће и шибље садити на минималној удаљености од појединих инсталација и то :

Водовода	1,5 м
Канализације	1,5 м
НН вод	2,5 м
ТТ мрежа	1,0 м
Гасовода	2,0 м

- *Дрвеће на паркингу*

Између редова паркинга планирају се отвори у партеру за садњу дрвећа по један комад високог растиња на сваких 50m² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места, чија је улога да обезбеде хлад паркираним возилима.

Потребно је одабрати листопадну врсту са следећим карактеристикама: крошња треба да почиње довољно високо и да је довољно густа и широка за планирану сврху;

корен не треба да се развија плитко и широко како не би оштетио површину за паркирање.

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

Дрвеће садити на удаљености 2 м од коловоза , а од објекта 4,5-7 м у зависности од врсте саднице и величине корена и крошње. Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове…).

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

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина предметне парцеле износи 47.639,00m^2

Биланс површина

НАМЕНА	$м^2$	%
Под објектом	15.714,00 m²	32,99 %
Интерне саобраћајнице, паркинзи, платои и пешачке површине	22.284,00 m²	46,77 %
Зелене површине у директрном контакту са тлом	9.641,00 m²	20,24 %
УКУПНО	47.639,00 m²	100 %

Упоредни табеларни приказ урбанистичких параметара у оквиру парцеле

Назив документа	ПДР	Планирано урбанистичким пројектом
Индекс заузетости	Max 50 %	32,99 %
Спратност објекта	мах. П+2+Пк	П,П+1
Минимални проценат озелењених површина	Мин 20 %	20,24 %
- Корисна површина продајног и администратвног дела објеката Х1 и Х3 износи: 12.786,82 + 146,90 = 12.933,72м² - Корисна површина магацина и складишта – објекат Х2 зноси: 2.622,45 м²	12.933,72 / 70 = 184,77 → **185 ПМ** 2.622,45 / 200 = 13,11 → **14 ПМ**	**277ПМ,** од којих су 261 ПМ путничка возила 6 ПМ за електро возила 10 ПМ за возила за особе са посебним потребама, + **25ПМ** за комби и лака теретна возила **8 ПМ** за камионе шлепере
Потребан број паркинга	Укупно **199 ПМ**	**277+25+8 ПМ**

Индекс заузетости ..... **мах 50%** ..... **(остварено 32,99%)**
Степен искоришћености парцеле ..... **мах 80%** ..... **(остварено 79,76%)**
Индекс изграђености ..... **мах 1,4** ..... **(остварено 0,346)**
Проценат учешћа зеленила ..... **мин 20%**..... **(остварено 20,24%)**

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

8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

8.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење планираног комплекса на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду Урбанистичког пројекта који садрже и услове за пројектовање и прикључење за изградњу ПРОДАЈНОГ ЦЕНТРА ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА И ОПРЕМЕ „HORNBACH“ на катастарској парцели број 26275/1 К.О. Нови град, Суботица, издатим од стране **ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, РЕГИОНАЛНИ ЦЕНТАР ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА НОВИ САД, ОГРАНАК „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СУБОТИЦА“** у Суботици 2581200-D.07.09.- од 13.02.2026. године.

Планирана изградња обіекта није могућа без испуњења додатних услова, и то:

Закључивање уговора о припремању земљишта између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра (измештање електроенергетске инфраструктуре 20kV кабловских водова)

Закључење уговора о измештању електроенергетске инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавног овлашћења је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015, 117/2017, 115/2020 и 87/2023).

1. Услови коіе треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак
Напон на који се прикључује објекат: 20 kV
Максимална снага: 950 kW
Фактор снаге: изнад 0,95

За смештај прикључка објекта планирана је изградња грађевинског дела монтажно-бетонске трафостанице МБТС-722 "HORNBACH" Суботица, снаге до 1x1000 kVA.

У новој ТС обезбеђен је простор за уградњу 20 kV расклопне опреме у следећој конфигурацији (2В+М+Т): две 20kV водне ћелије, једна 20kV мерна ћелија и једна 20kV трафо ћелија.

2. Технички опис прикључка
Врста прикључка: индивидуални
Карактер прикључка: трајни
Место прикључења објекта: увод кабловцког вода у трафо ћелију
Место везивања прикључка на систем: 20 kV кабловски вод

Опис прикључка до мерног места, мерно место и мерни уређај све у складу са горе наведеним условима.

8.2. Телекомуникациона мрежа

Прикључење на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према Условима за пројектовање и прикључење на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) за изградњу ПРОДАЈНОГ ЦЕНТРА ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА И ОПРЕМЕ „HORNBACH“ на катастраској парцели број 26275/1 К.О. Нови град у Суботици издатим од стране **„ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изгр. Мреже Суботица, бр. Д210-10741/1-2026 ЈБ од 12.01.2026. године.**

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

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

- Приступна кабловска канализација оператора простире се од приступне тачке телекомуникационе мреже оператора до приступне тачке парцеле (РТР)
- Приступна (приводна) кабловска канализација инвеститора налази се на његовој приватној парцели и простире се од приступне тачке парцеле (РТР) до увода у објекат.
- Кабловска канализација за привод, од приступне тачке парцеле (РТР) до планираног објекта, односно до места монтаже дистрибутивног ормана у објекту, реализује се полагањем окитен ПЕ цеви 1xØ50mm, са полупречником савијања од најмање 400mm

Пројектом је предвиђена електрична инсталација телекомуникационих и сигналних инсталација у свему према захтевима Инвеститора:

- прикључење објекта на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) – ТК кабловска канализација на предметној парцели,
- телефонска и рачунарска мрежа (СКС),
- озвучење.

Пројектом су предвиђени системи техничке заштите: унутрашњи и спољашњи видео надзор, противпровална заштита, контрола приступа. Појединачни системи (унутрашњи и спољашњи видео надзор, противпровална заштита и контрола приступа) конципирани су тако да представљају једну логичку целину, а у циљу техничке заштите предметног објекта као и појединих делова/целина објеката односно просторија.

Праћење параметара рада свих наведених система (мониторинг) се врши на радној станици (рачунару).

У складу са техничким прописима и нормама за овакву врсту објеката предвиђен је стабилни систем за аутоматску детекцију и сигнализацију пожара и повећане концентрације гаса, у свему према важећим противпожарним прописима.

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.

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.)

8.3. Гасоводна мрежа и топловодна мрежа

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су технички услови за израду пројектне документације број 29-22-1/25 издато од стране **ЈКП "Суботицагас"** Суботица дана: 29.12.2025. године**.** Уколико се планира прикључење на гасну мрежу неоходно је испоштовати наведене услове.

На делу улице Ђорђа Натошевића где се налази локација планираног објекта ЈКП Суботицагас има изграђен дистрибутивни гасовод димензије 0 90 x 8,2 mm. На парцели постоји прикључни гасовод димензије Ø63 x 5,8 mm за постојећи индустријски објекат. На делу улице Сегедински пут испред предметне парцеле постоји дистрибутивни гасовод димензије Ø63 x 5,8 mm. ЈКП Суботицагас поседује изграђену гасну дистрибутивну мрежу гасовод од полиетилена ПЕ 80, радни притисак у дистрибутивној износи 2.5 bar. Позиције гасовода дате су у графичком прилогу наведених услова.

У овом тренутку није планирано прикључење на гасну мрежу. У склопу термотехничких инсталација за предметни објекат су за потребе објекта, пројектом обухваћени су сви системи за грејање, вентилацију и климатизацију, као и све остале термотехничке инсталације које објекат захтева. Укупно топлотно оптерећење објекта (Х1) износи 420кW, док укупно расхладно оптерећење износи 405кW. Грејање и хлађење објекта је предвиђено искључиво коришћењем обновљивих извора енергије, путем система топлотних пумпи типа ваздух–вода и ваздух–ваздух. Потребна једновремена електрична снага из електроенергетске мреже за потребе термотехничких инсталација износи 330 кW.

Топлотне пумпе су предвиђене за уградњу на крову објекта, док се сва пратећа опрема налази у техничком блоку, на нивоу +4,50. Системи се деле у складу са наменом и начином коришћења објекта. Системи ће бити опремљени директном дигиталном контролом, која омогућава централни мониторинг и управљање термотехничким инсталацијама.

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови за пројектовање и прикључење објеката у обухвату урбанистичког пројекта број 1112/25-1 издато од стране **ЈКП "Суботичка топлана"** Суботица дана: 26.12.2025. године.

Према наведеним условима предметна локација и парцела се налазе изван зоне топлификације дефинисане од стране Града Суботице и **ЈКП "Суботичка топлана"** на истој нема нити активну нити планирану вреловодну инфраструктуру.

8.4.Водоводна мрежа и канализациона мрежа

ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице издало је услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу за изградњу ПРОДАЈНОГ ЦЕНТРА ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА И ОПРЕМЕ „HORNBACH“ на катастарској парцели број 26275/1 К.О. Нови град у Суботици под бројем И2-286/2025 од 30.12.2025. године.

По евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица, постојећа локација има и водоводне и канализационе прикључке са обрачунским местима 60221, 60222, 60223, 60224 и 60225. Прикључци водовода су са водомерима пречника 100, 50, -, -, - мм. Прикључци водовода и канализације нису картирани.

Код предметне локације постоји:

- Јавни водовод у улици Ђорђа Натошевића од АС-150, који испуњава услове хидрантске мреже насеља – представља законско-теоријски поуздан извор напајања за противпожарне потребе.
- Јавни водовод у улици Сегедински пут од РЕ-160, који због гранате структуре неиспуњава услове хидрантске мреже насеља.
- Јавна канализација општег типа, у улици Сегедински пут од Б-500.
- Јавна канализација општег типа, у улици Ђорђа Натошевића од Б-1000.
- Канализационе деонице су димензионисана за одвод санитарне отпадне воде и део падавине повратног периода 1 годину трајања 15 минута која износи п=90 l/s/ha и коефицијентом отицаја ко=0,5 што подразумева приближно 50% водонепропусне површине и 50% водопропусне површине.

Траса јавног водовода, као и траса јавне канализације су приказани у прилогу наведених услова који су саставни део овог пројекта.

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЈАВНУ ВОДОВОДНУ МРЕЖУ:

Пројектовање односно прикључење на јавну водоводну мрежу мора бити у свему у складу са Одлуком о снабдевању водом (Сл.л.града Суботице, бр. 24/14, 14/15, 5/18 и 37/21).

Један постојећи водоводни прикључак се може користити у току изградње објекта. Након изградње новог прикључка, постојећи прикључци се поништавају. Услов за спој новог прикључка на јавну водоводну мрежу је поништавање постојећих прикључака на терену и у евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица што се наводи уз Захтев за прикључење новог објекта.

Постојећи јавни водовод АС-150 испред предметне локације у улици Ђорђа Натошевића је окарактерисан као поуздани извор за напајање хидрантске мреже објекта. Расположиви капацитет за ту намену је до 10 l/s уз комбиновано коришћење јавне и локалне мреже. За противпожарне потребе у води веће од 10 l/s за одређени објекат

власник/инвеститор објекта је обавезан да обезбеди резервоар за разлику између расположивог и потребног капацитета.
Комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне мреже подразумева коришћење једног хидранта на јавној водоводној мрежи са капацитетом до 5 l/s и хидранте на локалној мрежи укупног капацитета до 5 l/s.

За планирани објекат предвиђен је укупно један водоводни прикључак са два главна водомера смештена у шахт. Један главни водомер је намењен за санитарно-хигијенске потребе објекта а други за противпожарне потребе објекта.

Објекат ће се прикључити на јавни водовод на АС-150 испред предметне локације у улици Ђорђа Натошевића.

Водоводни прикључак предвиђен од РЕ-63, до дужине 3+5=8 м. Прикључак почиње на месту споја са јавним водоводом а завршава се у шахти за главне водомере, иза водомера а испред другог затварача. Уз спој јавног водовода и прикључка, на прикључку се поставља затварач са уградбеном гарнитуром. Прикључак је управан на јавни водовод, дуж трасе без дрвећа, жбуња и стубова. У шахту предвидети рачвање прикључка, за санитарно-хигијенске и за противпожарне потребе.

Расположиви капацитет прикључка, у нормалном стању водоснабдевања, је до 5 l/s и притиском 2,5 бара на месту споја јавног водовода и прикључка.

За санитарно-хигијенске потребе објекта предвиђен је главни водомер називног пречника 40 мм, са даљинским очитавањем, са затварачем испред и иза мерача и монтажно-демонтажним склопом. У шахту, гледано од јавног водовода прво се монтира затварач, монтажно-демонтажним склоп, те раван цевни део минималне дужине 40 cm (10xDN), потом водомер, тераван цевни део минималне дужине 20 cm (5xDN) и други затварач.

За противпожарне потребе објекта предвиђен је главни водомер називног пречника 50mm, са даљинским очитавањем, са затварачем испред и иза мерача и монтажно-демонтажним склопом. У шахту, гледано од јавног водовода прво се монтира затварач, монтажно-демонтажним склоп, те раван цевни део минималне дужине 50cm (10xDN), потом водомер, тераван цевни део минималне дужине 25cm (5xDN) и други затварач.

Шахта за главне водомере предвиђена је на парцели објекта, удаљен максимално 5м од регулационе линије. Шахту за водомере предвидети водонепропусан и статички стабилан. За предметни објекат минималне унутрашње димензије шахте су: 1,60x2,85x1,40 m (ширина хдужина-по правцу прикључка x дубина).

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЈАВНУ КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ:

Пројектовање односно прикључење на јавну канализациону мрежу мора бити у свему у складу са Одлуком о јавној канализацији (Сл.л. града Суботице, бр. 29/15, 38/15 - аутентично тумачење, 42/15, 5/18, 29/19 и 37/21).

Један постојећи канализациони прикључак се може користити у току изградње објекта за одвод отпадних вода. Након изградње нових прикључака за објекат, постојећи прикључци се поништавају. Услов за спој нових прикључака на јавну канализациону мрежу је поништавање постојећих прикључака на терену и у евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица што се наводи уз Захтев за прикључење новог објекта.

Одвод отпадних вода је планиран преко канализационе мреже која се прикључује на два места на колектор јавне градске канализације пречника АС800 и АС1000mm која се

налази у Улици Ђорђа Натошевића, са супротне стране коловоза. На мрежу јавне канализације се прикључују фекалне отпадне воде и то капацитета цца 10l/s, као и атмосферске воде које се контролисано препумпавају преко две пумпе од по 5l/s из две подземне водонепропусне бетонске ретензије. Одвођење кишнице са површине крова објеката је планирано гравитационо преко олучних вертикала. Све атмосферске воде са интерних саобраћајница и паркинга се скупљају преко кишних решетки или тачкастих сливника и као такве упуштају у спољну мрежу атмосферске канализације, након предтретмана зауљених вода преко сепаратора нафте и уља. Предвиђена су три сепаратора са bay-passom капацитета 10/100l/s, као и један сепаратор са bay-passom капацитета 6/60l/s. Комплетне атмосферске воде иду директно у две подземне водонепропусне бетонске ретензије. Планиране су ретензије корисне запремине цца 700м^3 и 800м^3.

За објекат су предвиђена два канализациона прикључка ПВЦ 160 дужине 14+1=15 м са максималним нагибом дна прикључка 10‰ ка јавној канализацији, у улици Ђорђа Натошевића.

За објекат кота дна прикључка у шахтовима јавне канализације морају бити у горњој трећини одводне цеви Б-1000. Прикључак почиње у шахти јавне канализације испред објекта а завршава се у првој ревизионој шахти на парцели објекта. Прикључак је без вертикалних и хоризонталних ломова дуж трасе и без дрвећа, жбуња и стубова на траси.

Прве ревизионе шахте предвидети на парцели објекта, удаљено максимално 1 м од регулационе линије. Димензије ускладити са предвиђеним начином изградње. У случају да се предвиде цевни елементи за зидове шахта минимални унутрашњи пречник је 0,4 м, а у случају квадратне основе минимална димензија је 0,4х0,4 м. Оквир и поклопац предвидети назívног-светлог пречника минимално 400 мм, носивости прилагођеној локацији шахта, односно носивости усаглашеној са предвиђеном класом саобраћајног оптерећења.

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

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

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

ХИДРАНТСКА МРЕЖА

За заштиту објекта од пожара планирана је спољна и унутрашња хидрантска мрежа која ће бити пројектована на капацитет од 30л/с. Снабдевање водом хидрантске мреже је планирано преко надземног слободностојећег челичног резервоара запремине 216м^3. Резервоар се једном пуни водом из градске мреже преко прикључка пречника

Ø110мм, и по потреби допуњује из градског водовода преко вентила са пловком. Хидрантска заштита се простире спољa прстенасто око целокупног објекта. У пумпном постројењу ће бити монтирано једно електро (радно) постројење и једно дизел (резервно) постројење. Пумпна постројења испоручују засебно захтеваних 30 l/s при 6,5 бара.

9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На простору обухваћеном Урбанистичким пројектом нису рађена су инжењерско-геолошка истраживања.

За потребе израде техничке документације потребно је извршити неопходна инжењерско геолошка – геотехничка испитивања тла, за ову врсту објекта, уз формирање елабората са конкретним препорукама за фундирање објекта, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", бр. 101/2015, 95/2018 - др. закон и 40/2021).

Постојећи терен на предметној пацели је прилично раван, са незнатним узвишењима и удубљењима на појединим деловима парцеле и у благом је паду у правцу од југоистока ка северозападу. Просечна кота постојећег терена у оквиру парцеле је око 109,50m.n.v., где се постојеће коте терена крећу од минимално 108,76м.н.в. до максимално 110,06m.n.v..

На предметној локацији је максимални интензитет очекиваног земљотреса МСК скале, за повратни период од 500 година VII степена.

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

Не располажемо поузданим подацима о кретању нивоа подземних вода.

10.ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

Након потврђивања да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и важећим урбанистичким планом, од стране Комисије за планове и надлежног органа јединице локалне самоуправе и издавања Локацијских услова, у току израде пројекта за грађевинску дозволу за подношење захтева за издавање грађевинске дозволе у односу на идејно архитектонско решење могу се извршити мање измене придржавајући се следећих услова:

- Намена, функционална шема и тип конструктивног система објекта морају остати неизмењени.
- Хоризонталне димензије објекта могу одступити од кота у графичком прилогу бр. 4 највише 0,5 м
- Дефинисане висинске коте приликом израде пројекта за грађевинску дозволу могу бити измењене највише ±10 цм при чему је потребно задржати оријентацију падова за одвођење атмосферских вода.

11.ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

11.1. Мере заштите животне средине

У оквиру заштите животне средине биће спроведене следеће мере:
- пројектовање и изградња планираног објекта биће изведена у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката;
- у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираног објекта на чиниоце животне средине биће предвиђене:
- мере заштите подземних вода и земљишта,
- прикључење објекта на постојећу комуналну инфраструктуру, односно изградњу потребних објеката водовода, канализације и др.
- У склопу заједичке блоковске површине минималан проценат према ПГР-у износи 20%

11.2. Мере заштите непокретних културних добара

На локацији нема утврђених природних и културних добара на основу смерница из планске документације вишег реда.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

11.3. Мере заштите од пожара

Ради заштите од пожара планирани објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима па је потребно у поступку издавања локацијских услова прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54. Закона о планирању и изгадњи и члану 16. уредбе о локацијским условима.

За предметне објекте су анализиране и ако је потребно предвиђене све мере заштите од пожара које се тичу:

- степена отпорности на пожар објекта,
- путева за евакуацију,
- путева за интервенцију ватрогасних екипа,
- примене ватроотпорних материјала и премаза,
- спољашње и унутрашње хидрантске мреже за гашење пожара,
- инсталације за аутоматску дојаву пожара,
- инсталације за аутоматско гашење пожара,
- инсталације сигурносне расвете,
- мобилне опреме за гашење пожара,

Објекти који су предмет пројекта се сматрају слободностојећим.

У складу са чланом 2 Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист РС", број 80/2015 и 67/2017), објекти који су предмет пројекта не спадају у високе објекте јер се под просторија за боравак људи на највишој етажи у односу на најнижу коту терена на којој је могућ приступ и на којој је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестава налази на висини нижој од 30 м.

Објекат складишта пројектовати у складу са ПРАВИЛНИКОМ О ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА ЗА ЗАШТИТУ СКЛАДИШТА ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87)

Пожарно оптерећење за поједине садржаје с обзиром на намену није рачунато, већ је одређено из EURO ALARMA, при чему специфично пожарно оптерећење:

1. Складиште Високо пожарно оптерећење
2. Пословни објекат - трговина 754 MJ/m^2

Степен отпроности на пожар пословног објекта намењеног трговини је III, док је складишни објекат SOP IV.

Фасада објеката је разматрана према Правилнику о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Службени гласник РС", бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019).

Складиште:
- Категорија објекта у погледу спољних зидова В1.
- Класа реакције на пожар система (спољни зид) треба да буде B-s2, d1 (вентилисана) или B-s1, d1 (невентилисана) или ETICS B-s2, d1.

Пословни објекат - трговина:
- Категорија објекта у погледу спољних зидова Г.
- Класа реакције на пожар система (спољни зид) треба да буде A2-s1,d0 (вентилисана) или A2-s1, d1 (невентилисана) или ETICS A2-s1, d0.

Предвиђени дизел електрични агрегат ће поседовати свој припадајући резервоар са горивом максималне запремине до 2000l.

Карактеристике интерних саобраћајница по којима ће се кретати ватрогасна возила треба да задовољавају све каратеристике према »Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара« (“Службени лист СРЈ” бр.8/95) и то:

- носивост коловоза саобраћајница од 13 кН осовинског притиска,
- најмања ширина саобраћајница за једносмерно кретање је 3,5м, за двосмерно 6м,
- унутрашњи радијус кривине 7 метара, а спољашњи 10,5 метара,
- максимални успон 6%,
- висинска проходност минимум 4,5 метара.

Кретање ватрогасног возила око предметних објеката је свугде омогућемо у оба правца, осим на делу интерне саобраћајнице са јужне стране објекта Х2, где је ширина

саобраћајнице 5,0м и у овом делу је предвиђено једносмерно кретање ватрогасних возила. Најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м од габарита објекта.

11.4. Заштита од земљотреса

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објекта, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса објекат мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 7-ог степена Меркалијеве скале.

11.5. Посебни услови

Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

Приликом изградње планираног објекта нарочиту пажњу обратити на заштиту суседних објеката изграђених у оквиру предметног блока.

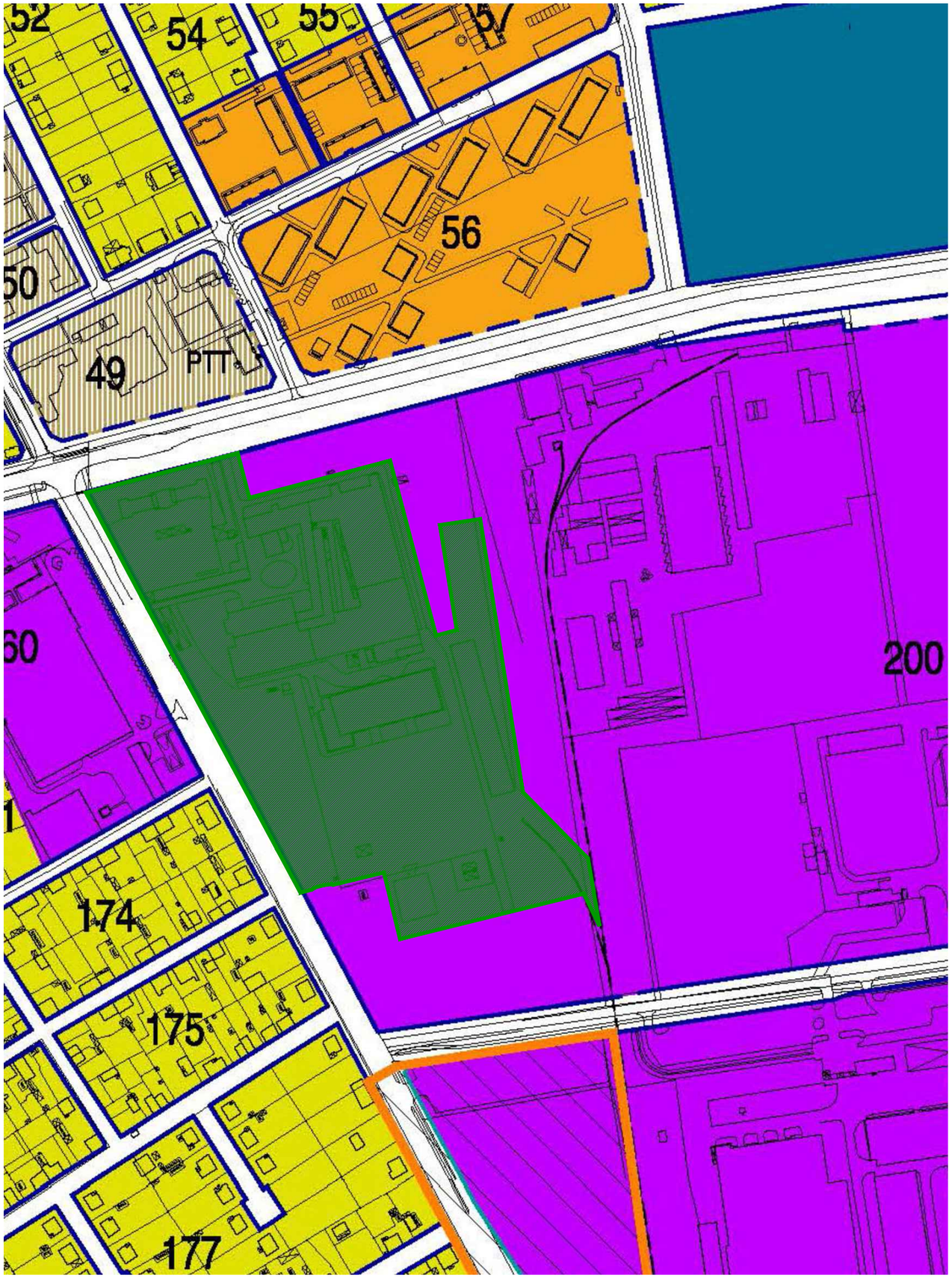
Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Урбанистичким пројектом, потребно је испоштовати све услове градње у односу на постојеће инфраструктурне објекте и истовремено обезбедити услове за изградњу свих потребних новопланираних инфраструктурних објеката.

Приликом извођења радова строго водити рачуна о инсталацијама. Нарочито обратити пажњу на инсталације чије трасе су обележене на графичком прилогу бр.5, али и о инсталацијама на које се током извођења радова може наићи а чије трасе нису назначене на графичком прилогу бр.5, с обзиром да у оквиру катастра подземних инсталација не располажемо никаквим подацима о њима.

12.ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Идејно решење за изградњу планираних објеката израђено је од стране NORTH Engineering д.о.о. Суботица, Парк Рајхл Ференца 7 Суботица и дато је у документацији Урбанистичког пројекта.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:



ЛЕГЕНДА

- Granica građevinskog rejona GP Subotica-Palić do 2020.
- Granica obuhvata Plana generalne regulacije
- 1 — Oznake blokova
- Vangrađevinski rejon
- Obuhvat važećih Planova detaljne regulacije
- Postojeći objekti

REGULACIONE LINIJE JAVNE NAMENE - ULICA

- Postojeće regulacione linije
- Novoplanirane regulacione linije

POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE

POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

- Ulice i trgovi
- Železnice
- Zaštitno zelenilo
- Parkovi i skverovi
- Kanal Tapša
- Vodoizvorište

OBJEKTI JAVNE NAMENE

- OŠ — Osnovna škola
- VŠ — Viša škola
- F — Fakultet
- SD — Studentski dom
- SU — Specijalna ustanova - Centar za socijalni rad
- PU — Predškolska ustanova
- ZS — Zdravstvena stanica - postojeća
- ZS* — Zdravstvena stanica - planirana
- PTT — Pošta
- Sektorski centar
- Centar urbanističke zone

KOMUNALNI OBJEKTI

- Pijaca
- Energetski objekti

POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

- Porodično stanovanje srednjih gustina
- Višeporodično stanovanje srednjih gustina
- Proizvodnja i privreda
- Poslovno komercijalni sadržaji
- Verski objekti

ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Браће Радић 61а, 24000 Суботица, Република Србија

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Норберт М. Молнар Габор
дипл. инж. арх.
200 1195 10
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
место печата

ИЗВОД ИЗ ПГР-а VII за зоне „Кертварош“ и „Нови Град“ и делове зона „Мали Радановац“ и „Палић“ у Суботици (Службени лист Града Суботице број 11/2014 и 12/2014)

Инвеститор: NC PROPERTIES d.o.o. Београд Крунска 73, Београд, Врачар	**Предмет:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу продајног центра грађевинског материјала и опреме „HORNBACH“ на к.п. 26275/1 К.О. Нови град угао улица Сегедински пут и Ђорђа Натошевића у Суботици,
Аутор:	**У-029-2025**
Одговорни урбаниста: Норберт МОЛНАР Г. дипл.инг.арх. 200 1195 10	**Датум:** МАРТ 2026
Планер: Бранислав КУЗМАНОВИЋ дипл.инг.арх.	**Размера:** -
Сарадник: Јелена Дмитровић Манојловић, маст.инж.арх.	**Број листа:** 1

14780/7
14781/2
14780/16
14780/15
14782/4
14782/3
14782/8
14786
11821/1
11826
26275/1
26275/2
1478277

ЛЕГЕНДА

- Граница ширег обухвата урбанистичког пројекта
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Граница предметне парцеле - ужи обухват
- 26275/1 Предметна парцела на којој се планира изградња
- Границе парцела
- Постојећи објекти
- Бандера оптички кабл
- Електро стуб, расвета
- Зелена површина, дрво
- Канализациони шахт

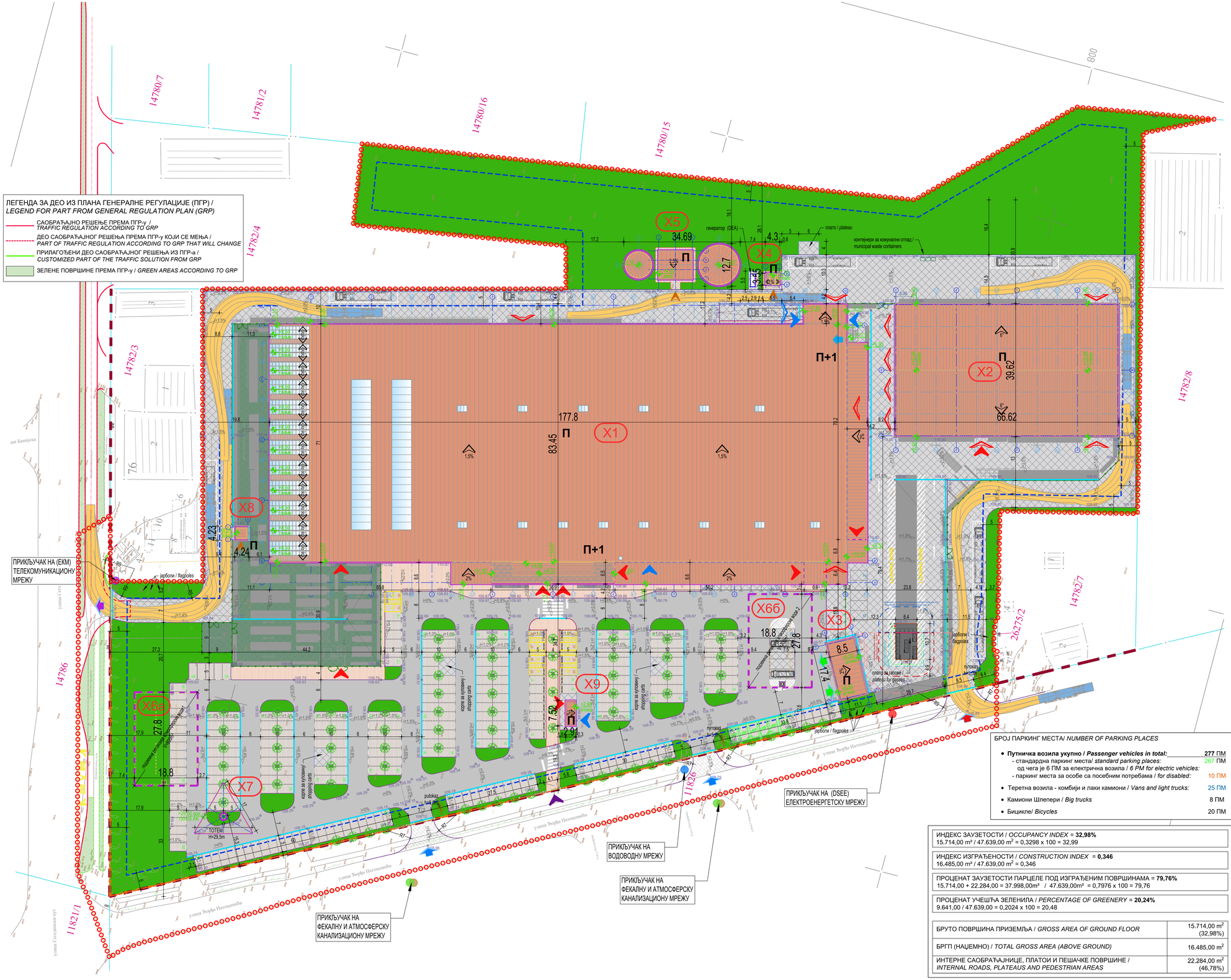
KUBARCH

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

Норберт М. Молнар Габор дипл. инж. арх. 200 1195 10 лиценца печата

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ УП-ом

Инвеститор: **NC PROPERTIES d.o.o. Београд** **Крунска 73, Београд, Врачар**	**Предмет:** **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** **за изградњу продајног центра грађевинског материјала и опреме „HORNBACH" на к.п. 26275/1 К.О. Нови град угао улица Сегедински пут и Бориа Натошевића у Суботици,**
Аутор:	**У-029-2025**
Одговорни урбаниста: **Норберт МОЛНАР Г. дипл.инг.арх. 200 1195 10**	**Датум:** **ФЕБРУАР 2026**
Планер: **Бранислав КУЗМАНОВИЋ дипл.инг.арх.**	**Размера:** **Р=1:500**
Сарадник: **Јелена Дмитровић Манојловић, маст.инж.арх.**	**Број листа:** **2**



ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕМА ПГР-у / *REGULATION LINE ACCORDING TO DRP*
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ = ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ / *BOUNDARY OF THE BUILDING PLOT = BOUNDARY OF THE CADASTRAL PARCEL*
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА / *CONSTRUCTION BOUNDARY LINE*
- ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКТИ - НАДЗЕМНИ / *BUILDINGS - ABOVE GROUND*
- ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКТИ - ПОДЗЕМНИ / *BUILDINGS - UNDER GROUND*
- X1 ОЗНАКЕ ОБЈЕКАТА / *BUILDING MARKINGS*
- П, П+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА / *NUMBER OF FLOORS*
- 26275/1 БРОЈ ПРДМЕТНЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ / *NUMBER OF CADASTRE PARCEL*
- ГРАНИЦЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА / *BOUNDARIES OF CADASTRAL PARCELS*
- 109.82 ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ ТЕРЕНА / *EXISTING TERRAIN ELEVATIONS*
- 109.67 ПРОЈЕКТОВАНА НИВЕЛАЦИЈА ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИЦА / *DESIGNED ELEVATION OF INTERNAL ROADS*
- i=1.5% ПРОЈЕКТОВАНИ ПАДОВИ ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИЦА / *DESIGNED SLOPES OF INTERNAL ROADS*
- ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ - АСФАЛТ / *INTERNAL ROADS - ASPHALT*
- ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ И ПЛАТОИ - БЕТОН / *INTERNAL ROADS AND PLATEAUS - CONCRETE*
- ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ - ПРИКЉУЧАК НА ЈАВНУ САОБРАЋАЊИЦУ ИЗВАН ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ / *INTERNAL ROADS - CONNECTION TO PUBLIC ROAD OUTSIDE PLOT BOUNDARY*
- ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ - БЕТОНСКЕ ПЛОЧЕ / *PARKING AREAS - CONCRETE ELEMENTS*
- ТРОТОАР - БЕТОНСКЕ ПЛОЧЕ / *SIDEWALK - CONCRETE ELEMENTS*
- ТРОТОАР - НАБИЈЕНИ БЕТОН / *SIDEWALK - LEAN CONCRETE*
- ПРОДАЈНА ЗОНА - БАШТА НА ОТВОРЕНОМ / *SALES AREA - OUTDOOR GARDEN*
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ / *GREEN AREAS*
- ЗЕЛЕНИЛО / *GREENERY*
- ОГРАДА ПО ОБОДУ ПАРЦЕЛЕ / *FENCE ON PLOT BOUNDARY*
- УНУТРАШЊЕ ОГРАДЕ / *INTERNAL FENCES*
- ЛИНИЈСКА ОДВОДНА РЕШЕТКА / *LINEAR DRAIN*
- КОНЗОЛНА КЛИЗНА КАПИЈА / *CANTILEVER SLIDING GATE*
- АУТОМАТСКЕ ПОДИЗНЕ РАМПЕ / *AUTOMATIC RAMPS*
- ДИЗЕЛ-ЕЛЕКТРИЧНИ АГРЕГАТИ (DEA) / *DIESEL-ELECTRIC TRANSFORMER*
- ЈАРБОЛИ (H=10m) / *FLAGPOLES (H=10m)*
- ПУТОКАЗ НА УЛАЗУ (H=5m) / *ENTRANCE SIGNAGE (H=5m)*
- КОЛСКИ УЛАЗ ЗА КАМИОНЕ / *ENTRANCE FOR TRUCKS*
- ПОСТОЈЕЋИ КОЛСКИ ИЗЛАЗ ЗА КАМИОНЕ (РЕКОНСТРУИШЕ СЕ)/ *EXISTING EXIT FOR TRUCKS (TO BE RECONSTRUCTED)*
- КОЛСКИ УЛАЗ И ИЗЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ ЗА КУПЦЕ / *VEHICLE ENTRANCE AND EXIT TO THE PLOT FOR CUSTOMERS*
- КОЛСКИ УЛАЗ И ИЗЛАЗ ЗА КУПЦЕ У ДРИВЕ ИН ЗОНУ / *VEHICLE ENTRANCE AND EXIT FOR CUSTOMERS FOR DRIVE IN ZONE*
- ГЛАВНИ ПЕШАЧКИ УЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ / *MAIN PEDESTRIAN ENTRANCE TO THE PLOT*
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ / *PEDESTRIAN ENTRANCE TO THE FACILITY*
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ ЗА ЗАПОСЛЕНЕ / *PEDESTRIAN ENTRANCE FOR EMPLOYEES*
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ЗА ВОЗИЛА / *VEHICLE ENTRANCE TO THE FACILITY*
- ПРИЛАЗ КАМИОНА ДО ПРЕТОВАРНЕ РАМПЕ / *TRUCK ACCESS TO LOADING RAMP*
- ИЗЛАЗ НА КРОВ / *EXIT TO ROOF*
- ТЕХНИЧКИ УЛАЗ / *TECHNICAL ENTRANCE*

БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА/ *NUMBER OF PARKING PLACES*

- **Путничка возила укупно / *Passenger vehicles in total:*** **277** ПМ
  - стандардна паркинг места/ *standard parking places:* 267 ПМ
  - од чега је 6 ПМ за електрична возила / *6 PM for electric vehicles:*
  - паркинг места за особе са посебним потребама / *for disabled:* 10 ПМ
- Теретна возила - комбији и лаки камиони / *Vans and light trucks:* 25 ПМ
- Камиони Шлепери / *Big trucks* 8 ПМ
- Бицикле/ *Bicycles* 20 ПМ

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ / *OCCUPANCY INDEX* = **32,98%** 15.714,00 m² / 47.639,00 m² = 0,3298 x 100 = 32,99	
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ / *CONSTRUCTION INDEX* = **0,346** 16.485,00 m² / 47.639,00 m² = 0,346	
ПРОЦЕНАТ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ ПОД ИЗГРАЂЕНИМ ПОВРШИНАМА = **79,76%** 15.714,00 + 22.284,00 = 37.998,00m² / 47.639,00m² = 0,7976 x 100 = 79,76	
ПРОЦЕНАТ УЧЕШЋА ЗЕЛЕНИЛА / *PERCENTAGE OF GREENERY* = **20,24%** 9.641,00 / 47.639,00 = 0,2024 x 100 = 20,48	
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА / *GROSS AREA OF GROUND FLOOR*	15.714,00 m² (32,98%)
БРГП (НАЦЕМНО) / *TOTAL GROSS AREA (ABOVE GROUND)*	16.485,00 m²
ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ, ПЛАТОИ И ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ / *INTERNAL ROADS, PLATEAUS AND PEDESTRIAN AREAS*	22.284,00 m² (46,78%)

KUBARCH

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

Норберт М. Молнар Г.дипл. 200 1195 10 Суботица

Место печата

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ УП-ом

Инвеститор:
NC PROPERTIES d.o.o. Београд
Крунска 73, Београд, Врачар

Предмет:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу продајног центра грађевинског материјала и опреме „HORNBACH" на к.п. 26275/1 К.О. Нови град угао улица Сегедински пут и Ђорђа Натошевића у Суботици.

Аутор:
У-029-2025

Одговорни урбаниста:
Норберт МОЛНАР Г. дипл.инг.арх. **200 1195 10**

Датум:
ФЕБРУАР 2026

Планер:
Бранислав КУЗМАНОВИЋ дипл.инг.арх.

Размера:
Р=1:500

Сарадник:
Јелена Дмитровић Манојловић, маст.инж.арх.

Број листа:
3

ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕМА ПГР-у / *REGULATION LINE ACCORDING TO DRP*
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ = ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ / *BOUNDARY OF THE BUILDING PLOT = BOUNDARY OF THE CADASTRAL PARCEL*
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА / *CONSTRUCTION BOUNDARY LINE*
- ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКТИ - НАДЗЕМНИ / *BUILDINGS - ABOVE GROUND*
- ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКТИ - ПОДЗЕМНИ / *BUILDINGS - UNDER GROUND*
- X1 ОЗНАКЕ ОБЈЕКАТА / *BUILDING MARKINGS*
- П, П+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА / *NUMBER OF FLOORS*
- 26275/1 БРОЈ ПРДМЕТНЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ / *NUMBER OF CADASTRE PARCEL*
- ГРАНИЦЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА / *BOUNDARIES OF CADASTRAL PARCELS*
- ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ ТЕРЕНА / *EXISTING TERRAIN ELEVATIONS*
- 109.67 ПРОЈЕКТОВАНА НИВЕЛАЦИЈА ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИЦА / *DESIGNED ELEVATION OF INTERNAL ROADS*
- i=1.5% ПРОЈЕКТОВАНИ ПАДОВИ ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИЦА / *DESIGNED SLOPES OF INTERNAL ROADS*
- ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ - АСФАЛТ / *INTERNAL ROADS - ASPHALT*
- ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ И ПЛАТОИ - БЕТОН / *INTERNAL ROADS AND PLATEAUS - CONCRETE*
- ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ - ПРИКЉУЧАК НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНИЦУ ИЗВАН ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ / *INTERNAL ROADS - CONNECTION TO PUBLIC ROAD OUTSIDE PLOT BOUNDARY*
- ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ - БЕТОНСКЕ ПЛОЧЕ / *PARKING AREAS - CONCRETE ELEMENTS*
- ТРОТОАР - БЕТОНСКЕ ПЛОЧЕ / *SIDEWALK - CONCRETE ELEMENTS*
- ПРОДАЈНА ЗОНА - БАШТА НА ОТВОРЕНОМ / *SALES AREA - OUTDOOR GARDEN*
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ / *GREEN AREAS*
- ЗЕЛЕНИЛО / *GREENERY*

ЛЕГЕНДА - ЕЛЕКТРО И ТК ИНСТАЛАЦИЈЕ / *LEGEND - ELECTRICAK & TELECOMMUNICATION*

- Траса НН напојних каблова
- Новопредвиђена СН (20кВ) кабловска канализација
- Новопредвиђена НН (0,4кВ) кабловска канализација
- Енергетски шахт са поклопцем за тешки саобраћај
- Енергетски зидани шахт са поклопцем
- Кабловско ревизионо окно-шахт са поклопцем за тешки саобраћај за НН 0,4кВ
- Пуњач ел.возила (за 2 Е-возила)
- Електро извод
- Спољна расвета - СП1 и СП2 - Рефлектор са LED изворм светлости
- Траса сигналних каблова и цеви - за спољашње ТиС инсталације
- Новопредвиђена ТК кабловска канализација
- Телекомуникационо кабловско окно (шахт) са поклопцем за тешки саобраћај

ЛЕГЕНДА - ВИК ИНСТАЛАЦИЈЕ / *LEGEND - WATER AND SEWAGE*

- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА СА КРОВА
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА ПОТИС ИЗ РЕТЕНЗИЈЕ
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА СА ПЛАТОА
- ЛИНИЈСКА РЕШЕТКА
- ВОДОВОД САНИТАРНИ
- ВОДОВОД САНИТАРНИ ДОПУНА РЕЗЕРВОАРА
- ХИДРАНТСКА МРЕЖА
- SN СЕПАРАТОР НАФТЕ И УЉА
- NPH НАДЕМНИ ХИДРАНТ
- PPH ПОДЗЕМНИ ХИДРАНТ
- V.Š. ШАХТ ВОДОМЕРА

ЛЕГЕНДА - ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ НА ЈАВНУ ИНФРАСТРУКТУРУ/ *LEGEND - PLANNED CONNECTIONS TO PUBLIC INFRASTRUCTURE*

- ПРИКЉУЧАК НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ / *CONNECTION TO ELECTRICAL POWER GRID*
- ПРИКЉУЧАК НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ / *CONNECTION TO WATER GRID*
- ПРИКЉУЧАК НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ - ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА / *CONNECTION TO SEWAGE GRID - FECAL SEWAGE*
- ПРИКЉУЧАК НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ - АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА / *CONNECTION TO SEWAGE GRID - RAIN WATER*
- ПРИКЉУЧАК НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ/*CONNECTION TO TELECOMMUNICATION GRID*

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ / *OCCUPANCY INDEX* = **32,98%** 15.714,00 m² / 47.639,00 m² = 0,3298 x 100 = 32,99	
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ / *CONSTRUCTION INDEX* = **0,346** 16.485,00 m² / 47.639,00 m² = 0,346	
ПРОЦЕНАТ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ ПОД ИЗГРАЂЕНИМ ПОВРШИНАМА = **79,76%** 15.714,00 + 22.284,00 = 37.998,00m² / 47.639,00m² = 0,7976 x 100 = 79,76	
ПРОЦЕНАТ УЧЕШЋА ЗЕЛЕНИЛА / *PERCENTAGE OF GREENERY* = **20,24%** 9.641,00 / 47.639,00 = 0,2024 x 100 = 20,48	
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА / *GROSS AREA OF GROUND FLOOR*	15.714,00 m² (32,98%)
БРГП (НАЈЕМНО) / *TOTAL GROSS AREA (ABOVE GROUND)*	16.485,00 m²
ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ, ПЛАТОИ И ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ / *INTERNAL ROADS, PLATEAUS AND PEDESTRIAN AREAS*	22.284,00 m² (46,78%)

KUBARCH.
KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija
Норберт М. Молнар Габор
200 11919 место печата

СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

Инвеститор: **NC PROPERTIES d.o.o. Београд** **Крунска 73, Београд, Врачар**	**Предмет:** **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** за изградњу продајног центра грађевинског материјала и опреме „HORNBACH" на к.п. 26275/1 К.О. Нови град угао улица Сегединski пут и Борја Натошевића у Суботици,
Аутор:	**У-029-2025**
Одговорни урбаниста: **Норберт МОЛНАР Г. дипл.инг.арх.** **200 1195 10**	**Датум:** **ФЕБРУАР 2026**
Планер: **Бранислав КУЗМАНОВИЋ дипл.инг.арх.**	**Размера:** **Р=1:500**
Сарадник: **Јелена Дмитровић Манојловић, маст.инж.арх.**	**Број листа:** **4**

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:

0 - GLAVNA SVESKA

INVESTITOR:	**NC PROPERTIES d.o.o. Beograd** Krunska 73, Beograd, Vračar
OBJEKAT:	**PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME „HORNBACH“** građevinska parcela koju čini katastarska parcela br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	**IDEJNO REŠENJE (IDR)**
ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA	**NOVA GRADNJA**
GLAVNI PROJEKTANT:	**Dražen Balažević, dipl.ing.građ.**
BROJ LICENCE:	**310 8103 04**
POTPIS:	
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	**EN – 1828**
MESTO I DATUM:	**Subotica, Februar 2026.**

0 - GLAVNA SVESKA

S A D R Ž A J

1. Naslovna strana glavne sveske
2. Sadržaj glavne sveske
3. Odluka o imenovanju glavnog projektanta
4. Izjava glavnog projektanta
5. Sadržaj tehničke dokumentacije
6. Podaci o projektantima
7. Podaci o objektu i lokaciji
8. Sažeti tehnički opis
9. Prikaz površina objekata sa namenama
10. Uslovi pribavljeni van objedinjene procedure
11. Grafički prilozi

- G_01 Situacioni plan sa osnovom krova (i numeričkim pokazateljima) ..... R= 1:500
- G_02 Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom prizemlja i prikazom saobraćajnog rešenja..... R= 1:500
- G_03 Situacioni plan sa prikazom sinhron plana spoljnih instalacija ..... R= 1:500
- G_04 Objekat H1 - Osnova prizemlja..... R= 1:150
- G_05 Objekat H1 - Osnova 1. sprata ..... R= 1:150
- G_06 Objekat H1 - Presek B-B i 4-4 ..... R= 1:150
- G_07 Objekat H1 - Fasade ..... R= 1:150
- G_08 Objekat H2 - Osnova prizemlja..... R= 1:150
- G_09 Objekat H2 - Presek 1-1..... R= 1:150
- G_10 Objekat H2 – Fasade ..... R= 1:150
- G_11 Objekat H3 - Osnova prizemlja i Presek 1-1..... R= 1:50
- G_12 Objekat H3 - Fasade ..... R= 1:50
- G_13 Objekat H4 - Osnova prizemlja, Presek 1-1 i Fasade ..... R= 1:50
- G_14 Objekat H5 - Osnova prizemlja i Presek 1-1..... R= 1:50
- G_15 Objekat H5 - Fasade ..... R= 1:100
- G_16 Objekat H6a i H6b – Osnove podzemnih etaža i Preseci 1-1 ..... R= 1:100
- G_17 Objekat H7 – Osnova i Izgled..... R= 1:150
- G_18 Objekat H8 – Osnova prizemlja i Izgledi..... R= 1:50
- G_19 Objekat H9 – Osnova prizemlja i Izgledi..... R= 1:50

ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona 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, 83/18, 31/19, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Službeni glasnik RS“, br. 96/2023) kao:

G L A V N I P R O J E K T A N T

za izradu **IDEJNOG REŠENJA, PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU** i **PROJEKTA ZA IZVOĐENJE** za izgradnju **PRODAJNOG CENTRA GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME „HORNBACH“** na k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica, određuje se:

Dražen Balažević, dipl.inž.građ. broj licence: 310 8103 04

Investitor: **NC PROPERTIES d.o.o. Beograd**
Krunska 73, Beograd, Vračar

Odgovorno lice / zastupnik: **Christian Reiber,**
direktor

Potpis:

Marcus Beck
direktor

Potpis:

i.V.

Mesto i datum: Beograd, Novembar 2025.

IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant **IDEJNOG REŠENJA** za izgradnju **PRODAJNOG CENTRA GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME „HORNBACH“** na k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica,

Dražen Balažević, dipl.inž.građ.

I Z J A V LJ U J E M

da su delovi Idejnog rešenja međusobno usaglašeni i da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta.

0.	Glavna sveska	EN – 1828
1.	Projekat arhitekture	EN – 1828
	Prilog 10 - Poseban sadržaj idejnog rešenja za objekte za koje se pribavljaju vodni uslovi	EN – 1828
	Prilog 11 - Poseban sadržaj idejnog rešenja	173-2025-LOK

Glavni projektant IDR: Dražen Balažević, dipl.inž.građ.
Broj licence: 310 8103 04
Lični potpis:



Broj tehničke dokumentacije: EN – 1828
Mesto i datum: Subotica, Februar 2026.

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0. GLAVNA SVESKA **EN – 1828**

1. PROJEKAT ARHITEKTURE **EN – 1828**

- PRILOG 10 - POSEBAN SADRŽAJ IDEJNOG REŠENJA ZA OBJEKTE ZA KOJE SE PRIBAVLJAJU VODNI USLOVI **EN – 1828**

- PRILOG 11 - POSEBAN SADRŽAJ IDEJNOG REŠENJA **173-2025-LOK**

PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant: **Dražen Balažević, dipl.inž.građ.**
Broj licence: **310 8103 04**
Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: **NORTH Engineering d.o.o.**
Park Rajhl Ferenca 7, Subotica
Odgovorni projektant: **Marko Peić, mast.inž.arh.**
Broj licence: **302 P336 17**
Potpis:



PRILOG 10 - POSEBAN SADRŽAJ IDEJNOG REŠENJA ZA OBJEKTE ZA KOJE SE PRIBAVLJAJU VODNI USLOVI:

Izrađivač: **NORTH Engineering d.o.o.**
Park Rajhl Ferenca 7, Subotica
Ovlašćeno lice: **Nenad Imbronović, dipl.inž.građ.**
Broj licence: **314 I509 10**
Potpis:



PRILOG 11 - POSEBAN SADRŽAJ IDEJNOG REŠENJA:

Izrađivač: **Vorteks Protekt d.o.o.**
Svetozara Papića 27/23, Beograd
Ovlašćeno lice: **Aleksandar Kadić, dipl.ing.maš.**
Broj licence: **330 J954 11**
Broj licence MUP: **07-152-116/12**
Potpis:



PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI – SVI PREDMETNI OBJEKTI

<table>
<tr><td>Tip objekta:</td><td colspan="2">slobodno-stojeći objekti</td></tr>
<tr><td>Vrsta radova:</td><td colspan="2">nova gradnja</td></tr>
<tr><td>Kategorije objekata:</td><td colspan="2">V (ћирилицом: В) i G (ћирилицом: Г)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Klasifikacija pojedinih delova objekta:

Nazivi objekata:
H1 – Prodajni centar
H2 – Hala za skladištenje građevinskih materijala
H3 – Nadstrešnica na ulazu u Drive-in zonu
H4 – Trafo stanica (MBTS)
H5 – Pumpna stanica za sprinkler i hidrant sa rezervoarima
H6a – Podzemna rezenzija atmosferske vode (800m^3)
H6b – Podzemna rezenzija atmosferske vode (700m^3)
H7 – Reklamni pilon - Totem
H8 – Memorijal na staru fabriku
H9 – Štand za prezentacije (objekat kontejnerskog tipa)</td><td>Učešće u ukupnoj površini objekata (%):</td><td>Klasifikaciona oznaka:</td></tr>
<tr><td>81,96 %
(13.511,00m^2)

100% objekta H1
100% objekta H3</td><td>123002 – Zgrade za trgovinu na veliko i malo, izdvojene prodavnice, preko 400m^2 (V)
(objekat H1 i H3)</td></tr>
<tr><td>16,01 %
(2.639,00m^2)

100% objekta H2</td><td>125222 – Zatvorena skladišta, Specijalizovana skladišta zatvorena sa najmanje 3 strane zidovima ili pregradama preko 1.500m^2 (V)
(objekat H2)</td></tr>
<tr><td>0,09 %
(15,00m^2)

100% objekta H4</td><td>221420 - Lokalne Transformatorske stanice, Transformatorske stanice i podstanice (G)
(objekat H4)</td></tr>
<tr><td>1,69 %
(278,00m^2)

100% objekta H5
100% objekta H6a*
100% objekta H6b*</td><td>125211 - Rezervoari i silosi, Rezervoari i cisterne (G)
(objekat H5, H6a* i H6b*)
* Objekti H6a i H6b su podzemni infrastrukturni objekati koji ne ulazi u obračun površina</td></tr>
<tr><td>0,25 %
(42,00m^2)

100% objekta H7
100% objekta H8
100% objekta H9</td><td>127420 – Ostale zgrade, drugde neklasifikovane (B)
(objekat H7, objekat H8 i objekat H9)</td></tr>
<tr><td>Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:</td><td colspan="2">Plan Generalne regulacije „VII“ za zone „Kertvaroš“ i „Novi Grad“ i delove zona „Mali Radanovac“ i „Palić“ u Subotici (Službeni list Grada Subotice broj 11/2014 i 12/2014)</td></tr>
<tr><td>Grad / Opština:</td><td colspan="2">Subotica, Subotica</td></tr>
<tr><td>Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekata/radova koji su predmet zahteva:</td><td colspan="2">k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica</td></tr>
<tr><td>Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:</td><td colspan="2">Elektro: k.p.br. 11826 K.O. Novi grad
Telekomunikacije: k.p.br. 11826 K.O. Novi grad
Vodovod: k.p.br. 11826 K.O. Novi grad
Kanalizacija: k.p.br. 11826 K.O. Novi grad</td></tr>
</table>

Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	U skladu sa dobijenim uslovima IJO
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	/
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak ili pristup na javnu saobraćajnicu:	k.p.br. 11826 K.O. Novi grad k.p.br. 14786 K.O. Novi grad

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

Elektroenergetska mreža (DSEE)	
Priključak na elektroenergetsku mrežu	Predviđena jednovremena maksimalna el.snaga novopredviđenog objekta iznosi: Pm = 950kW. Napajanje predmetnog objekta električnom energijom predviđa se iz sopstvene novopredviđene MBTS kapaciteta 1x1000kVA, u koju se ugrađuje energetski transformator snage 1000kVA. Predmetni objekat je jedna funkcionalna celina. Mesto merenja : srednji napon.
Ukupan kapacitet	Predviđena jednovremena maksimalna el.snaga iznosi: Pm = 950kW.
Vrsta priključka	Trajni priključak
Vrsta mernog uređaja	Indirektna SN merna grupa u ormanu mernog mesta
Potrebni kapaciteti za različite namene	1 funkcionalna celina (1 merenje)
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli (ukoliko postoje)	Ugovor o snabdevanju električnom energijom br. 361069 od 26.01.2026. zaključen između ugovornih strana: AD “Elektroprivreda Srbije”, Beograd, ul. Balkanska 13 i NC PROPERTIES DOO Beograd, Krunska 73. Naplatni broj: 2005388352 POD (šifra mesta primopredaje) : 102000083233 Kategorija: Potrošnja na srednjem naponu Odobrena snaga (kW): 400 Napomena: 1.Prilaže se Ugovor o snabdevanju električnom energijom br. 361069. 2. Račun za struju izdat od strane ED.
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/

Vodovodna mreža	
Priključak na vodovodnu mrežu	Objekat se priključuje preko priključka Dn 63 mm, na postojeću mrežu javnog vodovoda Dn 150 mm u ulici Đorđa Natoševića.
Ukupan kapacitet	5 l/s
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	Vodomer
Potrebni kapaciteti za različite namene	Dn 50 – hidrantska mreža Dn 40 – sanitarna mreža
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju	5 l/s sanitarna potrošnja
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/

Kanalizaciona mreža	
Priključak na kanalizacionu mrežu	Objekat se priključuje preko dva priključna cevovoda dn 160 mm, na javnu gradsku kanalizacionu mrežu u ulici Đorđa Natoševića Izliv fekalne kanalizacije je 10 l/s Izliv atmosferske kanalizacije je 10 l/s, Potrebna korisna zapremina 2 podzemne betonske vodonepropusne retenzije je cca 700 i 800 m3
Ukupan kapacitet	20 l/s - preko dva priključka dn 160
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapaciteti za različite namene	Fekalna kanalizacija 2 x 5 l/s Atmosferska kanalizacija 2 x 5 l/s
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju	20 l/s – preko dva priključka dn 160
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/

Telekomunikaciona mreža	
Priključak na telekomunikacionu mrežu	Priključenje objekta (mesto priključenja) na javnu TK mrežu planira se sa najbliže postojeće rezerve na predmetnom prostoru, gde je to tehnički i pravno moguće. Projektom je predviđena izgradnja kablovske kanalizacije cev PE 1x□50(40)mm za pristup od predmetnog objekta do regulacione linije. TK kablovsku kanalizaciju od predmetne parcele (regulacione linije) do mesta priključenja gradićeTelekom Srbija. Nakon izgradnje TK kablovske kanalizacije, potrebno je kroz novoizgrađenu TK kablovsku kanalizaciju uvući TK kabel odgovarajućeg tipa.
Ukupan kapacitet	Obezbediti mogućnost priključenja na telekomunikacionu mrežu za potrebe priključenja poslovnog objekta, prema mogućnosti optičkim kablom i bakarnim kablom sa 20parova provodnika.
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapaciteti za različite namene	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/

Gasna mreža	
Priključak na gasnu mrežu	Nije potreban priključak na gasnu mrežu

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI – SVI OBJEKTI

Dimenzije objekata koji se grade:	Ukupna površina parcele:	**47.639,00 m²**
	Ukupna BRGP: ***Napomena:*** *objekti H6a i H6b su u potpunosti podzemni infrastrukturni objekti i ne ulaze u obračun površina.*	**Objekat H1:** .....**13.363,00 m²** **Objekat H2:** .....**2.639,00 m²** **Objekat H3:** .....**148,00 m²** **Objekat H4:** .....**15,00 m²** **Objekat H5:** .....**278,00 m²** **Objekat H7:** .....**3,00 m²** **Objekat H8:** .....**17,00 m²** **Objekat H9:** .....**22,00 m²** **UKUPNO:** .....**16.485,00 m²**
	Ukupna BRUTO izgrađena površina (nadzemno): ***Napomena:*** *objekti H6a i H6b su u potpunosti podzemni infrastrukturni objekti i ne ulaze u obračun površina.*	**Objekat H1:** .....**13.363,00 m²** **Objekat H2:** .....**2.639,00 m²** **Objekat H3:** .....**148,00 m²** **Objekat H4:** .....**15,00 m²** **Objekat H5:** .....**278,00 m²** **Objekat H7:** .....**3,00 m²** **Objekat H8:** .....**17,00 m²** **Objekat H9:** .....**22,00 m²** **UKUPNO:** .....**16.485,00 m²**
	Ukupna BRUTO izgrađena površina (podzemno): ***Napomena:*** *objekti H6a i H6b su u potpunosti podzemni infrastrukturni objekti i ne ulaze u obračun površina.*	**Objekat H6a:*** .....**523,00 m²** **Objekat H6b:*** .....**523,00 m²**
	Ukupna NETO površina: ***Napomena:*** *objekti H6a i H6b su u potpunosti podzemni infrastrukturni objekti i ne ulaze u obračun površina.*	**Objekat H1:** .....**13.055,87 m²** **Objekat H2:** .....**2.622,45 m²** **Objekat H3:** .....**146,90 m²** **Objekat H4:** .....**13,20 m²** **Objekat H5:** .....**233,63 m²** **Objekat H7:** .....**9,92 m²** **Objekat H8:** ...../ **m²** **Objekat H9:** .....**21,00 m²** **UKUPNO:** .....**16.102,97 m²**
	BRUTO površina prizemlja: ***Napomena:*** *objekti H6a i H6b su u potpunosti podzemni infrastrukturni objekti i ne ulaze u obračun površina.*	**Objekat H1:** .....**12.592,00 m²** **Objekat H2:** .....**2.639,00 m²** **Objekat H3:** .....**148,00 m²** **Objekat H4:** .....**15,00 m²** **Objekat H5:** .....**278,00 m²** **Objekat H7:** .....**3,00 m²** **Objekat H8:** .....**17,00 m²** **Objekat H9:** .....**22,00 m²** **UKUPNO:** .....**15.714,00 m²**
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: ***Napomena:*** *objekti H6a i H6b su u potpunosti podzemni infrastrukturni objekti i ne ulaze u obračun površina.*	**Objekat H1:** .....**12.592,00 m²** **Objekat H2:** .....**2.639,00 m²** **Objekat H3:** .....**148,00 m²** **Objekat H4:** .....**15,00 m²** **Objekat H5:** .....**278,00 m²** **Objekat H7:** .....**3,00 m²** **Objekat H8:** .....**17,00 m²** **Objekat H9:** .....**22,00 m²** **UKUPNO:** .....**15.714,00 m²**

	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Objekat H1: **P, P+1 (Prizemlje, Prizemlje+1. sprat)** Objekat H2: **P (Prizemlje)** Objekat H3: **P (Prizemlje)** Objekat H4: **P (Prizemlje)** Objekat H5: **P (Prizemlje)** Objekat H6a: **Podzemni objekat** Objekat H6b: **Podzemni objekat** Objekat H7: **/** Objekat H8: **P (Prizemlje)** Objekat H9: **P (Prizemlje)**
	Visina objekta (atika/sleme):	Objekat H1: **+10,50 i +11,50 – atika,** Objekat H2: **+10,48 – sleme** Objekat H3: **+6,50 – atika** Objekat H4: **+3,19 – sleme** Objekat H5: **+4,00 – atika** **+8,50 vrh rezervoara** Objekat H6a: **Podzemni objekat** Objekat H6b: **Podzemni objekat** Objekat H7: **+29,50 – vrh totema,** Objekat H8: **+8,34 – atika** Objekat H9: **+2,80 – atika**
	Apsolutna visinska kota (atika):	Objekat H1: **±0,00 = 110,00 AK - gotov pod** **+11,50m = 121,50 AK - atika** Objekat H2: **±0,00 = 110,00 AK - gotov pod** **+10,48m = 120,48 AK - sleme** Objekat H3: **±0,00 = 109,40 AK - gotov pod** **+6,50 = 115,90 AK - atika** Objekat H4: **±0,00 = 110,50 AK - gotov pod** **+3,19 = 113,69 AK - sleme** Objekat H5: **±0,00 = 110,05 AK - gotov pod** **+4,00 = 114,05 AK - atika** **+8,50 = 118,55 AK - vrh rezerv.** Objekat H6a: **Podzemni objekat** **k.p. = 105,70 AK** **g.k. = 108,80 AK** Objekat H6b: **Podzemni objekat** **k.p. = 105,70 AK** **g.k. = 108,80 AK** Objekat H7: **+29,50 = 139,05 AK – vrh totema** Objekat H8: **±0,00 = 109,90 AK - gotov pod** **+8,34 = 118,24 AK – atika**

		Objekat H9: **±0,00 = 109,70 AK - gotov pod** **+2,80 = 112,50 AK - atika**
	Spratna visina:	Objekat H1: **4,50 i 8,05m** Objekat H2: **6,70-8,71m** Objekat H3: **4,50m** Objekat H4: **2,43m** Objekat H5: **3,32m** Objekat H6a: **2,70m (podzemni deo)** Objekat H6b: **2,70m (podzemni deo)** Objekat H7: **29,50m (max. visina)** Objekat H8: **6,90m** Objekat H9: **2,10m**
	Broj funkcionalnih jedinica:	**10 (objekata na parceli)**
Posebni delovi objekta:	Broj stanova:	/
	Broj poslovnih prostora:	**1**
	Broj garaža/garažnih mesta:	/
	Broj parking mesta: *Parametri iz PGR-a:* o *za poslovne i administrativne objekte - 1PM na 70m^2 korisne površine;* o *proizvodnja i skladišta – 6PM na 200m^2 korisne površine;*	**262 P.M. za putnička vozila** od kojihe je 10 P.M. za osobe sa posebnim potrebama **25 P.M. za kombi vozila i lake kamione** **9 P.M. za kamione šelepre**
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Objekat H1: **sendvič paneli, staklena fasada, fasadna boja** Objekat H2: **trapez lim** Objekat H3: **sendvič paneli** Objekat H4: **natur beton ili fasadna boja** Objekat H5: **sendvič paneli** Objekat H6a: **Podzemni objekat** Objekat H6b: **Podzemni objekat** Objekat H7: **reklamni panel** Objekat H8: **fasadna boja, fasadna opeka** Objekat H9: **kontejnerski panel, drvena obloga**
	Orijentacija slemena:	Objekat H1: **sever-jug** Objekat H2: **sever-jug** Objekat H3: **istok-zapad** Objekat H4: **sever-jug** Objekat H5: **sever-jug** Objekat H6a: **Podzemni objekat** Objekat H6b: **Podzemni objekat** Objekat H7: ***/*** Objekat H8: **istok-zapad** Objekat H9: **istok-zapad**

	Nagib krova:	Objekat H1: **1,5% i 2%** Objekat H2: **6°** Objekat H3: **2%** Objekat H4: **1%** Objekat H5: **2,5%** Objekat H6a: **Podzemni objekat** Objekat H6b: **Podzemni objekat** Objekat H7: ***/*** Objekat H8: **6°** Objekat H9: **1%**
	Materijalizacija krova:	Objekat H1: **HI krovna membrana (na delu sa šljnčanim zastorom), deking** Objekat H2: **trapez lim** Objekat H3: **HI krovna membrana** Objekat H4: **armirani beton** Objekat H5: **HI krovna membrana** Objekat H6a: **Podzemni objekat** Objekat H6b: **Podzemni objekat** Objekat H7: ***/*** Objekat H8: **trapez lim** Objekat H9: **kontejnerski panel**
Procenat zelenih površina:	*Parametri iz PGR-a:* **Min. 20%**	Ostvareno: **20,24%**
Indeks (stepen) zauzetosti:	*Parametri iz PGR-a:* *- Indeks (stepen) zauzetosti:* ***Max 50%*** *- Stepen iskorišćenosti parcele:* ***Max 80%***	Ostvareno: *- Indeks (stepen) zauzetosti:* **32,99 %** *- Stepen iskorišćenosti parcele:* **79,76 %**
Indeks izgrađenosti:	*Parametri iz PGR-a:* **Max Ii= 1,4**	Ostvareno: **0,346**
Način grejanja:	**toplotne pumpe**	

Druge karakteristike objekata:	**Objekta H1** je prodajni centar građevinskog materijala. U objektu se nalazi prodajna zona, socijalna zona za zaposlene i tehnička etaža. **Objekta H2** je hala za skladištenje građevinskih materijala koji se prodaju. **Objekta H3** je Drive in nadstrešnica u vidu ulaza/izlaza u ograđenu zonu na otvorenom za prodaju građevinskih materijala. **Objekta H4** je trafo stanica (MBTS). **Objekta H5** je pumpna stanica za meštaj pumpi za sprinkler i hidrant, sa rezervoarima vode za sprinkler i hidrant. **Objekti H6a i H6b** su podzemne retenzije za atmosfersku vodu (podzemni infrastrukturni objekti). **Objekta H7** je reklamni pilon – Totem. **Objekat H8** je memorijal na postojeću fabriku – objekat koji je izgrađen po vizuelom uzoru na deo postojećeg objekta fabrike Partizan, odnosno fabrike Rothmann. **Objekta H9** je štand za prezentacije - tipski objekat kontejnerskog tipa koji se kupuje kao gotov i opremljen. Objekat se samo postavlja na definisanu lokaciju u okviru parcele i povezuje na instalacije. U pomenutim objektima se obavljaju aktivnosti vezane za navedene namene. Na predmetnoj parceli se planira i izgradnja internih saobraćajnica, pešačkih komunikacija, parking prostora, otvorenih platoa i postavljanje dizel-električnog agregata (DEA). DEA je predviđeni kao rezervni izvor napajanja, sa sopstvenim rezervoarom goriva kapaciteta manjeg od 2.000 litara, koji obezbeđuje autonomiju rada od 6-7h. DEA se kupuje kao već gotov i predefinisan element opreme, a na lokaciji se samo vrši njegova ugradnja i povezivanje. Na platou za gasove je planirano skladištenje propan boca (boce od 5kg, 11kg i 33kg), acetilena i tehničkih gasova, u svemu prema propisima. Predmetni kompleks prodajnog centra je planirano da se priključuje na postojeću javnu infrastrukturu u skladu sa Lokacijskim uslovima i uslovima IJO. Predviđeno je povezivanje na postojeću javnu infrastrukturu oko predmetne parcele koja obuhvata: sanitarnu vodovodnu mrežu, atmosfersku i fekalnu kanalizacionu mrežu, elektroenergetsku mrežu, telekomunikacionu mrežu i javne saobraćajnice. Za potrebe ishodovanja vodnih uslova izrađen je Prilog 10.
Procenjena predračunska vrednost objekta:	**1.175.000.000,00** din (bez PDV-a)

SAŽETI TEHNIČKI OPIS
uz Glavnu svesku Idejnog rešenja (IDR)

1. UVOD

Za potrebe investitora NC Properties d.d.o. Beograd, izrađeno je ***IDEJNO REŠENJE*** za izgradnju ***PRODAJNOG CENTRA GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME „HORNBACH“*** na katastraskoj parceli broj 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica.

Idejno rešenje obuhvata izgradnju sledećih objekata na predmetnoj parceli:

- H1 – Prodajni centar;
- H2 – Hala za skladištenje građevinskih materijala;
- H3 – Nadstrešnica na ulazu u Drive-in zonu;
- H4 – Trafo stanica (MBTS);
- H5 – Pumpna stanica za sprinkler i hidrant sa rezervoarima;
- H6a – Podzemna rezenzija atmosferske vode (800m^3);
- H6b – Podzemna rezenzija atmosferske vode (700m^3);
- H7 – Reklamni pilon – Totem;
- H8 – Memorijal na staru fabriku;
- H9 – Štand za prezentacije (objekat kontejnerskog tipa).

Objekti H1 i H2 su glavni objekti u okviru predmetnog kompleksa prodajnog centra, objekti H3, H4, H5, H7 i H8 su pomoćni objekti na parceli, dok su objekti H6a i H6b infrastrukturni (tehnički) objekti.

Namena novoprojektovanog kompleksa prodajnog cenrta je trgovačka delatnost u vidu prodaje građevinskog materijala i opreme.

Projektna dokumentacija je izrađena za potrebe ishodovanja **Lokacijskih uslova**.

2. OPIS POSTOJEĆEG STANJA PREDMETNE LOKACIJE I URBANISTIČKI PARAMETRI

Predmetna građevinska parcela koju čini katastarska parcela broj 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica, se nalazi u istočnom delu grada Subotice, u bloku broj 200, u "zoni rada" namenjenoj proizvodnji i privredi. Zemljište na predmetnoj parceli se vodi kao **gradsko građevinsko zemljište**. Ukupna površina k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica iznosi **47,639,00m^2**. Na predmetnoj katastraskoj parceli nema postojećih objekata.

Parcela je nepravilnog trapezastog oblika, dužom stranom okvirno orijntisana pravcem sever-jug. Parcela ima direktan pristup na dve javne saobraćajnice: sa severne strane parcele se nalazi Ulica Segedinski put sa koje postoji jedan saobraćajni priključak, dok se sa zapadne srane parcele nalazi Ulica Đorđa Natoševića sa koje postoje četiri saobraćajna priključka (prema podacima iz KTP-a). Sa istočne i južne srtane parcela je ograničena drugim susednim parcelama. Parcela je ograđena zaštitnom ogradom sa svih strana,ali je ograda je većinom u lošem stanju te je predviđena zamena iste. Postojeći teren na predmetnoj paceli je prilično ravan, sa neznatnim uzvišenjima i udubljenjima na pojedinim delovima parcele i u blagom je padu u pravcu od jugoistoka ka severozapadu.

Važeći planski dokument koji služi kao osnov za izradu ovog Idejnog rešenja je Plan Generalne regulacije „VII“ za zone „Kertvaroš“ i „Novi Grad“ i delove zona „Mali Radanovac“ i „Palić“ u Subotici (Službeni list Grada Subotice broj 11/2014 i 12/2014). Predmetna katastarska parcela broj 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica, se nalazi u bloku broj 200, u "*zoni rada*" namenjenoj proizvodnji i privredi.

Prema PGR-u na predmetnoj lokaciji su dozvoljeni sledeći parametri:

Indeks zauzetosti ..... **max 50%** ..... **(ostvareno 32,98%)**
Stepen iskorišćenosti parcele..... **max 80%** ..... **(ostvareno 79,67%)**
Indeks izgrađenosti ..... **max 1,4** ..... **(ostvareno 0,346)**
Procenat učešća zelenila ..... **min 20%** ..... **(ostvareno 20,24%)**

Prema pravilima PGR-a dozvoljena je promena tipa proizvodnje i promena delatnosti sa prenamenom proizvodnih objekata uz uslov da je takva delatnost dozvoljena za obavljanje unutar građevinskog rejona. U zonama proizvodnje, osim osnovne namene, dozvoljena je kao alternativna namena poslovanje i dozvoljeno je (između ostalog) građenje poslovnih objekata, poslovno-skladišnih objekata i drugih pomoćnih objekata na parceli.

U skladu sa navedenim PGR-om, na predmetnoj parceli ne postoje specifični ograničavajući faktori po pitanju izgradnje objekata.

3. OSNOVNI PODACI O NOVOPLANIRANIM OBJEKTIMA I PARCELI

Novoplaniranim rešenjem predviđa se da pašački i kolsli pristup za putnička i teretna vozila, bude sa zapadne strane predmetne parcele, sa Ulice Đorđa Natoševića. Sa ove ulice se predviđa tri kolska pristupa, dva za putnička i laka teretna vozila i jedan za ulazak kamiona šlepera, kao i jedan pešački pristup parceli koji je ujedno i glavni pešački pristup. Postojeći priključak na servisnu saobraćajnicu uz Ulicu Segedinski put se zadržava za potrebe izlaska kamiona šlepera sa parcele (uz obavezno skretanje u desno) i prilagođava se saobraćajnom rešenju iz PGR-a. Kretanje kamiona šlepera u okviru parcele je predviđeno u jednom smeru.

Rešenje saobraćajnog priključka na servisnu saobraćajnicu uz Ulicu Segedinski put u skladu sa PGR-om će biti predmet zasebne projektne dokumentacije.

Na mestima saobraćajnih priključaka kao i na glavnom pešačkom ulazu na parcelu postavljaju se klizne konzolne kapije visine 2,0m. Cela parcela se ograđuje modernom panelnom žičanom ogradom visine 2,0m od terena. Sa severne strane parcele ostaje mogućnost da se zadrži postojeća ograda uz njeno renoviranje. Unutar parcele je predviđeno dodatno ograđivanje prostora drive-in i bašte na otvorenom. Ograda i klizne kapije se postavljaju na regulacionu liniju tako da su svi elementi ograde i kapija unutar predmetne parcele. Projektom je predviđeno postavljanje platoa za gasove, prema crtežu, na kojem je planirano skladištenje propan boca (boce od 5kg, 11kg i 33kg), acetilena i tehničkih gasova, u svemu prema propisima koji regulišu ovu oblast.

Projektom se predviđaju radovi na uređenju zemljišta i njegova nivelacija koja bi prosečnu kotu terena prilagodila zahtevima i potrebama projekta. Novoplanirani objekti, interne saobraćajnice, pešačke površine i zelene površine će na predmetnoj parceli biti organizovani kako je prikazano na crtežima koji su sastavni deo ove projektne dokumentacije.

Na predmetnoj parceli će biti ostvareni sledeći parametri:

	Površina	%
POVRŠINA PARCELE k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica	47.639,00 m²	100
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA PREDMETNIH OBJEKATA	15.714,00 m²	32,99
BRGP PREDMETNIH OBJEKATA	16.485,00 m²	/
UKUPNO INTERNE SAOBRAĆAJNICE, PARKINZI, PLATOI I PEŠAČKE POVRŠINE	22.284,00 m²	46,78
ISKORIŠĆENOST (ZAUZETOST) PRACELE	37.998,00 m²	79,76
UKUPNO ZELENE POVRŠINE	9.641,00 m²	20,24

Na predmetnoj paceli je ovim projektom predviđena izgradnja 10 novih objekata (8 nadzemnih i 2 podzemna) u okviru predmetnog kompleksa prodajnog centra (površine objekata su date u Projektu Arhitekture):

Građevinska **neto** površina svih planiranih objekata iznosi..... **16.102,97 m²**
Građevinska **bruto** površina svih planiranih objekata iznosi ..... **16.485,00 m²**

Podzemni objekti ne ulaze u obračun površina pod objektima, već je ova površina u sklopu površina pod zelenilom i pod saobraćajnicama.

U okviru predmetnog kompleksa, ovim projektom je predviđena i izgradnja sledećih sadržaja: interne saobraćajnice, platoi i saobraćajnice za manipulaciju kamiona i viljuškara, platoi za

postavljanje oprema (uključujući i plato za gasove), površine za parkiranje vozila, pešačke površine, površina (plato) za postavljanje DEA (dizel-električnog agregata).

Svi objekti na predmetnoj parceli se nalaze unutar regulacione i građevinske linije. Svi temelji predmetnih objekata se nalaze unutar građevinske linije i ne prelaze regulacionu liniju parcele. Udaljenost objekata u odnosu na granicu parcele je u skladu sa planskim dokumentom. Sve visinske kote atike ili slemena su u skladu sa visinama propisanim planskim dokumentom.

U skladu sa planom, kota prizemlja objekata je viša od kote nivelete javnog pristupnog puta za minimum 15cm. Trotoari unutar parcele imaju odgovarajuće poprečne padove (od objekata) u iznosu od 1% - 2,5%. Interne saobraćajnice imaju projektovane odgovarajuće padove za odvodnju kišnice, u skladu sa crtežom. Odvodnja atmosferskih voda sa svih objekata i javnih saobraćajnica i trotoara je rešena u okviru predmetne parcele.

Parking prostor za korisnike kompleksa, kao i za dostavna teretnavozila je rešen u okviru predmetne parcele, a parking mesta su računata prema kriterijumima iz planskog dokumenta. Ukupno minimalno potrebno za predmetni kompleks je **199 PM.** Na zahtev investitora, na predmetnoj parceli je projektovano **ukupno 277 PM za putnička vozila**, od kojih je 6 PM sa punjačima za električne automobile, a 10PM je za osobe sa posebnim potrebama. U okviru ograđenog dela kompleksa je predviđeno i 25 PM za kombije i lake kamione, kao i 8 PM za kamione šlepere, u skladu sa crtežom. U zoni ispod nadstrešnice kod glavnog ulaza u objekat H1 je predviđen prostor zaparkiranje bicikala (cca 20 komada).

4. FUNKCIJA, ORGANIZACIJA, KONSTRUKCIJA i MATERIJALIZACIJA OBJEKATA

OBJEKAT H1

Objekat H1 – Prodajni centar je prodajno-skladišni objekat i glavni objekat u okviru kompleksa prodajnog centra. Apsolutna kota poda prizemlja je na koti 110,00 m.n.v.. Kota poda objekta je prema zahtevima investitora u ravni sa okolnim saobraćajnicama i pešačkim površinama, osim na delu pretovarne rampe, gde se saobraćajnica/rampa za pristup teretnih vozila šlepera spušta na kotu -1,25 u odnosu na pod objekta.

Objekata H1 je pravougaonog oblika, ukupne bruto razvijene površine 13.363,00m^2. Objekat je maksimalne visine +10,50m (atika), dok je visina zida iznad glavnog ulaza +11,50m (atika). Visina staklenog krova (deo objekta između osa 0-1) je +8,50 u slemenu. Minimalna svetla visina u objektu je 7,00m. U okviru objekta se nalaze 3 glavne celine:

- Prodajna zona, koja zauzima celu površinu prizemlja,
- Socijalni blok na koti +4,50 i
- Tehnička etaža na koti +4,50.

Prodajna zona objekta je glavni prostor objekta. U ovom prostoru se smeštaju regali i police na kojima se izlažu i skladište proizvodi (materijali i oprema raznih vrsta) koji se prodaju: građevinski materijali za građenje i uređenje enterijera i eksterijera, VIK inslalacije, saniratna oprema, elektro instalacije i oprema, biljke, oprema i alati za vrtlarstvo, kućna dekoracija, rasveta, razni alati i oprema za građevinsrstvo i pokućstvo, i slični proizvodi. Okvirni raspored regala i polica je dat na crtežu. Glavni ulaz u objekat za kupce je pozioniran sa zapadne strane objekta centralno u odnosu na osu 5, između osi A-B i ovaj prostor ujedno predstavlaj i vetrobran. Iz glavnog ulaza se dalje ulazi u prodajni prostor, gde je odmah po ulazu pozicionirana zona sa info pultom, radna mesta za prodavce i kase za naplatu fizičkim licima pri izlasku iz objekta. Iz glavnog ulaza/vetrobrana se ulazi u tolate za posetioce. U jugozapadnom delu objekta H1 su pozicionirana još dva ulaza/vetrobrana. Ova zona objekta namenjena je za "profi kupce" – pravna lica (iz struke: zidari, električari, kramičari, vodovodari i slično) i u ovoj zoni se takođe nalaze info pult, radna mesta za prodavce i kase za naplatu pravnim licima. U ovoj zoni postoje i industrijska vrata na fasadi kroz koja je moguće viljuškarima izneti kupljenu robu i odmah je utovariti u kombi ili laki kamion koji je parkiran blizu, na parking mestima posebno određenim za ovu vrstu vozila. Sa severne strane prodajnog prostora se nalazi staklenik (staklena bašta) i natkriveni prodajni prostor, a iz ovog dela objekta se direktno pristupa i spoljnom prostoru bašte na otvorenom.

Glavnu ulaz u objekat za zaposlene se nalazi sa zapadne strana, u osi B. U ovoj zoni objekta se nalazi stepenište za vezu sa socijalnim blokom na 1. spratu, prostorije za čišćenje, trezor i prostorija za video nadzor. Drugi ulazi u objekat za zaposlene se nalaze na jugostočnoj strani objekta, u zoni pretovarne rampe. Roba koja se prodaje u objektu se u objekat unosi preko pretovarne rampe i preko indusrijskih vrata, koja su poziciran u skladu sa crtežom. Industrijska vrata sa južne i istočne strane objekta, ispod nadstrešnica, ujedno služe i za iznošenje kupljenih materijala i opreme iz objekta. U zoni staklenika su na fasadi sa severne strane predviđena zastakljena industrijska vrata koja se mogu otvarati za potrebe ventilacije staklenika.

Socijalni blok je smešten na prvom spratu objekta, na koti +4,50, između osa A-B.1/4.1-7.1. Do socijalnog bloka se dolazi trokrakim betonskim stepeništem, a u okviru ove zone se nalaze sledeće prostorije: hodnici, svlačionice, toaleti za zaposlene, sale za sastanke, kancelarija menadžera marketa, soba za odmor, službena prostorija i krovna terasa.

Tehnička etaža je smešten na koti +4,50, između osa D.b-F/9.1-10. Do tehničke etaže se dolazi spoljnim čeličnim stepeništem i u ovoj zoni se nalaze sledeće prostorije: hodnik, elektro soba, soba za FN opremu, server soba, UPS, prostorija ze sprinkler ventile i mašinska soba. U prostorijama na tehničkoj etaži su smeštene instalacije i oprema potrebna za funkcionisanje objekta. Određena mašinska oprema (toplotne pumpe) se smeštaju na krov objekta.

Primarna konstrukcija objekta je prefabrikovana armirano-betonska konstrukcija koju čine: temeljne čašice, stubovi, grede, šuplje ploče, glavni krovni nosači i rožnjače. Deo konstrukcije objekta je u vidu monolitne armirano-betonske konstrukcije, dok je deo (između osa 0-1) od čelične konstrukcije. Objekat se temelji na monolitnim armirano-betonskim temeljima samcima. Podne ploče su armirano-betonske, odgovarajuće debljine, prema statičkom proračunu, i sa odgovarajućim slojevima ispod ploče.

Fasada objekta je od termoizolovanih fasadnih sendvič panela sa ispunom od mineralne vune, debljine 15cm, u bojama RAL 2011, RAL 7015 i RAL 7004. Deo fasade kod vetrobrana i u severnom delu objekta u zoni prodaje biljaka i u stakmeniku je u vidu staklene fasade. Na određenim delovima fasade objekta se postavljaju reklame, natpisi i logoi, u skladu sa specifikacijama investitora.

Krov objekta je slagani krov sa sledećim slojevima (od unutra ka spolja): trapez lim odgovarajuće profilacije (prema statičkom proračunu), parna brana, termoizolacija od mineralne vune debljine 24cm i hidroizolaciona membrana kao završni pokrivač krova. Krov objekta između osa 0-1 je od polikarbonatnih ploča i krovnih termoizolovanih sendvič panela debljine 6+4cm. Na krov objekta se pristupa spoljnim čeličnim stepeništem uz osu 10. Nagib krovova je prema crtežu.

Završne obrade prostorija u objektu su sledeće:

- Podovi:
  - u prodajnoj zoni u prizemlju, vetrobranima, prostorijama za čišćenje, trezoru i video nadzoru: ferobeton.
  - u salama za sastanke i kancelariji: tekstilna podna obloga.
  - u sobi za odmor i svlačionicama: vinil ili PVC podna obloga.
  - u hodnicima, mokrim čvorovima i na AB stepeništu: keramičke pločice, protivklizne.
  - u tehničkim i pomoćnim prostorijama: beton sa protivprašnim pemazom i ESD pod.
  - na krovnoj terasi: deking i dekorativni šljunak.
- Zidovi:
  - u prodajnoj zoni, salama za sastanke, kancelariji, sobi za odmor, hodnicima, svlačionicama, na stepeništu, tehničkim i pomoćnim prostorijama: disperzivna boja. Prefabrikovana AB konstrukcija ostaje u natur beton izvedbi.
  - u mokrim čvorovima: kermičke pločice i disperzivna boja.
- Plafoni:
  - u salama za sastanke i kancelariji: raster plafon 60x60cm.
  - u mokrim čvorovima: ravan monolitni vlagootporni gips koji se finalno farba disperzivnom bojom.
  - U ostatku objekta: trapez lim krovne konstrukcije.

Fasadni prozori i pešačka vrata su od aluminijumskih profila, sa odgovarajućim zastakljenjem ili sa punom ispunom, zavisno od pozicije u objektu. Industrijska segmentna vrata na fasadi su sa punim ili zastakljenim lamelama. Kod pretovarnog doka su predviđena industrijska segmentna vrata

i pretovarna rampa. Sva fasadna vrata (uključujući i industrijska) i prozori moraju da zadovolje koeficijente prolaska toplote u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada ("Sl. glasik RS" 61/2011).

Unutrašnja vrata su od aluminijumskih profila sa odgovarajućim zastakljenjem ili sa punom ispunom, ili sa krilom od MDF-a sa štelujućim metalnim dovratnicima. Na mestima gde je potrebno prema konceptu zaštite od požara su predviđena vatrootporna vrata odgovarajuće vatrootpornosti, zavisno od pozicije u objektu.

Objekat je opremljen svim vrstama instalacija neophodnim za njegovo ispravno i udobno korišćenje, u skladu sa zahtevima investitora.

OBJEKAT H2

Objekat H2 - Hala za skladištenje građevinskih materijala je objekat u okviru drive-in zone koji služi za skladištenje građevinskih materijala poput opeke, crepa, gipsanih ploča, termoizolacije, drvene građe, čeličnih limova, vodovodnih i kanalizacionih cevi i sličnih proizvoda. Materijali se u objektu skladište na regalima i policama, u skladu sa crtežom.

Objekat je H2 je ukupne bruto površine 2.639,0m^2. Apsolutna kota poda prizemlja je na koti 110,00 m.n.v.. Kota poda objekta je prema zahtevima investitora i tehnologijom funkcionisanja objekta u ravni sa okolnim saobraćajnicama i pešačkim površinama. Objekat je maksimalne visine +10,48m u slemenu. Minimalna svetla visina u objektu je 6,70m.

Primarna konstrukcija objekta je prefabrikovana armirano-betonska konstrukcija koju čine: temeljne čašice, stubovi, glavni krovni nosači i rožnjače. Sekundarna konstrukcija je od čeličnih profila, u skladu sa statičkim proračunom. Objekat se temelji na monolitnim armirano-betonskim temeljima samcima. Podna ploča je armirano-betonska, odgovarajuće debljine, prema statičkom proračunu, i sa odgovarajućim slojevima ispod ploče.

Fasada objekta je od visokoprofilisanog trapez lima, vertikalno potavljenom, u bojama RAL 2011, RAL 7015 i RAL 7004. Trapez lim se fiksira direktno za betonsku i čeličnu konstrukciju objekta. Na određenim delovima fasade objekta se postavljaju reklame, natpisi i logoi, u skladu sa specifikacijama investitora.

Krovni pokrivač objekta je visokoprofilisanog trapez lim postavljen preko AB krovne konstrukcije. Nagib krova je prema crtežu.

Glavni pešački i kolski ulazi u objekat su sa zapadne strane, dok su izlazi iz objekta predviđeni sa severne strane. Objekat je organizovan tako da je u njega moguđe ući sa vozilom u koje se direktno utovara materijal. Protok vozila kroz objekat je u jednom smeru. materijali se u objekat unose preko industrijskih vrata sa istočne strane objekta.

Objekat nije grejan i prirodno se provetrava. Objekat je opremljen svim vrstama instalacija neophodnim za njegovo ispravno korišćenje, u skladu sa zahtevima investitora.

OBJEKAT H3

Objekat H3 - Nadstrešnica na ulazu u Drive-in zonu je objekat u okviru kojeg se vrši kontrola ulaska i izlaska vozila i kupaca u drive-in zonu, kao i objekat u kojem se vrši naplta kupljene robe kupcima. Objekat se sastoji od nadstrešnice i kontejnera koji se postavlja ispod krova nadstrešnice u skladu sa crtežom. Kontejner dostavlja i montira invesititor. U okviru kontejnera se nalaze prostorije za zaposlene.

Objekat je H3 je ukupne bruto površine 148,0m^2. Apsolutna kota poda prizemlja je na koti 109,40 m.n.v. i ova kota je ukljopljena sa okolnim saobraćajnicama. Objekat je maksimalne visine +6,50m (atika). Minimalna svetla visina u objektu je 4,50m.

Primarna konstrukcija objekta je prefabrikovana armirano-betonska konstrukcija koju čine: temeljne čašice, stubovi, glavni krovni nosači i rožnjače. Sekundarna konstrukcija je od čeličnih profila, u skladu sa statičkim proračunom. Objekat se temelji na monolitnim armirano-betonskim temeljima samcima. Podna ploča je armirano-betonska, odgovarajuće debljine, prema statičkom proračunu, i sa odgovarajućim slojevima ispod ploče.

Fasada u delu atike je od termoizolovanih fasadnih sendvič panela sa ispunom od mineralne vune, debljine 15cm, u boji RAL 2011. Na objekat se postavlja bilbord u vidu reklame i putokaza, u skladu sa specifikacijama investitora.

Krovni pokrivač objekta je visokoprofilisani trapez lim postavljen preko AB krovne konstrukcije, preko koga se postavljaju OSB ploče i i hidroizolaciona membrana kao završni pokrivač krova. Nagib krova je prema crtežu.

Na strani prema parkingu se postavljaju rolo vrata sa žičanom ispunom (protivprovalna rešetka), dok se na ulazu i izlazu postavljaju podizne rampe.

Objekat je opremljen svim vrstama instalacija neophodnim za njegovo ispravno korišćenje, u skladu sa zahtevima investitora.

OBJEKAT H4

Objekat H4 - Trafo stanica (MBTS) je prefabrikovani montažni armirano-betonski objekat sa prostorom za jedan transformator i za pripadajuću elektro opremu.

Objekat je H4 je ukupne bruto površine 15,0m^2. Apsolutna kota poda prizemlja je na koti 110,50 m.n.v. što je cca 45cm izdignuto u odnosu na okolni teren. Objekat je maksimalne visine +3,19m u slemenu.

Objekat se nabavlja kao tipski i svi aspekti konstrukcije, fasade, krova i vrata su bazirani na specifikaciji koju nudi proizvođač. Po ugradnji, fasada objekta se farba u boju RAL 2011.

OBJEKAT H5

Objekat H5 - Pumpna stanica za sprinkler i hidrant sa rezervoarima je objekat za smeštaj pumpi i instalacija za sprinkler i hidrant sa pripadajućim rezervoaraima vode za sprinkler i hidrant

Objekat je H5 je ukupne bruto površine 278,0m^2 (uključujući i rezervoare). Apsolutna kota poda prizemlja pumpne stanice je na koti 110,05 m.n.v., dok su gornje kote temeljnih ploča rezervoara više za 10cm. Kota poda objekta je ukljopljna u nivelaciju internih saobraćajnica. Objekat pumpne stanice je maksimalne visine +4,00m (atika) dok je vrh rezervoara na +6,10 i +8,50m.

Primarna konstrukcija objekta je od čeličnih profila, u skladu sa statičkim proračunom. Objekat se temelji na monolitnim armirano-betonskim temeljima samcima. Podna ploča je armirano-betonska, odgovarajuće debljine, prema statičkom proračunu, i sa odgovarajućim slojevima ispod ploče.

Rezervoari su tipski, čelični, nadzemni, kružne osnove. Rezervoar za napajanje sprinkler mreže je prečnika cca 10,70m i okvirnog kapaciteta 735m^3, dok je rezervoar za napajanje hidrantske mreže prečnika cca 7,80m i okvirnog kapaciteta 216m^3. Temelji rezervoara su pune monolitne AB ploče.

Fasada objekta pumpne stanice je od termoizolovanih fasadnih sendvič panela sa ispunom od mineralne vune, debljine 10cm, u boji RAL 2011.

Krov objekta je slagani krov sa sledećim slojevima (od unutra ka spolja): trapez lim odgovarajuće profilacije (prema statičkom proračunu), parna brana, termoizolacija od mineralne vune debljine i hidroizolaciona membrana kao završni pokrivač krova. Nagib krovova je prema crtežu.

Ulaz u objekat je sa zapadne strane. Fasadna bravarija je od aluminijumskih profila sa odgovarajućim zastakljenjem ili ispunom.

Objekat je opremljen svim vrstama instalacija neophodnim za njegovo ispravno korišćenje, u skladu sa zahtevima investitora.

OBJEKAT H6a i H6b

Objekat H6a – Podzemna rezenzija atmosferske vode (800m^3) i Objekat H6b – Podzemna rezenzija atmosferske vode (700m^3) su podzemni infrastrukturni objekti koji služe za sakupljanje atmosferske vode sa objekata, internih saobraćajnica i pešačkih površina predmetnog kompleksa. Objekti su smešteni zapadno od objekta H1, u zoni parkinga, prema crtežu.

Oba objekta su u potpunosti ukopana. Bruto površina svake od dve retenzije iznosi 523,0m^2.Gornja kota podne ploče je na koti 105,70 m.n.v., dok iznad objekta ostaje 65-70cm nasutih slojeva internih saobraćajnica ili nasutog tla. Tačno visinko pozicioniranje objekata H6a i H6b će biti izvršeno nakon dobijanja uslova IJO za projektovanje i priključenje.

Kompletna konstrukcija podzemnih delova je armirano-betonska i dimenzionisana je tako da se obezbedi da objekat ne ispliva usled delovanja uzgona podzemnih voda. U retenzije se ulazi preko šaht poklopca. Retenzije imaju potrebno prirodno provetravanje i lule za odušak.

OBJEKAT H7

Objekat H7 - Reklamni pilon – Totem je reklamni stub na vrhu kojeg se postavlja logo investitora u svrhu informisanja i reklamiranja. Objekat je pozicioniran u severozapadnom delu predmetne parcele, blizu raskrsnice ulica Segedinski put i Đorđa Natoševića.

Objekat je H7 je ukupne bruto površine 3,0m^2. Apsolutna kota baze stuba je na koti 109,55 m.n.v., što je uklopljeno sa okolnim terenom. Objekat je maksimalne visine +29,50m (139,05 m.n.v.).

Objekat je sačinjen od čeličnog nosećeg stuba odgovarajućeg prečnika, u skladu sa statičkim proračunom, koji se u donjoj zoni fiksira za monolitni armirano-betonski temelj, dok se u gornjoj zoni postavlja čelična potkonstrukcija koja nosi logo investitora. Logo je orijentisan na 3 strane, prema crtežu, i na svakoj strani se nalazi osvetljana površina sa natpism "HORNBACH" dimenzija 17,0x3,2m.

OBJEKAT H8

Objekat H8 - Memorijal na staru fabriku je objekat koji je izgrađen po vizuelom uzoru na deo postojećeg objekta fabrike Partizan, odnosno fabrike Rothmann, a kao svojevrstan omaž na industrijsko naslađe Subotice. Objekat H8 je ukupne bruto površine 17,0m^2. Apsolutna kota poda prizemlja je na koti 109,90 m.n.v., što je uklopljeno sa niveletama platoa bašte na otvorenom i internim saobraćajnicama. Objekat je maksimalne visine +8,34m (atika).

Objekat je predviđen u zidanom konstruktivnom sistemu sa ojačanjima u vidu vertikalnih i horizontalnih AB serklaža. Objekat se temelji na monolitnim armirano-betonskim temeljima. Podna ploča je armirano-betonska, odgovarajuće debljine, prema statičkom proračunu, i sa odgovarajućim slojevima ispod ploče.

Fasada objekta je malterisana i sa ukrasima od opeke u skladu sa origonalnim izgledom ovog objekta.

Krovni pokrivač objekta je visokoprofilisanog trapez lim postavljen preko čelične konstrukcije. Nagib krova je prema crtežu.

Objekat nije grejan i prirodno se provetrava, s obzirom da je cela južna fasada otvorena, a da prozori nemaju zastakljenej već samo okvir i unutrašnje podele, u skladu sa origonalnim objektom. Objekat je opremljen svim vrstama instalacija neophodnim za njegovo ispravno korišćenje, u skladu sa zahtevima investitora.

OBJEKAT H9

Objekat H9 - Štand za prezentacije (objekat kontejnerskog tipa) je tipski objekat kontejnerskog tipa koji će služiti za prezentacije poizvoda, materijala i opreme koji se nude u prodajnom centru i za ove svrhe ga može koristiti invstitor ili objekat može biti iznajmljen trećim licima.

Objekat je kontejnerski, i kupuje se kao tipski, gotov i opremljen. Objekat nabavlja i na definisanu lokaciju u okviru parcele montira investitor. Po montaži se objekat povezuje na elektroenergetske instalacije i instalacije vodovoda i kanalizacije.

5. SPOLJNO UREĐENJE

Postojeći teren na predmetnoj paceli je prilično ravan, sa neznatnim uzvišenjima i udubljenjima na pojedinim delovima parcele i u blagom je padu u pravcu od jugoistoka ka severozapadu. Prosečna kota postojećeg terena u okviru parcele je oko 109,50 m.n.v., gde se postojeće kote terena kreću od min 108,76 m.n.v. do max 110,06 m.n.v.. Visinske kote na obodu parcele prema javnim saobraćajnicama se kreću od min 108,76 m.n.v. do max 109,54 m.n.v..

Projektom se predviđaju radovi na uređenju zemljišta i njegova nivelacija koja bi prosečnu kotu terena prilagodila zahtevima i potrebama projekta. Novoplanirana nivelacija terena i internih saobraćajnica i pešačkih površina će biti uklopljena sa niveletama novoprojektovanih objekata.

Pešački i kolski pristup kompleksu je predviđen sa zapadne strane, sa Ulce Đorđa Natoševića. Glavni pešački ulaz na parcelu je širine 4,1m i ovaj ulaz se koristi i za zaposlene i za korisnike kompleksa - kupce.

Pešačke površine su sa završnom obradom od prefabrikovanih betonskih elemenata, sa odgovarajućim padovima za odvodnju kišnice, a deo trotoara je od nabijenog betona.

Zelene površine su zasađene travom. Na parking površinama su predviđeni novi zasadi drveća, prema zahtevima iz planskog dokumenta. Određeni deo postojećeg zelenila na severnom obodu parcele se zadržava.

U okviru kompleksa je predviđen potrebni urbani mobilijar, u skladu sa zahtevima investitora. Na određenim mestima u okviru parkinga za automobile, u skladu sa crtežom, predviđeni su prostori za odlaganje kolica za kupovinu. Na određenim mestima, prema crtežu, se planira postavljanje jarbola za zastave, visine 10,0m. Kod kolskih ulaza na parcelu se predviđa postavljanje svojevrsnog putokaza, visine 5,0m, prema specifikaciji investitora.

Predmetna parcela će celim obimom biti ograđena transparentnom žičanom panelnom ogradom visine 2,0m od terena. Ograda se postavlja unutar granice parcele, prema grafičkom prilogu, a u skladu sa zahtevima investitora. Na mestima kolskih i pešačkih pristupa parceli se postavljaju klizne konzolne kapije iste visine kao i ostatak ograde. Na severnom delu parcele je ostavljena mogućnost da se zadržati postojeća ograda sa zidanim parapetom i čelinim profilima u gornjoj zoni, uz rekonstrukciju iste. Drive-in zona i prostor bašte na otvorenom se dodatno ograđuje čeličnom panelnom ogradom prema specifikaciji investitora.

Prostor za kontejnere za odlaganje komunalnog otpada je predviđen u okviru parcele u zoni istočno od objekta H2, u skladu sa crtežom.

6. INTERNE SAOBRAĆAJNICE I SAOBRAĆAJNA SIGNALIZACIJA

Za potrebe infrastrukturnog opremanja i saobraćajanog priključenja predmetnog kompleksa projektovane su potrebne saobraćajne površine. Unutar kompleksa su projektovane interne saobraćajnice i manipulativni platoi, saobraćajnice za protivpožarna vozila, parkirališta za putnička i laka teretna vozila, pešačke staze, uključujući i saobraćajna priključenja internih saobraćajnica na javne saobraćajnice. Pešački pristup parceli je predviđen iz ulice Đorđa Natoševića.

Projektovana su tri kolska pristupa (dva za putnička i laka teretna vozila i jedan za ulazak kamiona šlepera) na ulicu Đorđa Natoševića sa zapadne strane parcele. Kompleks će koristiti i postojeći priključak na servisnu saobraćajnicu uz Ulicu Segedinski put, koji se zadržava za potrebe izlaska kamiona šlepera sa parcele (uz obavezno skretanje u desno), što će biti predmet posebne dokumentacije. Širina dvosmernih internih saobraćajnica kompleksa za putnička i laka teretna vozila je 6,0m i 7,0m (2x3,0m i 2x3,5m), dok širina jednosmernih saobraćajnica za teretna vozila iznosi 5,0–7,0m, sa potrebnim proširenjima za manevrisanje i zaustavljanje kamiona šlepera.

Parking mesta su projektovana u upravnoj šemi (90°). Za putnička vozila je obezbeđeno ukupno 277PM, od kojih je 2267 standardna PM dimenzija 2,7x5,0m i 2,5x5,0m (od kojih je 6PM dimenzija 3,0x5,0 za elektro vozila) i 10PM za vozila za osobesa posebnim potrebama, dimenzija 3,7x5,0m. U okviru parcele je obezbeđeno i 25PM za kombi i laka teretna vozila, dimenzija 3,0x7,0m.

Odvođenje površinskih voda sa saobraćajnih površina rešeno je poprečnim i podužnim padovima do linijskih i slivničkih rešetki.

Kolovozna konstrukcija na internim saobraćajnicama i platoima je predviđena od asfalta i betona, dok su parkinzi za putnička vozila predviđeni sa popločanjem od prefabrikovanih betonskih elemenata. Kolovozna konstrukcija je dimenzionisana prema važećim srpskim standardima.

U okviru dela kompleksa koji je namenjen za putnička i laka teretna vozila saobraćaj se odvija u dva smera. Na saobraćajnicama namenjenim za kamione šlepere saobraćaj se odvija u jednom smeru. Za regulisanje saobraćaja biće predviđena potrebna horizontalna i vertikalna saobraćajna signalizacija, u svemu prema Zakonu o bezbednosti saobraćaja na putevima, Pravilniku o saobraćajnoj signalizaciji, važećim standardima, te internim normama Investitora.

9. INSTALACIJE

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

VODOVOD

Snabdevanje novoprojektovanog kompleksa vodom će biti preko javne gradske vodovodne mreže ø150mm koja se nalazi u Ulici Đorđa Natoševića u zelenom pojasu pored puta. Količina vode koju javni vodovod može da isporuči za potrebe kompleksa Hornbach iznosi 5l/s. Od raspoloživih 5l/s, za sanitarne potrebe objekta predviđeno je 4l/s, dok je količina od 1l/s predviđena za dopunu rezervoara za sprinkler i hidrantsku mrežu. Vodomerni šaht je predviđen neposredno iza regulacione linije. U vodomernom šahtu se predviđa montaža kombinovanog vodomera dn50 za potrebe punjenja i dopune rezervoara za hidrantsku mrežu i kombinovanog vodomera dn40 za ostalu potrošnju. Priključak za objekat je predviđen da bude dn63 mm.

KANALIZACIJA

Odvod otpadnih voda je planiran preko kanalizacione mreže koja se priključuje na dva mesta na kolektor javne gradske kanalizacije prečnika AC800 i AC1000mm koja se nalazi u Ulici Đorđa Natoševića, sa suprotne strane kolovoza. Na mrežu javne kanalizacije se priključuju fekalne otpadne vode i to kapaciteta cca 10l/s, kao i atmosferske vode koje se kontrolisano prepumpavaju preko dve pumpe od po 5l/s iz dve podzemne vodonepropusne betonske retenzije. Odvođenje kišnice sa površine krova objekata je planirano gravitaciono preko olučnih vertikala. Sve atmosferske vode sa internih saobraćajnica i parkinga se skupljaju preko kišnih rešetki ili tačkastih slivnika i kao takve upuštaju u spoljnu mrežu atmosferske kanalizacije, nakon predtretmana zauljenih voda preko separatora nafte i ulja. Predviđena su tri separatora sa bay-passom kapaciteta 10/100l/s, kao i jedan separator sa bay-passom kapaciteta 6/60l/s. Kompletne atmosferske vode idu direktno u dve podzemne vodonepropusne betonske retenzije. Planirane su retenzije korisne zapremine cca 700m^3 i 800m^3. Predviđena su dva priključka na javnu gradsku kanalizaciju dn160mm.

HIDRANTSKA MREŽA

Za zaštitu objekta od požara planirana je spoljna i unutrašnja hidrantska mreža koja će biti projektovana na kapacitet od 30l/s. Snabdevanje vodom hidrantske mreže je planirano preko nadzemnog slobodnostojećeg čeličnog rezervoara zapremine 216m^3. Rezervoar se jednom puni vodom iz gradske mreže preko priključka prečnika fi 110mm, i po potrebi dopunjuje iz gradskog vodovoda preko ventila sa plovkom. Hidrantska zaštita se prostire spolja prstenasto oko celokupnog objekta. U pumpnom postrojenju će biti montirano jedno elektro (radno) postrojenje i jedno dizel (rezervno) postrojenje. Pumpna postrojenja isporučuju zasebno zahtevanih 30 l/s pri 6,5 bara.

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

Projektom je predviđeno izvođenje elektroenergetskih instalacija predmetnog objekata, prema zahtevu Investitora i u skladu sa važećim Tehničkim propisima za ovakvu vrstu objekata.

Napajanje predmetnog objekta električnom energijom predviđa se iz sopstvene novopredviđene MBTS kapaciteta 1x1000kVA, u koju se ugrađuje energetski transformator snage 1000kVA. Projektnom dokumentacijom se predviđaju elektroenergetske instalacije transformatorske stanice. Predmetni objekat je jedna funkcionalna celina.

Mesto merenja: srednji napon.

Predviđena jednovremena vršna snaga novopredviđenog predmetnog objekta iznosi 950kW.

Obračunsko merenje utrošene električne energije je novo, na SN strani, pomoću srednjenaponske indirektne merne grupe.

Na predmetnoj parceli ima postojeći el. priključak:

Ugovor o snabdevanju električnom energijom br. 361069 od 26.01.2026. zaključen između ugovornih strana: AD “Elektroprivreda Srbije”, Beograd, ul. Balkanska 13 i NC PROPERTIES DOO Beograd, Krunska 73.

Naplatni broj: 2005388352
POD (šifra mesta primopredaje): 102000083233

Kategorija: Potrošnja na srednjem naponu
Odobrena snaga (kW): 400

Napomena:
1.Prilaže se Ugovor o snabdevanju električnom energijom br. 361069.
2. Račun za struju izdat od strane ED.

Projektom elektroenergetskih instalacija je predviđeno:

- glavni elektroenergetski razvod i elektroenergetski razvod do krajnjih el.potrošača (mreža, DEA/UPS) – koji se sastoje od razvodnih ormana, nosača kablova i elektroinstalacionih kablova,
- unutrašnje (opšte i sigurnosno osvetljenje) i spoljašnje osvetljenje,
- električna instalacija priključnica i priključaka (opšte i posebne namene),
- el.priključci za potrebe HVAC, ViK, Sprinkler, lifta i ostalih instalacija
- unutrašnja i spoljašnja gromobranska instalacija,
- centralni sistem nadzora i upravljanja.

TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE

Projektom je predviđena električna instalacija telekomunikacionih i signalnih instalacija u svemu prema zahtevima Investitora:

- priključenje objekta na EKM (elektronsku komunikacionu mrežu) – TK kablovska kanalizacija na predmetnoj parceli,
- telefonska i računarska mreža (SKS),
- ozvučenje.

Projektom su predviđeni sistemi tehničke zaštite: unutrašnji i spoljašnji video nadzor, protivprovalna zaštita, kontrola pristupa. Pojedinačni sistemi (unutrašnji i spoljašnji video nadzor, protivprovalna zaštita i kontrola pristupa) koncipirani su tako da predstavljaju jednu logičku celinu, a u cilju tehničke zaštite predmetnog objekta kao i pojedinih delova/celina objekata odnosno prostorija. Praćenje parametara rada svih navedenih sistema (monitoring) se vrši na radnoj stanici (računaru).

U skladu sa tehničkim propisima i normama za ovakvu vrstu objekata predviđen je stabilni sistem za automatsku detekciju i signalizaciju požara i povećane koncentracije gasa, u svemu prema važećim protivpožarnim propisima.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

U sklopu termotehničkih instalacija za predmetni objekat su za potrebe objekta, projektom obuhvaćeni su svi sistemi za grejanje, ventilaciju i klimatizaciju, kao i sve ostale termotehničke instalacije koje objekat zahteva. Ukupno toplotno opterećenje objekta (H1) iznosi 420kW, dok ukupno rashladno opterećenje iznosi 405kW. Grejanje i hlađenje objekta je predviđeno isključivo korišćenjem obnovljivih izvora energije, putem sistema toplotnih pumpi tipa vazduh–voda i vazduh–

vazduh. Potrebna jednovremena električna snaga iz elektroenergetske mreže za potrebe termotehničkih instalacija iznosi 330 kW.

Toplotne pumpe su predviđene za ugradnju na krovu objekta, dok se sva prateća oprema nalazi u tehničkom bloku, na nivou +4,50. Sistemi se dele u skladu sa namenom i načinom korišćenja objekta. Sistemi će biti opremljeni direktnom digitalnom kontrolom, koja omogućava centralni monitoring i upravljanje termotehničkim instalacijama.

SPRINKLER INSTALACIJA

Prema koncepciji zaštite od požara, instalacija automatskog gašenja požara će biti predviđena u okvirnu poslovnog objekta (H1) koji je namenjen trgovini. Sistem će biti projektovan prema SRPS EN 12845 standardu. Uzimajući u obzir konfiguraciju štićenog prostora i njegovu namenu – prodajni prostor regalnog tipa, izabran je sistem za rano gašenje sa brzim odzivom, tzv. ESFR sistem (Early Suppresion Fast Response). Takođe, ovaj sistem obezbeđuje veliku mogućnost rekonfiguracije skladišta bez intervencija na sprinkler sistemu, kao i bržu i jednostavniju montažu i održavanje.

Napajanje sistema vodom je rešeno preko rezervoara zapremine 735m³. Novoprojektovana pumpna stanica će biti predviđena pored rezervoara za vodu i u nju će biti smeštene pumpe za sprinkler instalaciju. Ventili sprinkler instalacije će biti smešteni u posebnu prostoriju u okviru tehničkog bloka objekta.

Parametri sistema:

ZONA	Prodaja/Skladište
Visina krova/skladištenja	Do 12.2/10.7
Tip Sistema:	Mokri HHS1-4
K-faktor mlaznice:	360
Orijentacija mlaznice:	viseća
Odziv mlaznice:	brzi
Minimalni pritisak na mlaznici:	4.1 bar
Broj mlaznica u jednovremenom radu:	12
Rastojanje mlaznice od krova:	325 mm
Minimalno vreme rada instalacije:	60 min
Teorijska potrošnja vode:	8.748 l/min
Procena zapremine rezervoara	**735 m³**

10. ZAŠTITA OD POŽARA

Za predmetne objekte su analizirane i ako je potrebno predviđene sve mere zaštite od požara koje se tiču:

- stepena otpornosti na požar objekta,
- puteva za evakuaciju,
- puteva za intervenciju vatrogasnih ekipa,
- primene vatrootpornih materijala i premaza,
- spoljašnje i unutrašnje hidrantske mreže za gašenje požara,
- instalacije za automatsku dojavu požara,
- instalacije za automatsko gašenje požara,
- instalacije sigurnosne rasvete,
- mobilne opreme za gašenje požara,

Objekti koji su predmet projekta se smatraju slobodnostojećim.

U skladu sa članom 2 Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Službeni list RS", broj 80/2015 i 67/2017), objekti koji su predmet projekta ne spadaju u

visoke objekte jer se pod prostorija za boravak ljudi na najvišoj etaži u odnosu na najnižu kotu terena na kojoj je moguć pristup i na kojoj je moguća intervencija uz korišćenje automehaničkih lestava nalazi na visini nižoj od 30 m.

Požarno opterećenje za pojedine sadržaje s obzirom na namenu nije računato, već je određeno iz EURO ALARMA, pri čemu specifično požarno opterećenje:

1. Skladište Visoko požarno opterećenje
2. Poslovni objekat - trgovina 754 MJ/m^2

Stepen otpronosti na požar poslovnog objekta namenjenog trgovini je III, dok je skladišni objekat SOP IV.

Fasada objekata je razmatrana prema Pravilniku o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova zgrada ("Službeni glasnik RS", br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019).

Skladište:
- Kategorija objekta u pogledu spoljnih zidova V1.
- Klasa reakcije na požar sistema (spoljni zid) treba da bude B-s2, d1 (ventilisana) ili B-s1, d1 (neventilisana) ili ETICS B-s2, d1.

Poslovni objekat - trgovina:
- Kategorija objekta u pogledu spoljnih zidova G.
- Klasa reakcije na požar sistema (spoljni zid) treba da bude A2-s1,d0(ventilisana) ili A2-s1, d1 (neventilisana) ili ETICS A2-s1, d0.

Predviđeni dizel električni agregat će posedovati svoj pripadajući rezervoar sa gorivom maksimalne zapremine do 2000l.

Karakteristike internih saobraćajnica po kojima će se kretati vatrogasna vozila treba da zadovoljavaju sve karateristike prema »Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara« (“Službeni list SRJ” br.8/95) i to:

- nosivost kolovoza saobraćajnica od 13 kN osovinskog pritiska,
- najmanja širina saobraćajnica za jednosmerno kretanje je 3,5m, za dvosmerno 6m,
- unutrašnji radijus krivine 7 metara, a spoljašnji 10,5 metara,
- maksimalni uspon 6%,
- visinska prohodnost minimum 4,5 metara.

Kretanje vatrogasnog vozila oko predmetnih objekata je svugde omogućemo u oba pravca, osim na delu interne saobraćajnice sa južne strane objekta H2, gde je širina saobraćajnice 5,0m i u ovom delu je predviđeno jednosmerno kretanje vatrogasnih vozila. Najudaljenija tačka kolovoza nije dalja od 25m od gabarita objekta.

Subotica, Februar 2025.

Sastavili:

Dražen Balažević, dipl.inž.građ.
i saradnici



PRIKAZ POVRŠINA OBJEKATA SA NAMENAMA

Tabela sa neto i bruto površinama planiranih objekata:

objekat	NETO površina	BRUTO površina
Objekat **H1** – Prodajni centar	***13.055,87 m²***	***13.363,00 m²***
Objekat **H2** – Hala za skladištenje građevinskih materijala	***2.622,45 m²***	***2.639,00 m²***
Objekat **H3** – Nadstrešnica na ulazu u Drive-in zonu	***146,90 m²***	***148,00 m²***
Objekat **H4** – Trafo stanica (MBTS)	***13,20 m²***	***15,00 m²***
Objekat **H5** – Pumpna stanica za sprinkler i hidrant sa rezervoarima	***233,63 m²***	***278,00 m²***
Objekat **H6a** – Podzemna rezenzija atmosferske vode (800m³) - **ne ulazi u obračun***	*477,26 m²*	*523,00 m²*
Objekat **H6b** – Podzemna rezenzija atmosferske vode (700m³) - **ne ulazi u obračun***	*477,26 m²*	*523,00 m²*
Objekat **H7** – Reklamni pilon – Totem	***- -***	***3,00 m²***
Objekat **H8** – Memorijal na staru fabriku	***9,92 m²***	***17,00 m²***
Objekat **H9** – Štand za prezentacije (objekat kontejnerskog tipa)	***21,00 m²***	***22,00 m²***
UKUPNO	***16.102,97 m²***	***16.485,00 m²***

** Napomena: Podzemni objekti ne ulaze u obračun površina pod objektima, već je ova površina u sklopu površina pod zelenilom i pod saobraćajnicama.*

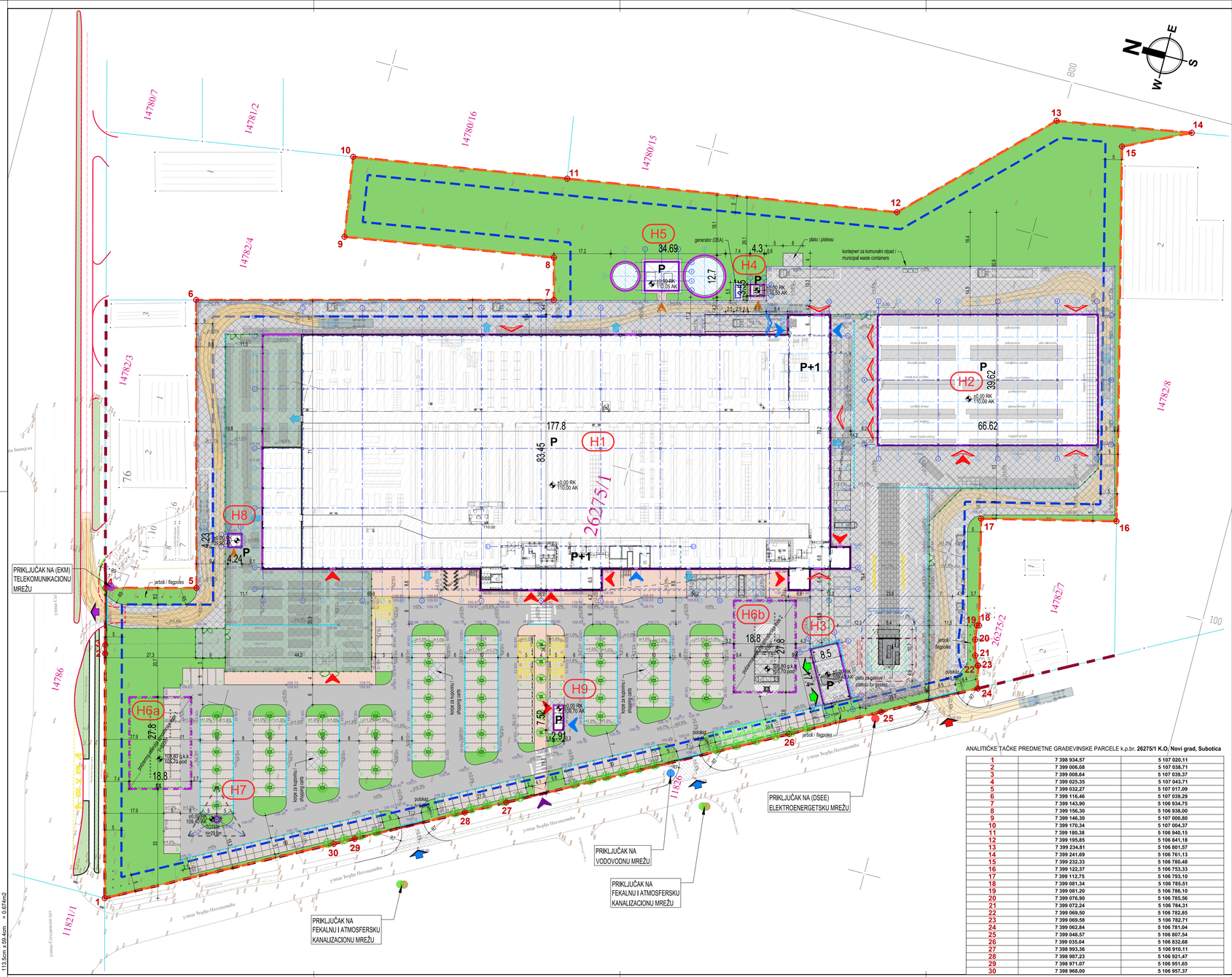
GRAĐEVINSKA **NETO** POVRŠINA SVIH OBJEKATA IZNOSI ..... **16.102,97 m²**
GRAĐEVINSKA **BRUTO** POVRŠINA SVIH OBJEKATA IZNOSI ..... **16.485,00 m²**

Površina je iskazana prema SRPS U.C2.100:2002. (Službeni list 32/2002)

USLOVI PRIBAVLJENI VAN OBJEDINJENE PROCEDURE

GRAFIČKI PRILOZI


14780/7
14781/2
14780/16
14780/15
14782/4
14782/3
14782/8
14782/7
14782/2
14786
11821/1
11826
H1
H2
H3
H4
H5
H6a
H6b
H7
H8
H9
26275/1
177.8
83.45
66.62
39.62
34.69
18.8
27.8
P+1
generator (DEA)
plato / plateau
kontejneri za komunalni otpad / municipal waste containers
PRIKLJUČAK NA (EKM) TELEKOMUNIKACIONU MREŽU
PRIKLJUČAK NA (DSEE) ELEKTROENERGETSKU MREŽU
PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU
PRIKLJUČAK NA FEKALNU I ATMOSFERSKU KANALIZACIONU MREŽU
PRIKLJUČAK NA FEKALNU I ATMOSFERSKU KANALIZACIONU MREŽU
jarboli / flagpoles
parking površine - betonske ploče
trotoar - betonske ploče
trotoar - nabijeni beton
prodajna zona - bašta na otvorenom
zelene površine
putokaz
Ulica Svetozara Markovića
Ulica Svetozara Markovića
Ulica Svetozara Markovića



LEGENDA ZA DEO IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE (PGR) /
LEGEND FOR PART FROM GENERAL REGULATION PLAN (GRP)

- SAOBRAĆAJNO REŠENJE PREMA PGR-u / *TRAFFIC REGULATION ACCORDING TO GRP*
- DEO SAOBRAĆAJNOG REŠENJA PREMA PGR-u KOJI SE MENJA / *PART OF TRAFFIC REGULATION ACCORDING TO GRP THAT WILL CHANGE*
- PRILAGOĐENI DEO SAOBRAĆAJNOG REŠENJA IZ PGR-a / *CUSTOMIZED PART OF THE TRAFFIC SOLUTION FROM GRP*
- ZELENE POVRŠINE PREMA PGR-u / *GREEN AREAS ACCORDING TO GRP*

LEGENDA / *LEGEND*

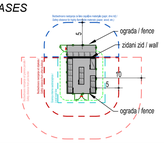
- REGULACIONA LINIJA PREMA PDR-u / *REGULATION LINE ACCORDING TO DRP*
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE = GRANICA KATASTARSKE PARCELE / *BOUNDARY OF THE BUILDING PLOT = BOUNDARY OF THE CADASTRAL PARCEL*
- GRAĐEVINSKA LINIJA / *CONSTRUCTION BOUNDARY LINE*
- PREDMETNI OBJEKTI - NADZEMNI / *BUILDINGS - ABOVE GROUND*
- PREDMETNI OBJEKTI - PODZEMNI / *BUILDINGS - UNDER GROUND*
- H1 OZNAKE OBJEKATA / *BUILDING MARKINGS*
- P, P+1 SPRATNOST OBJEKATA / *NUMBER OF FLOORS*
- 26275/1 BROJ PRDMETNE KATASTARSKE PARCELE / *NUMBER OF CADASTRE PARCEL*
- GRANICE KATASTARSKIH PARCELA / *BOUNDARIES OF CADASTRAL PARCELS*
- POSTOJEĆE VISINSKE KOTE TERENA / *EXISTING TERRAIN ELEVATIONS*
- PROJEKTOVANA NIVELACIJA INTERNIH SAOBRAĆAJNICA / *DESIGNED ELEVATION OF INTERNAL ROADS*
- PROJEKTOVANI PADOVI INTERNIH SAOBRAĆAJNICA / *DESIGNED SLOPES OF INTERNAL ROADS*
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE - ASFALT / *INTERNAL ROADS - ASPHALT*
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE I PLATOI - BETON / *INTERNAL ROADS AND PLATEAUS - CONCRETE*
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE - PRIKLJUČAK NA JAVNU SAOBRAĆAJNICU IZVAN GRANICE PARCELE / *INTERNAL ROADS - CONNECTION TO PUBLIC ROAD OUTSIDE PLOT BOUNDARY*
- PARKING POVRŠINE - BETONSKE PLOČE / *PARKING AREAS - CONCRETE ELEMENTS*
- TROTOAR - BETONSKE PLOČE / *SIDEWALK - CONCRETE ELEMENTS*
- TROTOAR - NABIJENI BETON / *SIDEWALK - LEAN CONCRETE*
- PRODAJNA ZONA - BAŠTA NA OTVORENOM / *SALES AREA - OUTDOOR GARDEN*
- ZELENE POVRŠINE / *GREEN AREAS*
- ZELENILO / *GREENERY*
- OGRADA PO OBODU PARCELE / *FENCE ON PLOT BOUNDARY*
- UNUTRAŠNJE OGRADE / *INTERNAL FENCES*
- LINIJSKA ODVODNA REŠETKA / *LINEAR DRAIN*
- KONZOLNA KLIZNA KAPIJA / *CANTILEVER SLIDING GATE*
- AUTOMATSKE PODIZNE RAMPE / *AUTOMATIC RAMPS*
- DIZEL-ELEKTRIČNI AGREGATI (DEA) / *DIESEL-ELECTRIC TRANSFORMER*
- JARBOLI (H=10m) / *FLAGPOLES (H=10m)*
- PUTOKAZ NA ULAZU (H=5m) / *ENTRANCE SIGNAGE (H=5m)*
- KOLSKI ULAZ ZA KAMIONE / *ENTRANCE FOR TRUCKS*
- POSTOJEĆI KOLSKI IZLAZ ZA KAMIONE (REKONSTRUIŠE SE) / *EXISTING EXIT FOR TRUCKS (TO BE RECONSTRUCTED)*
- KOLSKI ULAZ I IZLAZ NA PARCELU ZA KUPCE / *VEHICLE ENTRANCE AND EXIT TO THE PLOT FOR CUSTOMERS*
- KOLSKI ULAZ I IZLAZ ZA KUPCE U DRIVE IN ZONU / *VEHICLE ENTRANCE AND EXIT FOR CUSTOMERS FOR DRIVE IN ZONE*
- GLAVNI PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU / *MAIN PEDESTRIAN ENTRANCE TO THE PLOT*
- PEŠAČKI ULAZ U OBJEKAT / *PEDESTRIAN ENTRANCE TO THE FACILITY*
- PEŠAČKI ULAZ ZA ZAPOSLENE / *PEDESTRIAN ENTRANCE FOR EMPLOYEES*
- ULAZ U OBJEKAT ZA VOZILA / *VEHICLE ENTRANCE TO THE FACILITY*
- PRILAZ KAMIONA DO PRETOVARNE RAMPE / *TRUCK ACCESS TO LOADING RAMP*
- EVAKUACIONI IZLAZ / *EVACUATION EXIT*
- TEHNIČKI ULAZ / *TECHNICAL ENTRANCE*

LEGENDA - PLANIRANI PRIKLJUČI NA JAVNU INFRASTRUKTURU /
LEGEND - PLANNED CONNECTIONS TO PUBLIC INFRASTRUCTURE

- PRIKLJUČAK NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU / *CONNECTION TO ELECTRICAL POWER GRID*
- PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU / *CONNECTION TO WATER GRID*
- PRIKLJUČAK NA KANALIZACIONU MREŽU - FEKALNA KANALIZACIJA / *CONNECTION TO SEWAGE GRID - FECAL SEWAGE*
- PRIKLJUČAK NA KANALIZACIONU MREŽU - ATMOSFERSKA KANALIZACIJA / *CONNECTION TO SEWAGE GRID - RAIN WATER*
- PRIKLJUČAK NA TELEKOMUNIKACIONU MREŽU / *CONNECTION TO TELECOMMUNICATION GRID*

PLATO ZA GASOVE / *PLATEAU FOR GASES*

Na platou za gasove je planirano skladištenje propan boca (boce od 5kg, 11kg i 33kg), acetilena i tehničkih gasova, u svemu prema propisima. */ Storage of propane bottles (5kg, 11kg and 33kg bottles), acetylene and technical gases is planned on the gas plateau, in accordance with regulations.*



ANALITIČKE TAČKE PREDMETNE GRAĐEVINSKE PARCELE k.p.br. **26275/1 K.O. Novi grad, Subotica**

1	7 398 934.57	5 107 020.11
2	7 399 006.08	5 107 038.71
3	7 399 008.64	5 107 039.37
4	7 399 025.35	5 107 043.71
5	7 399 032.27	5 107 017.09
6	7 399 116.46	5 107 039.29
7	7 399 143.90	5 106 934.75
8	7 399 156.30	5 106 938.00
9	7 399 146.30	5 107 000.80
10	7 399 170.34	5 107 004.37
11	7 399 180.38	5 106 940.15
12	7 399 195.85	5 106 841.18
13	7 399 234.81	5 106 801.57
14	7 399 241.69	5 106 761.13
15	7 399 232.33	5 106 780.48
16	7 399 122.37	5 106 753.33
17	7 399 112.75	5 106 793.10
18	7 399 081.34	5 106 785.51
19	7 399 081.20	5 106 786.10
20	7 399 076.90	5 106 785.56
21	7 399 072.24	5 106 784.31
22	7 399 069.50	5 106 782.85
23	7 399 069.58	5 106 782.71
24	7 399 062.84	5 106 781.04
25	7 399 048.57	5 106 807.54
26	7 399 035.04	5 106 832.68
27	7 398 993.36	5 106 910.11
28	7 398 987.23	5 106 921.47
29	7 398 971.07	5 106 951.65
30	7 398 968.00	5 106 957.37

NADZEMNI OBJEKTI NA PARCELI / *BUILDINGS ABOVE GROUND*

OBJ. / *BUILDING*	NAZIV OBJEKTA / *BUILDING NAME*	BRUTO POVRŠINA / *GROSS AREA* (m²)
H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*	13.363,00 m²
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*	2.639,00 m²
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*	148,00 m²
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*	15,00 m²
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER & HYDRANT WITH RESERVOIRS*	278,00 m²
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*	3,00 m²
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*	17,00 m²
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*	22,00 m²
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH OBJEKATA (BRGP) / *TOTAL GROSS AREA OF BUILDINGS ABOVE GROUND*	**16.485,00 m²**

PODZEMNI OBJEKTI NA PARCELI (NE ULAZE U OBRAČUN POVRŠINA) /
BUILDINGS UNDER GROUND (NOT INCLUDED IN THE CALCULATION OF AREAS)

OBJ. / *BUILDING*	NAZIV OBJEKTA / *BUILDING NAME*	BRUTO POVRŠINA / *GROSS AREA* (m²)
H6a	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE 1 (800m³) / *UNDERGROUND RETENTION OF ATMOSPHERIC WATER 1 (800m³)*	523,00 m²
H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE 2 (700m³) / *UNDERGROUND RETENTION OF ATMOSPHERIC WATER 2 (700m³)*	523,00 m²

MAKSIMALNI HORIZONTALNI GABARITI PLANIRANIH OBJEKATA /
MAXIMUM HORIZONTAL DIMENSIONS OF PLANNED BUILDINGS:

- Objekat/*Building* H1 — 177,80m x 83,45m
- Objekat/*Building* H2 — 66,62m x 39,62m
- Objekat/*Building* H3 — 17,40m x 8,50m
- Objekat/*Building* H4 — 4,30m x 3,55m
- Objekat/*Building* H5 — 34,69m x 12,70m (ukupno)
- Objekat/*Building* M6a (dimenzije podzemnog objekta) — 27,80m x 18,80m
- Objekat/*Building* M6b (dimenzije podzemnog objekta) — 27,80m x 18,80m
- Objekat/*Building* H7 (dimenzije reklamnog dela) — 17,00m x 15,00m
- Objekat/*Building* H8 — 4,23m x 4,24m
- Objekat/*Building* H9 — 7,51m x 2,91m

VERTIKALNI GABARIT OBJEKATA I VISINA ATIKE ili SLEMENA od nule objekta /
VERTICAL DIMENSIONS OF BUILDINGS AND HEIGHT OF ATTIC or RIDGE from zero level of the building:

- Objekat/*Building* H1 — P, P+1 — +11,50; +10,50 - atika
- Objekat/*Building* H2 — P — +10,48 - sleme
- Objekat/*Building* H3 — P — +6,50 - atika
- Objekat/*Building* H4 — P — +3,19 - sleme
- Objekat/*Building* H5 — P — +4,00 - atika, +8,50 - vrh rezervoara
- Objekat/*Building* H7 — P — +29,50 - vrh totema
- Objekat/*Building* H8 — P — +8,34 - atika
- Objekat/*Building* H9 — P — +2,80 - atika

GRAĐEVINSKU PARCELU ČINI KATASTARSKA PARCELA /
THE BUILDING PLOT IS COMPRISED OF THE CADASTRAL PLOT:
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica
P = 47.639,00 m²

INDEKS ZAUZETOSTI / *OCCUPANCY INDEX* = **32,99%** 15.714,00 m² / 47.639,00 m² = 0,329856 x 100 = 32,99	
INDEKS IZGRAĐENOSTI / *CONSTRUCTION INDEX* = **0,346** 16.485,00 m² / 47.639,00 m² = 0,346	
PROCENAT ZAUZETOSTI PARCELE POD IZGRAĐENIM POVRŠINAMA = **79,76%** 15.714,00 + 22.284,00 = 37.998,00m² / 47.639,00m² = 0,7976 x 100 = 79,76	
PROCENAT UČEŠĆA ZELENILA / *PERCENTAGE OF GREENERY* = **20,24%** 9.641,00 / 47.639,00 = 0,2024 x 100 = 20,24	
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA / *GROSS AREA OF GROUND FLOOR*	15.714,00 m² (32,99%)
BRGP (NADZEMNO) / *TOTAL GROSS AREA (ABOVE GROUND)*	16.485,00 m²
INTERNE SAOBRAĆAJNICE, PLATOI I PEŠAČKE POVRŠINE / *INTERNAL ROADS, PLATEAUS AND PEDESTRIAN AREAS*	22.284,00 m² (46,78%)

BROJ PARKING MESTA / *NUMBER OF PARKING PLACES*

- **Putnička vozila ukupno / *Passenger vehicles in total:*** **277 PM**
  - standardna parking mesta / *standard parking places:* 267 PM
  - od čega je 6 PM za električna vozila / *6 PM for electric vehicles:*
  - parking mesta za osobe sa posebnim potrebama / *for disabled:* 10 PM
- Teretna vozila - kombiji i laki kamioni / *Vans and light trucks:* 25 PM
- Kamioni Šleperi / *Big trucks* 8 PM
- Bicikle / *Bicycles* 20 PM

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajh Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 006
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ĆOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska73, Beograd, Vračar

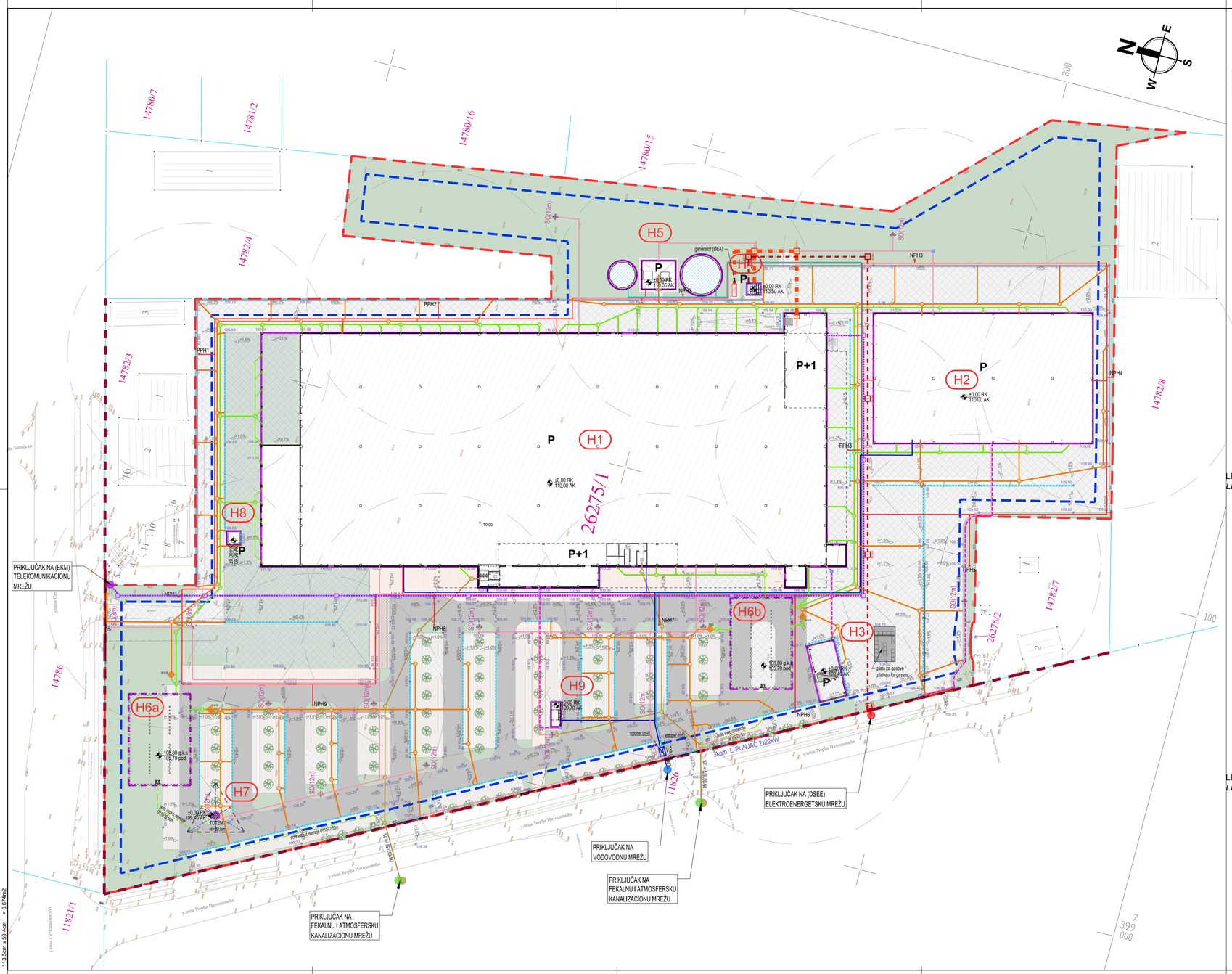
Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"

k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA	Naziv grafičkog priloga: SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA	
IDR	Evidencioni broj: EN - 1828		
	Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:500	Broj lista: G_02

OVAJ PROJEKAT JE U CELINI I DETALJU PO AUTORSKOM PRAVU ZAŠTIĆENI

113.5cm x 59.4cm = 0.674m2



LEGENDA / *LEGEND*

- REGULACIONA LINIJA PREMA PDR-u / *REGULATION LINE ACCORDING TO DRP*
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE = GRANICA KATASTARSKE PARCELE / *BOUNDARY OF THE BUILDING PLOT = BOUNDARY OF THE CADASTRAL PARCEL*
- GRAĐEVINSKA LINIJA / *CONSTRUCTION BOUNDARY LINE*
- PREDMETNI OBJEKTI - NADZEMNI / *BUILDINGS - ABOVE GROUND*
- PREDMETNI OBJEKTI - PODZEMNI / *BUILDINGS - UNDER GROUND*
- (H1) OZNAKE OBJEKATA / *BUILDING MARKINGS*
- P, P+1 SPRATNOST OBJEKATA / *NUMBER OF FLOORS*
- 26275/1 BROJ PRDMETNE KATASTARSKE PARCELE / *NUMBER OF CADASTRE PARCEL*
- GRANICE KATASTARSKIH PARCELA / *BOUNDARIES OF CADASTRAL PARCELS*
- POSTOJEĆE VISINSKE KOTE TERENA / *EXISTING TERRAIN ELEVATIONS*
- PROJEKTOVANA NIVELACIJA INTERNIH SAOBRAĆAJNICA / *DESIGNED ELEVATION OF INTERNAL ROADS*
- PROJEKTOVANI PADOVI INTERNIH SAOBRAĆAJNICA / *DESIGNED SLOPES OF INTERNAL ROADS*
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE - ASFALT / *INTERNAL ROADS - ASPHALT*
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE I PLATOI - BETON / *INTERNAL ROADS AND PLATEAUS - CONCRETE*
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE - PRIKLJUČAK NA JAVNU SAOBRAĆAJNICU IZVAN GRANICE PARCELE / *INTERNAL ROADS - CONNECTION TO PUBLIC ROAD OUTSIDE PLOT BOUNDARY*
- PARKING POVRŠINE - BETONSKE PLOČE / *PARKING AREAS - CONCRETE ELEMENTS*
- TROTOAR - BETONSKE PLOČE / *SIDEWALK - CONCRETE ELEMENTS*
- PRODAJNA ZONA - BAŠTA NA OTVORENOM / *SALES AREA - OUTDOOR GARDEN*
- ZELENE POVRŠINE / *GREEN AREAS*
- ZELENILO / *GREENERY*

LEGENDA - ELEKTRO I TK INSTALACIJE / *LEGEND - ELECTRICAK & TELECOMMUNICATION*

- Trasa NN napojnih kablova
- Novopredviđena SN (20kV) kablovska kanalizacija
- Novopredviđena NN (0,4kV) kablovska kanalizacija
- Energetski šaht sa poklopcem za teški saobraćaj
- Energetski zidani šaht sa poklopcem
- Kablovsko reviziono okno-šaht sa poklopcem za teški saobraćaj za NN 0,4kV
- Punjač el.vozila (za 2 E-vozila)
- Elektro izvod
- Spoljna rasveta - SP1 i SP2 - Reflektor sa LED izvorom svetlosti

- Trasa signalnih kablova i cevi - za spoljašnje TiS instalacije
- Novopredviđena TK kablovska kanalizacija
- Telekomunikaciono kablovsko okno (šaht) sa poklopcem za teški saobraćaj

LEGENDA - VIK INSTALACIJE / *LEGEND - WATER AND SEWAGE*

- FEKALNA KANALIZACIJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA SA KROVA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA POTIS IZ RETENZIJE
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA SA PLATOA
- LINIJSKA REŠETKA
- VODOVOD SANITARNI
- VODOVOD SANITARNI DOPUNA REZERVOARA
- HIDRANTSKA MREŽA
- SN SEPARATOR NAFTE I ULJA
- NPH NADZEMNI HIDRANT
- PPH PODZEMNI HIDRANT
- V.Š. ŠAHT VODOMERA

NADZEMNI OBJEKTI NA PARCELI / *BUILDINGS ABOVE GROUND*

OBJ. / *BUILDING*	NAZIV OBJEKTA / *BUILDING NAME*	BRUTO POVRŠINA / *GROSS AREA* (m²)
H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*	13.363,00 m²
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*	2.639,00 m²
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*	148,00 m²
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*	15,00 m²
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER & HYDRANT WITH RESERVOIRS*	278,00 m²
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*	3,00 m²
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*	17,00 m²
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*	22,00 m²
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH OBJEKATA (BRGP) / *TOTAL GROSS AREA OF BUILDINGS ABOVE GROUND*	**16.485,00 m²**

PODZEMNI OBJEKTI NA PARCELI (NE ULAZE U OBRAČUN POVRŠINA) / *BUILDINGS UNDER GROUND (NOT INCLUDED IN THE CALCULATION OF AREAS)*

OBJ. / *BUILDING*	NAZIV OBJEKTA / *BUILDING NAME*	BRUTO POVRŠINA / *GROSS AREA* (m²)
H6a	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE 1 (800m³) / *UNDERGROUND RETENTION OF ATMOSPHERIC WATER 1 (800m³)*	523,00 m²
H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE 2 (700m³) / *UNDERGROUND RETENTION OF ATMOSPHERIC WATER 2 (700m³)*	523,00 m²

GRAĐEVINSKU PARCELU ČINI KATASTARSKA PARCELA /
THE BUILDING PLOT IS COMPRISED OF THE CADASTRAL PLOT:
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica
P = 47.639,00 m²

INDEKS ZAUZETOSTI / *OCCUPANCY INDEX* = **32,99%**
15.714,00 m² / 47.639,00 m² = 0,329856 x 100 = 32,99

INDEKS IZGRAĐENOSTI / *CONSTRUCTION INDEX* = **0,346**
16.485,00 m² / 47.639,00 m² = 0,346

PROCENAT ZAUZETOSTI PARCELE POD IZGRAĐENIM POVRŠINAMA = **79,76%**
15.714,00 + 22.284,00 = 37.998,00m² / 47.639,00m² = 0,7976 x 100 = 79,76

PROCENAT UČEŠĆA ZELENILA / *PERCENTAGE OF GREENERY* = **20,24%**
9.641,00 / 47.639,00 = 0,2024 x 100 = 20,24

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA / *GROSS AREA OF GROUND FLOOR*	15.714,00 m² (32,99%)
BRGP (NADZEMNO) / *TOTAL GROSS AREA (ABOVE GROUND)*	16.485,00 m²
INTERNE SAOBRAĆAJNICE, PLATOI I PEŠAČKE POVRŠINE / *INTERNAL ROADS, PLATEAUS AND PEDESTRIAN AREAS*	22.284,00 m² (46,78%)

LEGENDA - PLANIRANI PRIKLJUČCI NA JAVNU INFRASTRUKTURU / *LEGEND - PLANNED CONNECTIONS TO PUBLIC INFRASTRUCTURE*

- PRIKLJUČAK NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU / *CONNECTION TO ELECTRICAL POWER GRID*
- PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU / *CONNECTION TO WATER GRID*
- PRIKLJUČAK NA KANALIZACIONU MREŽU - FEKALNA KANALIZACIJA / *CONNECTION TO SEWAGE GRID - FECAL SEWAGE*
- PRIKLJUČAK NA KANALIZACIONU MREŽU - ATMOSFERSKA KANALIZACIJA / *CONNECTION TO SEWAGE GRID - RAIN WATER*
- PRIKLJUČAK NA TELEKOMUNIKACIONU MREŽU / *CONNECTION TO TELECOMMUNICATION GRID*

SITUACIONI PLAN SA PRIKAZOM SINHRON PLANA SPOLJNIH INSTALACIJA

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. COVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"

k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR	Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA	Naziv grafičkog priloga: SITUACIONI PLAN SA PRIKAZOM SINHRON PLANA SPOLJNIH INSTALACIJA	
	Evidencioni broj: EN - 1828		
	Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:500	Broj lista: G_03

OVAJ PROJEKAT JE U CELINI I DETALJU PO AUTORSKOM PRAVU ZAŠTIĆENI

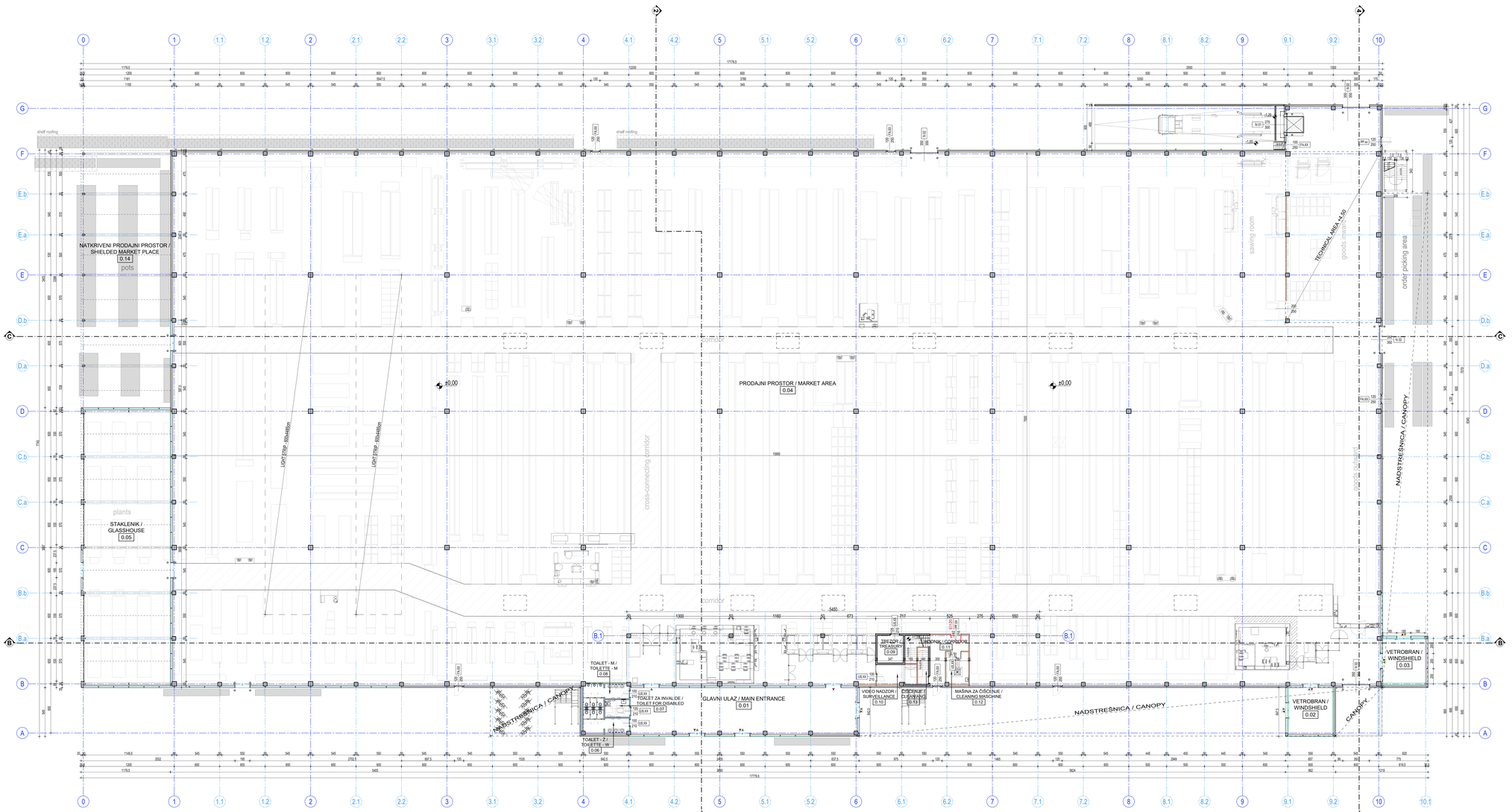
113.5cm x 59.4cm = 0.674m2

PRIZEMLJE / *GROUND FLOOR*			
Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	GLAVNI ULAZ / MAIN ENTRANCE		70,80	160,50
0.02	VETROBRAN / WINDSHIELD		24,22	30,85
0.03	VETROBRAN / WINDSHIELD		24,20	30,73
0.04	PRODAJNI PROSTOR / MARKET AREA		647,59	11170,02
0.05	STAKLENIK / GLASSHOUSE		90,85	420,62
0.06	TOALET - Ž / TOILETTE - W		19,86	14,66
0.07	TOALET ZA INVALIDE / TOILET FOR DISABLED		11,12	7,92
0.08	TOALET - M / TOILETTE - M		19,86	14,62
0.09	TREZOR / TREASURY		14,24	12,67
0.10	VIDEO NADZOR / SURVEILLANCE		16,34	13,85
0.11	HODNIK / CORRIDOR		23,80	19,72
0.12	MAŠINA ZA ČIŠĆENJE / CLEANING MASCHINE		14,40	12,45
0.13	ČISTIONICE / CLEANING		12,50	8,70
0.14	NATKRIVENI PRODAJNI PROSTOR / SHIELDED MARKET PLACE		91,26	393,40
				12443,31

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA / TOTAL NET AREA OF GROUND FLOOR	12.343,23 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA / TOTAL GROSS AREA OF GROUND FLOOR	12.592,00 m²

LEGENDA / *LEGEND* :

- Prefabrikovani armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*
- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Fasadni termopanel sa ispunom od mineralne vune (d=15m) / *Facade thermal panels with mineral wool*
- Staklena fasada / *Glass facade*
- Obostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on both sides*
- Standardne + vlagootporne GK ploče / *Standard + moisture-proof gypsum board*
- Obostrano vlagootporne GK ploče / *Moisture-proof gypsum board on both sides*
- Jednostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on one side*
- Jednostrano vlagootporne GK ploče / *Moisture-proof gypsum board on one side*





M1	PRODAJNI CENTAR / HYPERMARKET STORE
M2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / BUILDING MATERIALS STORAGE HALL
M3	NADSTREŠNICA NA ULAZU / DRIVE-IN ZONE / CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE
M4	TRAFO STANICA (MBTS) / TRANSFORMER STATION
M5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANTSKU MREŽU / SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS PUMP STATION
M6	PODZEMNA RETENCIJA ATMOSFERSKE VODE / UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER
M7	REKLAMNI PILON / SYSTEM / ADVERTISING PYLON / SYSTEM
M8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / MEMORIAL TO THE OLD FACTORY
M9	STAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / PRESENTATION STAND (container-type building)

OSNOVA PRIZEMLJA / *GROUND FLOOR LAYOUT*

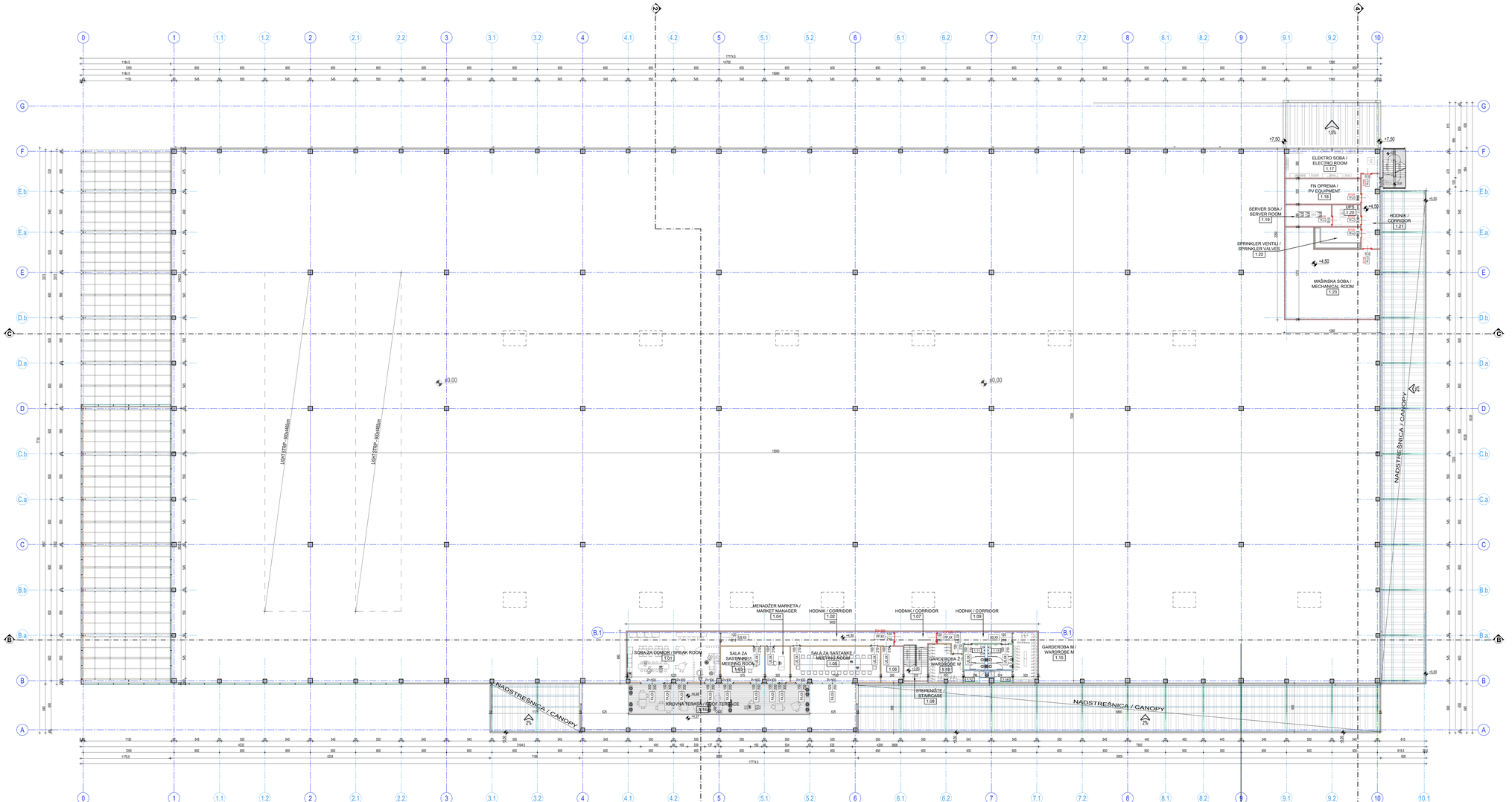
RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Veljka Vlahovića 7, 24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
e-mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 657-500
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ. 310 8103 04
Investitor: NC PROPERTIES d.o.o. Beograd Krunska 73, Beograd, Vračar
Odgovorni projektant arhitekture: M. PEJIĆ, mast.inž.arh. 302 P336 17
Projektant saradnik: Ž. ĆOVIĆ

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR
Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Broj grafičkog priloga: OSNOVA PRIZEMLJA / GROUND FLOOR LAYOUT
Evidencioni broj: EN - 1828
Datum: Februar 2026.
Razmera: 1:150
Broj lista: G_04

Lokacija izgradnje objekta: Radnja: PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH" M1 - PRODAJNI CENTAR
k.p.br. 2627/5 K.O. Novi grad, Subotica



1.SPRAT - SOCIJALNI BLOK / *FIRST FLOOR - SOCIAL BLOCK*			
Br.	Namena prostorija	Visina (m')	Površina (m²)
1.01	SOBA ZA ODMOR / BREAK ROOM		36,40
1.02	HODNIK / CORRIDOR		49,22
1.03	SALA ZA SASTANKE / MEETING ROOM		20,80
1.04	MENADŽER MARKETA / MARKET MANAGER		15,75
1.05	SALA ZA SASTANKE / MEETING ROOM		34,60
1.06	STEPENIŠTE / STAIRCASE		22,72
1.07	HODNIK / CORRIDOR		25,48
1.08	GARDEROBA Ž / WARDROBE W		19,72
1.09	TOALET / TOILETTE W		12,16
1.10	TUŠ / SHOWER W		6,66
1.11	TOALET / TOILETTE M		14,16
1.12	TUŠ / SHOWER M		6,66
1.13	GARDEROBA M / WARDROBE M		19,66
1.15	KROVNA TERASA / ROOF TERRACE		96,66
			443,55

TEHNIČKA ETAŽA (+4,50) / *TECHNICAL LEVEL (+4,50)*			
Br.	Namena prostorija	Visina (m')	Površina (m²)
1.17	ELEKTRO SOBA / ELECTRO ROOM	32,50	40,62
1.18	FN OPREMA / PV EQUIPMENT	26,40	32,61
1.19	SERVER SOBA / SERVER ROOM	17,70	18,94
1.20	UPS	13,00	10,36
1.21	HODNIK / CORRIDOR	26,90	22,82
1.22	SPRINKLER VENTILI / SPRINKLER VALVES	17,70	18,94
1.23	MAŠINSKA SOBA / MECHANICAL ROOM	50,30	124,20
			269,50

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA / 1. FLOOR NET AREA	712,64 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1 SPRATA / 1. FLOOR GROSS AREA	771,00 m²

LEGENDA / *LEGEND* :

- Predgotovljeni armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*
- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Fasadni termopanel sa kpurvom od mineralne vune (d=15m) / *Facade thermal panels with mineral wool*
- Staklena fasada / *Glass facade*
- Obostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on both sides*
- Standardne + vlagootporne GK ploče / *Standard + moisture-proof gypsum board*
- Obostrano vlagootporne GK ploče / *Moisture-proof gypsum board on both sides*
- Jednostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on one side*
- Jednostrano vlagootporne GK ploče / *Moisture-proof gypsum board on one side*
- Krovna terasa - Deking / *Roof terrace - Decking*
- Ukrasni šljunak / *Decorative pebbles*



M1	PRODAJNI CENTAR / HARDWARE STORE
M2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / BUILDING MATERIALS STORAGE HALL
M3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I OPAR ZA ZONU / CANOPY AT ENTRANCE TO SPACE AN ZONE
M4	TRAFO STANICA (MBTS) / TRANSFORMER STATION
M5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANTI SA REZERVOAROM / PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIR
M6	POSUDA ZA NETRALIZACIJU ATMOSFERSKE VODE / UNDERGROUND PRETREASION FOR ATMOSPHERIC WATER
M7	REKLAMNI PILON - SISTEM / ADVERTISING PYLON - SYSTEM
M8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / MEMORIAL TO THE OLD FACTORY
M9	STAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / PRESENTATION STAND (container-type building)

OSNOVA 1. SPRATA / *FIRST FLOOR LAYOUT*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL	

NORTH Engineering d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

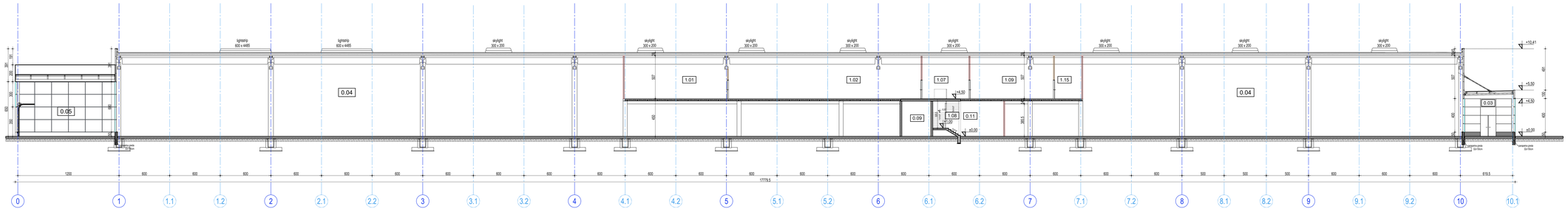
Dimitrija Tucovića 7, 24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
e-mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ. 310 8103 04

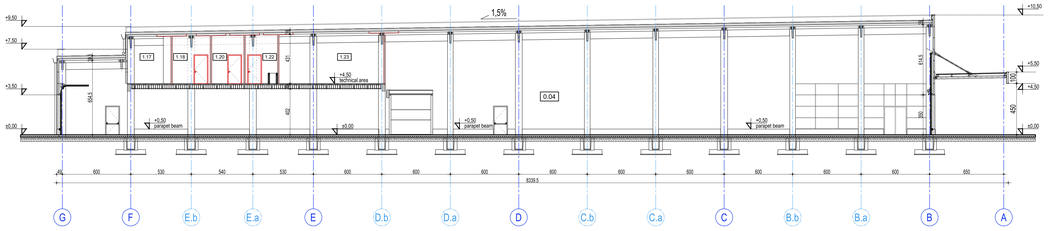
Odgovorni projektant arhitekture: M. PEJIĆ, mast.inž.arh. 302 P336 17

Projektant saradnik: Ž. ĆOVIĆ

Investitor:	NC PROPERTIES d.o.o. Beograd Krunska 73, Beograd, Vračar
Naziv objekta:	PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH" M1 - PRODAJNI CENTAR k.p.br. 2627/5 K.O. Novi grad, Subotica
Naziv grafičkog priloga:	OSNOVA 1. SPRATA / FIRST FLOOR LAYOUT
Vrsta tehničke dokumentacije: IDR	Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Evidencioni broj:	EN - 1828
Datum:	Februar 2026.
Razmera:	1:150
Broj lista:	G_05



PRESEK B-B / SECTION B-B



PRESEK 4-4 / SECTION 4-4

LEGENDA / *LEGEND* :

- Prefabrikovani armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*
- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Fasadni termopanel sa ispunom od mineralne vune (d=15m) / *Facade thermal panels with mineral wool*
- Staklena fasada / *Glass facade*
- Obostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on both sides*
- Obostrano vlagootporne GK ploče / *Moisture-proof gypsum board on both sides*
- Jednostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on one side*
- Jednostrano vlagootporne GK ploče / *Moisture-proof gypsum board on one side*
- Tucanik / *Crushed stone*



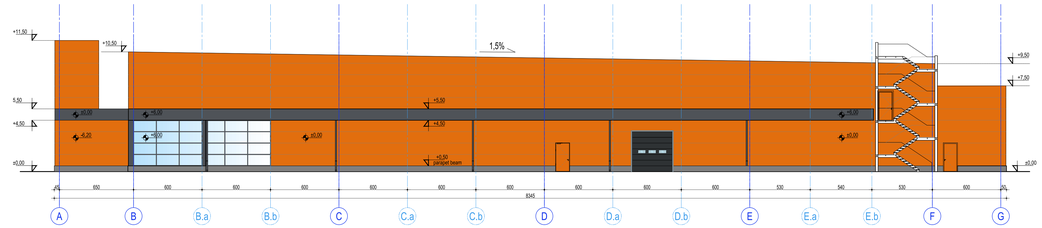
PRESEK B-B i 4-4 / *SECTION B-B and 4-4*

RELATIVNA KOTA RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL

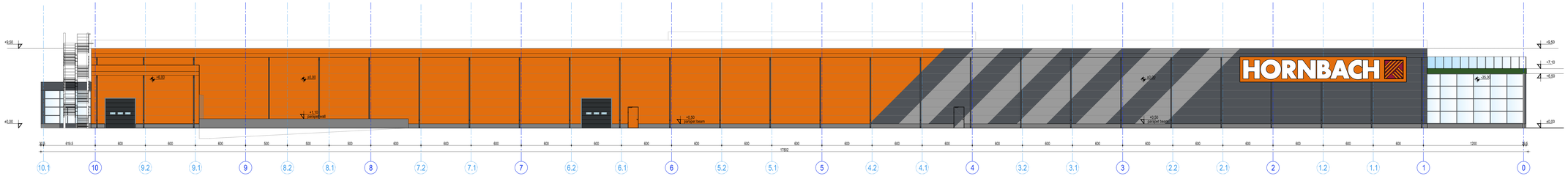
NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNE RAD I OBRAZU POSTAVA SUBOTICA
Park Ključ Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 0300

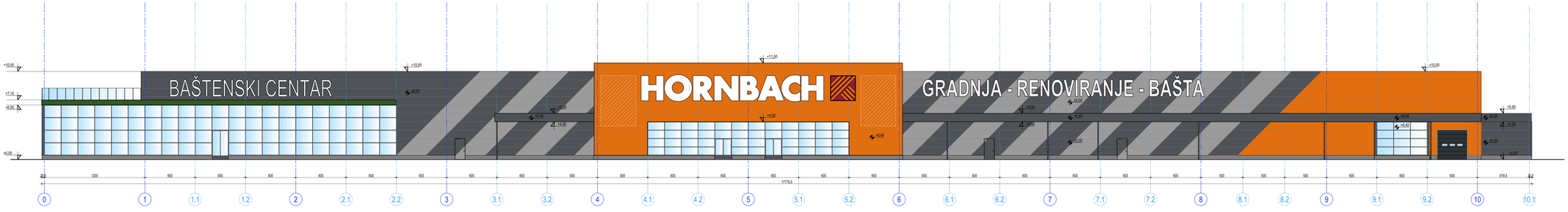
Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad. 310 8103 04	Investitor: NC PROPERTIES d.o.o. Beograd Krunska 73, Beograd, Vračar
Odgovorni projektant arhitekture: M. PEIĆ, mast.inž.arh. 302 P336 17	Naziv objekata: PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH" H1 - PRODAJNI CENTAR k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica
Projektant saradnik: Ž. ĆOVIĆ	
Vrsta tehničke dokumentacije: IDR	Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Evidencioni broj: EN - 1828	Naziv grafičkog priloga: PRESEK B-B i 4-4 / SECTION B-B and 4-4
Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:150 / Broj lista: G_06

15.0cm x 4.5cm = 0.0675m2









LEGENDA / *LEGEND* :

- RAL 2011
- RAL 6002
- RAL 7004
- RAL 7015
- Natur beton / Natur concrete
- Staklo / Glass



H1 PRODAJNI CENTAR / HARDWARE STORE

H2 HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / BUILDING MATERIALS STORAGE HALL

H3 NADSTREŠNICA NA ULAZU I IZNAD IH ZONU / CANOPY AT ENTRANCE TO GRASS IH ZONE

H4 TRAFO STANICA 2MBT10 / TRANSFORMER STATION

H5 PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS

H6a PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / UNDERGROUND RETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER

H6b

H7 REKLAMNI PILON - TOTEM / ADVERTISING PYLON - TOTEM

H8 MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / MEMORIAL TO THE OLD FACTORY

H9 STAND ZA PREZENTACIJE (otvorena konstrukcija bez) / PRESENTATION STAND (konstrukcija bez) / PRESENTATION STAND (construction type building)

FASADE / *FACADES*

RELATIVNA KOTA RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00
	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
e-mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Z. ĆOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Kruniska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H1 - PRODAJNI CENTAR
k.p.br. 2627/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta
IDR	0 - GLAVNA SVESKA

Naziv grafičkog priloga:
FASADE /
FACADES

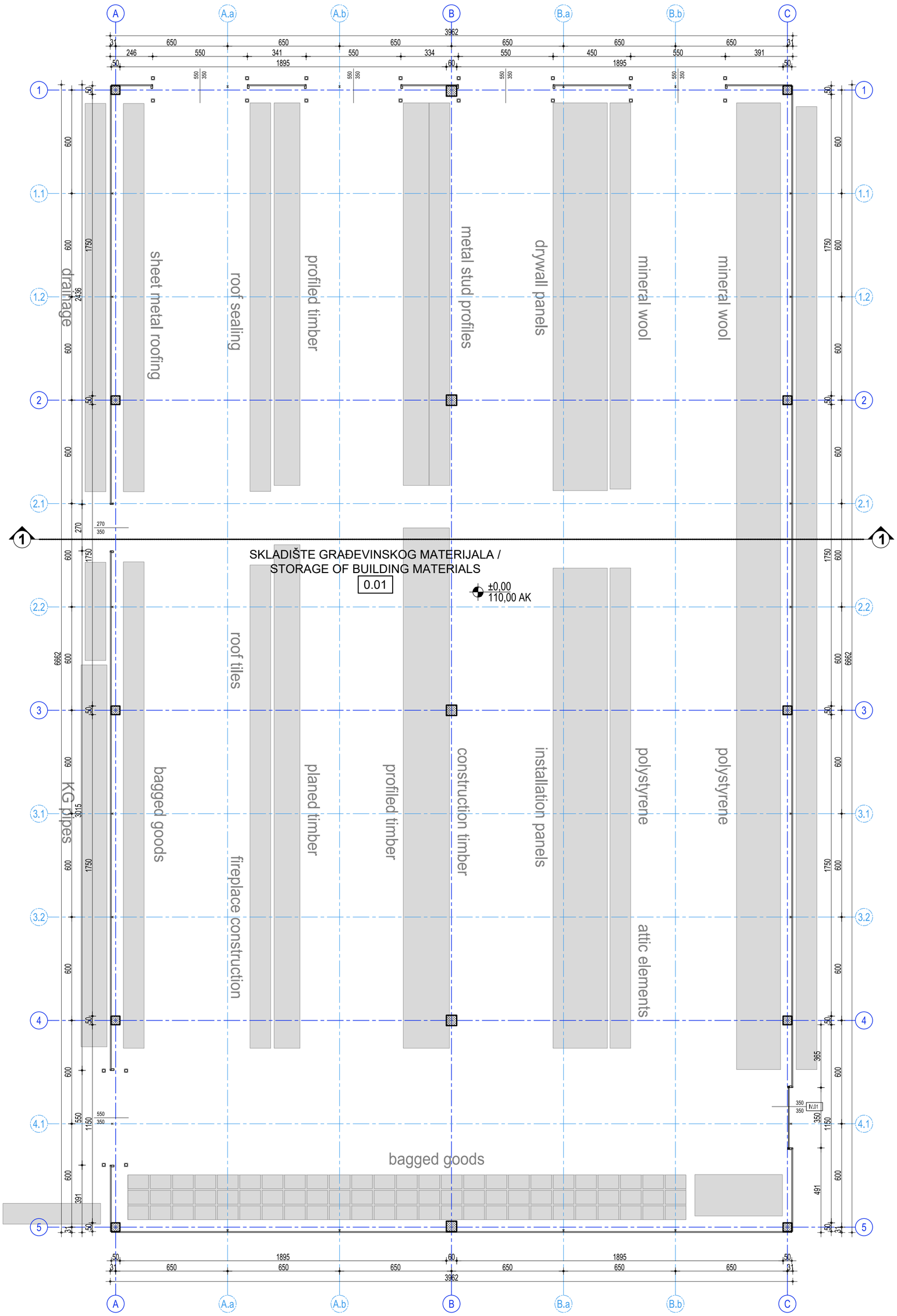
Evidencioni broj:	EN - 1828	Razmera:	1:150
Datum:	Februar 2026.	Broj lista:	G_07

15,5cm x 5,9cm = 0,009m2

PRIZEMLJE

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	SKLADIŠTE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA / STORAGE OF BUILDING MATERIALS		227.60	2622.45
				2622.45

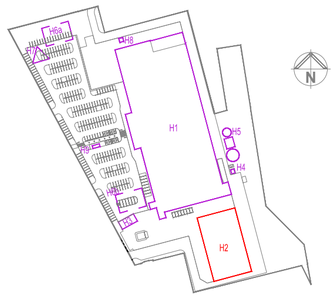
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	2.622,45 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	2.639,00 m²



LEGENDA / *LEGEND* :

Prefabrikovani armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*

Trapez lim / *Trapezoidal sheet*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PRIZEMLJA / *GROUND FLOOR LAYOUT*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 110,00 APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering

NORTH Engineering

d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H2 - HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐ. MATERIJALA
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA

Evidencioni broj: EN - 1828

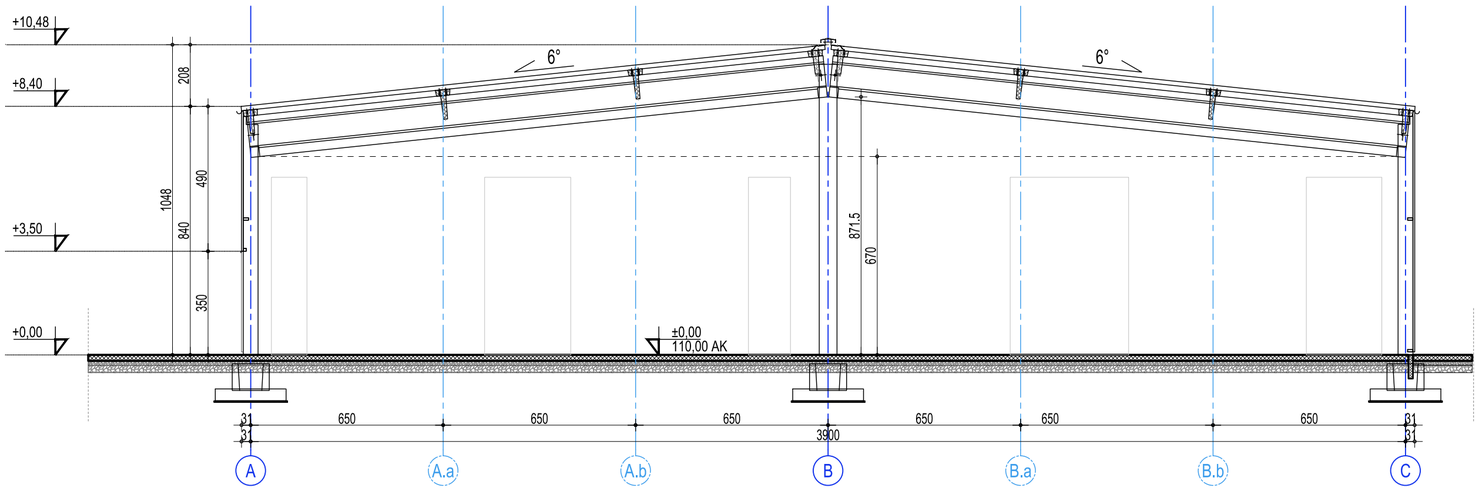
Datum: Februar 2026.

Naziv grafičkog priloga:
OSNOVA PRIZEMLJA /
GROUND FLOOR LAYOUT

Razmera: 1:150

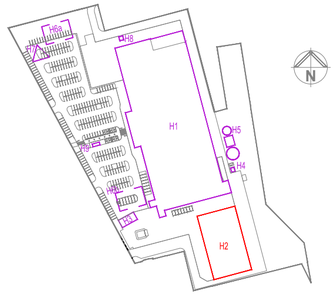
Broj lista: G_08

5.8cm x5.9cm = 0.003m2



LEGENDA / *LEGEND* :

- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Trapez lim / *Trapezoidal sheet*
- Tucanik / *Crushed stone*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

PRESEK 1-1 / *SECTION 1-1*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 110,00 APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H2 - HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐ. MATERIJALA
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
0 - GLAVNA SVESKA

Evidencioni broj: EN - 1828

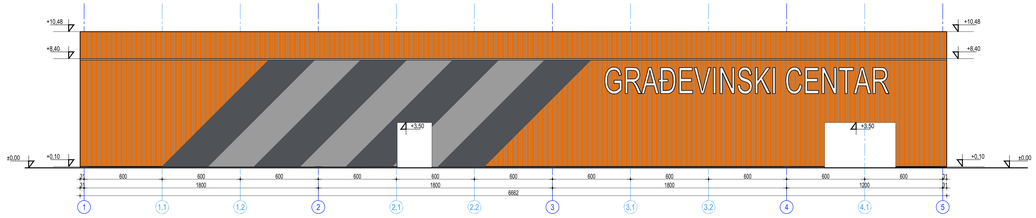
Datum: Februar 2026.

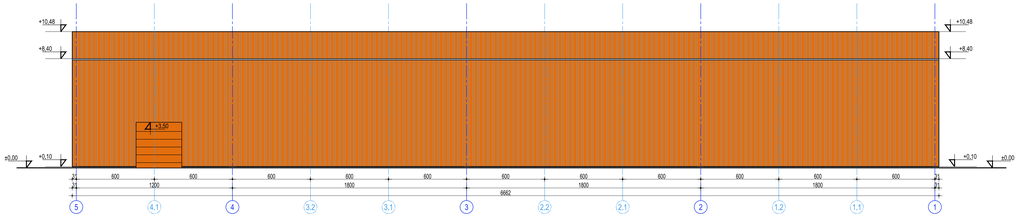
Naziv grafičkog priloga:
PRESEK 1-1 /
SECTION 1-1

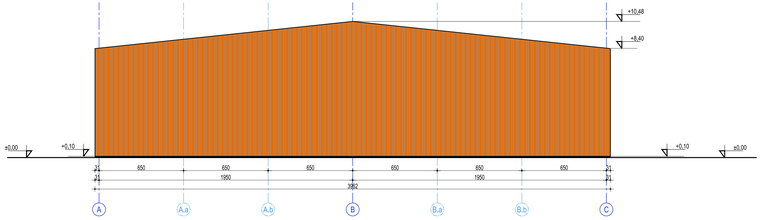
Razmera: 1:150

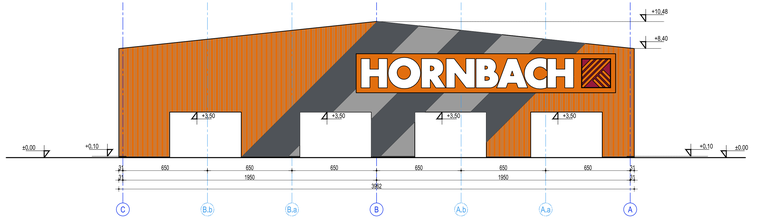
Broj lista: G_09

5.8cm x3.0cm = 0.002m2









LEGENDA / *LEGEND* :

Trapez lim / Trapezoidal sheet



H1	PRODAJNI CENTAR / HARDWARE STORE
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / TRANSFORMER STATION
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOAROM / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIR*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND RETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

FASADE / *FACADES*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.in2.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.in2.arh.
302 P336 17

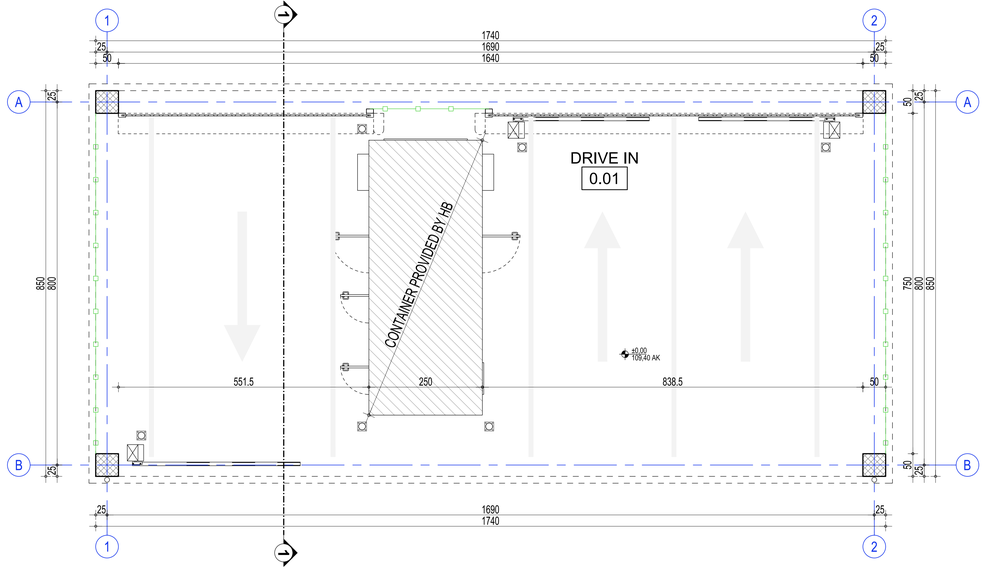
Projektant saradnik:
Z. ĆOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

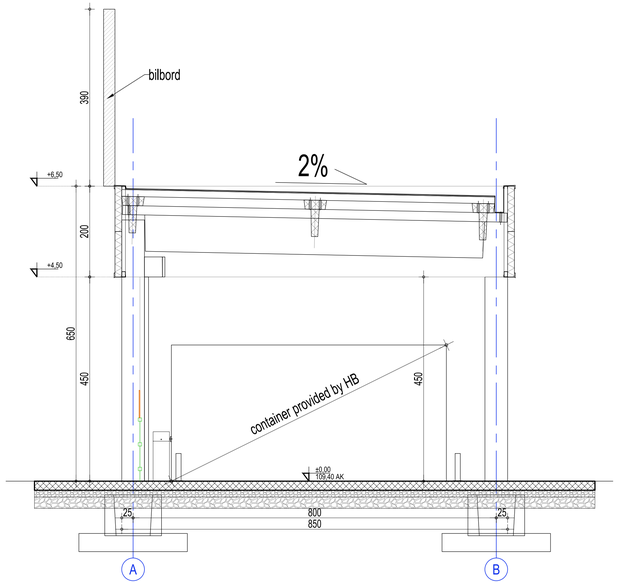
Naziv objekta:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H2 - HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐ. MATERIJALA
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta:	Naziv grafičkog priloga:
IDR	0 - GLAVNA SVESKA	FASADE / FACADES
	Evidencioni broj: EN - 1828	
	Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:150 / Broj lista: G_10

13,2cm x 3,0cm = 0,004m2



OSNOVA PRIZEMLJA / *GROUND FLOOR*



PRESEK 1-1 / *SECTION 1-1*

LEGENDA / *LEGEND* :

- Prefabrikovani armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*
- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Fasadni termopanel sa ispunom od mineralne vune (d=15m) / *Facade thermal panels with mineral wool*
- Krovna membrana / *Roof membrane*
- Tucanik / *Crushed stone*

PRIZEMLJE

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	DRIVE IN		51.80	146.90
				146.90

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	146,90 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	148,00 m²



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	STAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

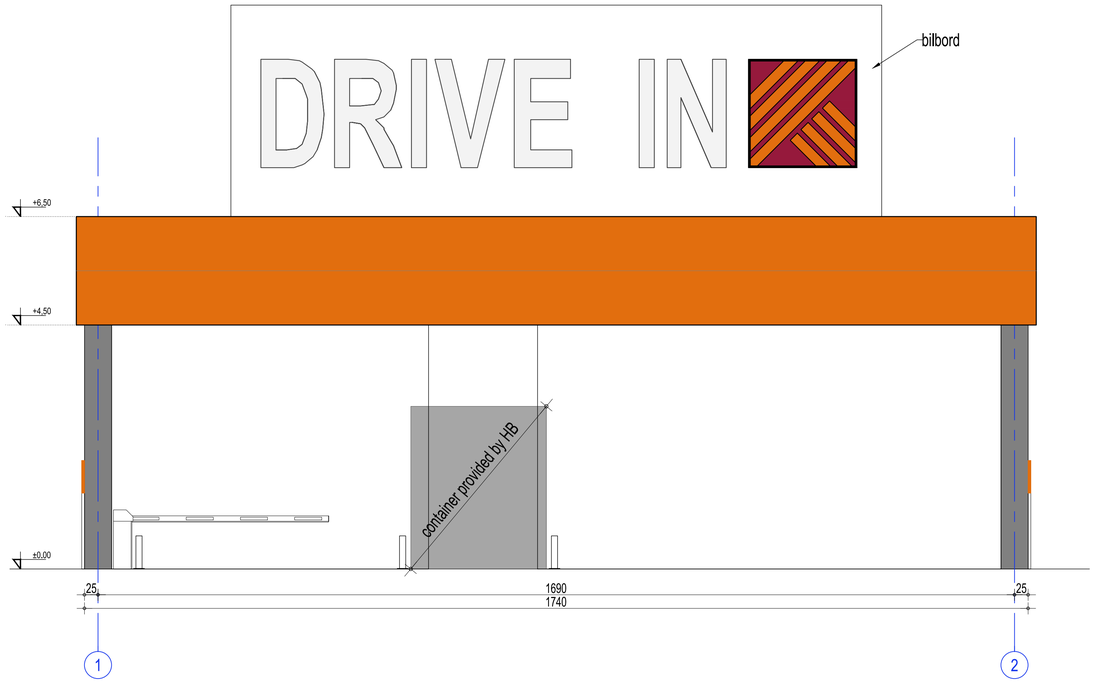
OSNOVA PRIZEMLJA I PRESEK 1-1 / *GROUND FLOOR AND SECTION 1-1*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 109,40 — APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

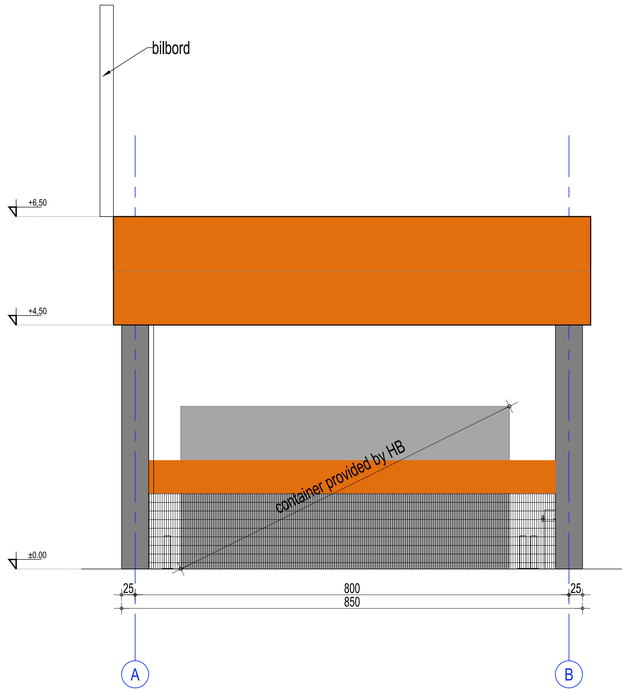
NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad. 310 8103 04	Investitor: NC PROPERTIES d.o.o. Beograd Kruneska 73, Beograd, Vračar
Odgovorni projektant arhitekture: M. PEIĆ, mast.inž.arh. 302 P336 17	Naziv objekata: PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH" H3 - NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica
Projektant saradnik: Ž. ČOVIĆ	
Vrsta tehničke dokumentacije: IDR	Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Evidencioni broj: EN - 1828	Naziv grafičkog priloga: OSNOVA PRIZEMLJA I PRESEK 1-1 GROUND FLOOR AND SECTION 1-1
Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:50 — Broj lista: G_11

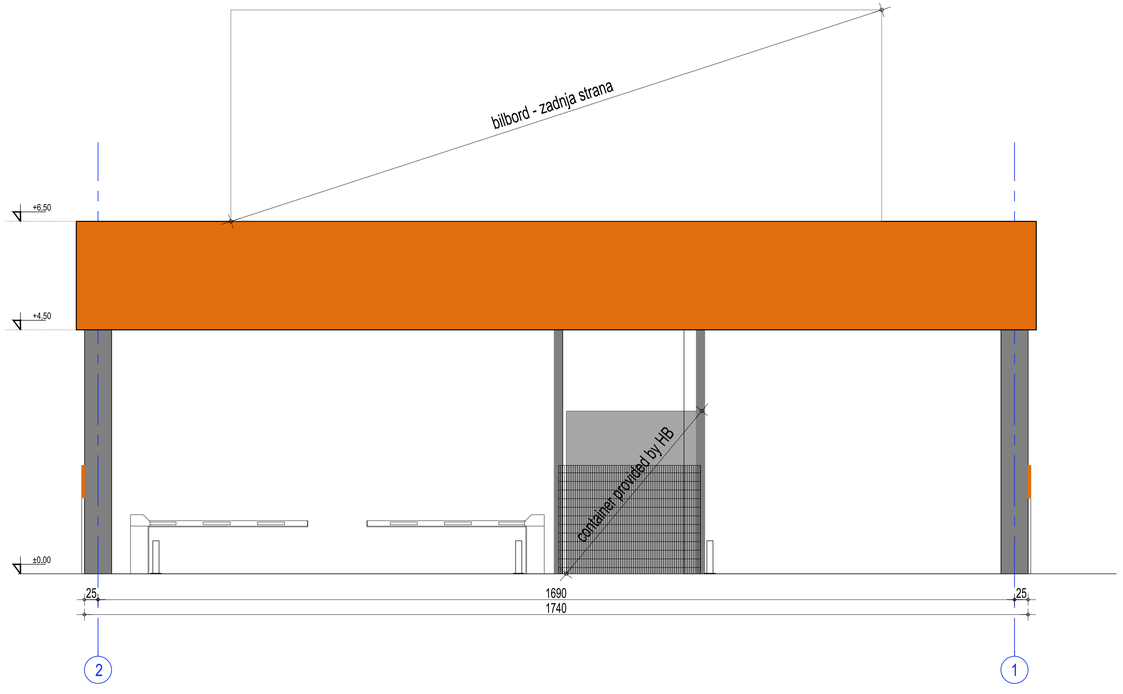
11.3cm x 3.0cm = 0.003m2



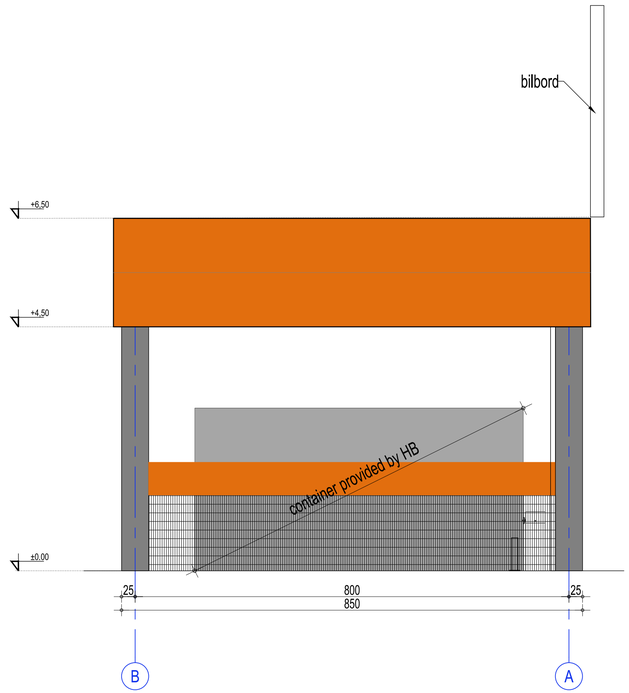
JUŽNA FASADA /
SOUTH FACADE



ZAPADNA FASADA /
WEST FACADE



SEVERNA FASADA /
NORTH FACADE



ISTOČNA FASADA /
EAST FACADE

LEGENDA / *LEGEND* :

- RAL 2011
- Natur beton / *Natur concrete*
- Žičana ograda / *Fence*

H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

FASADE / *FACADES*

RELATIVNA KOTA RELATIVE LEVEL	±0,00 = 109,40	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ĆOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H3 - NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
0 - GLAVNA SVESKA

Evidencioni broj: EN - 1828

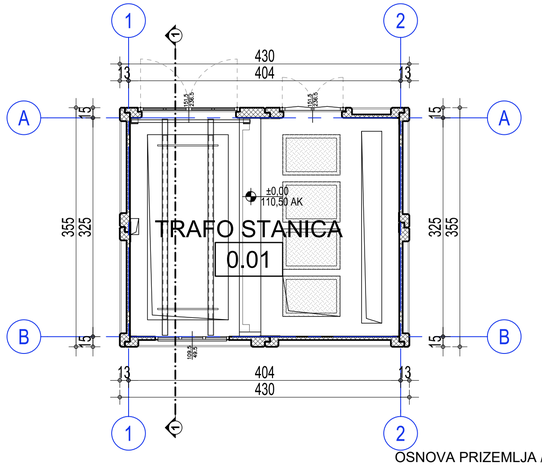
Datum: Februar 2026.

Naziv grafičkog priloga:
FASADE /
FACADES

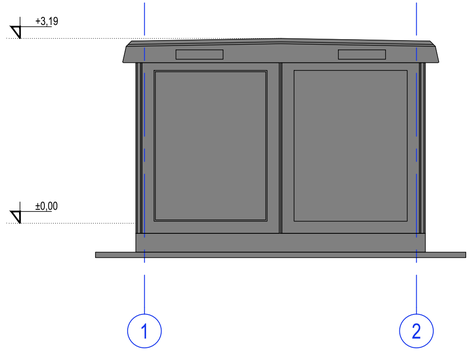
Razmera: 1:50

Broj lista: G_12

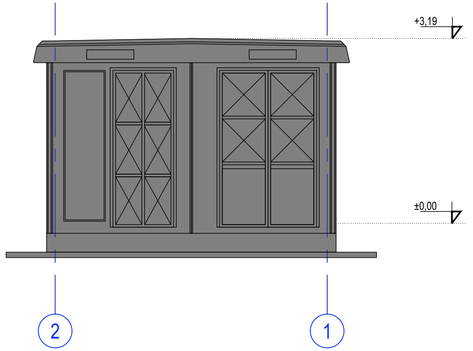
9.5cm x 5.9cm = 0.006m2



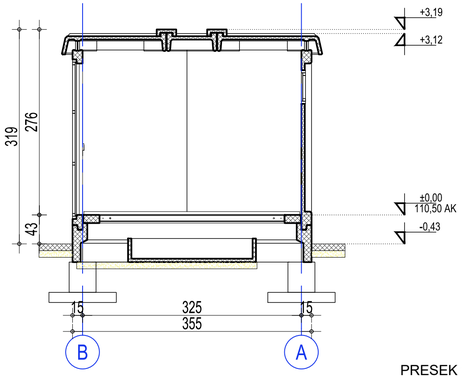
OSNOVA PRIZEMLJA /
GROUND FLOOR LAYOUT



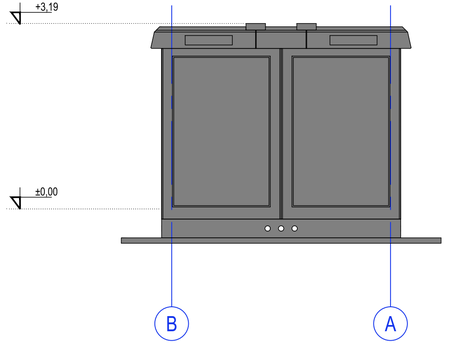
ISTOČNA FASADA /
EAST FACADE



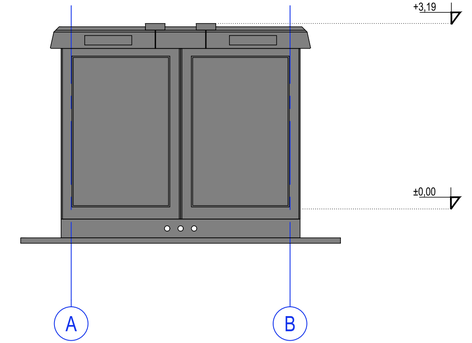
ZAPADNA FASADA /
WEST FACADE



PRESEK 1-1 /
SECTION 1-1



SEVERNA FASADA /
NORTH FACADE



JUŽNA FASADA /
SOUTH FACADE

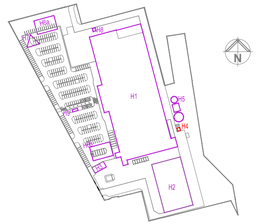
LEGENDA / *LEGEND* :

- Prefabrikovani armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*
- Nasip / *Embankment*
- Orebreni lim / *Ribbed sheet*
- Natur beton / *Natur concrete*

TRAFO STANICA / *TRANSFORMER STATION*

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	TRAFO STANICA		14.81	13.20
				13.20

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	13,20 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	15,00 m²



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PRIZEMLJA, PRESEK 1-1 I FASADE / *GROUND FLOOR LAYOUT, SECTION 1-1 AND FACADES*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL
±0,00 = 110,50	

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H4 - TRAFO STANICA (MBTS)
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA

Evidencioni broj: EN - 1828

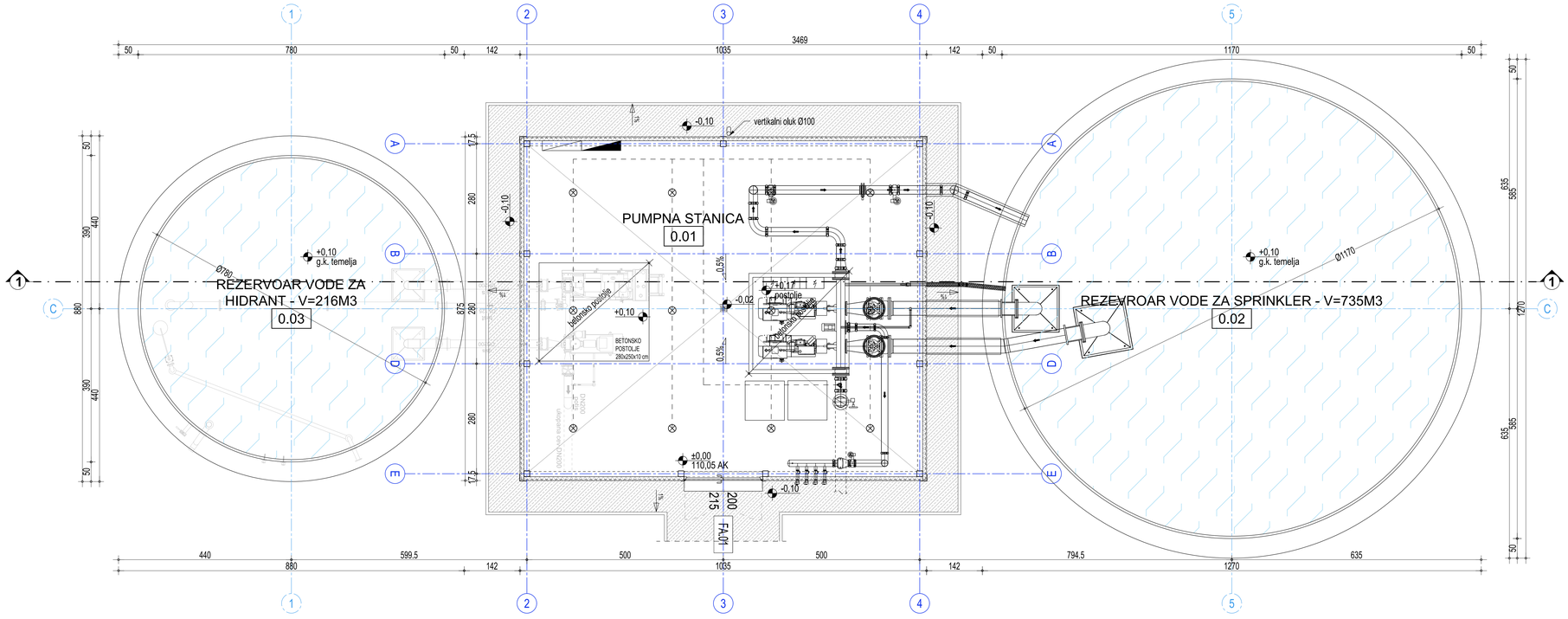
Datum: Februar 2026.

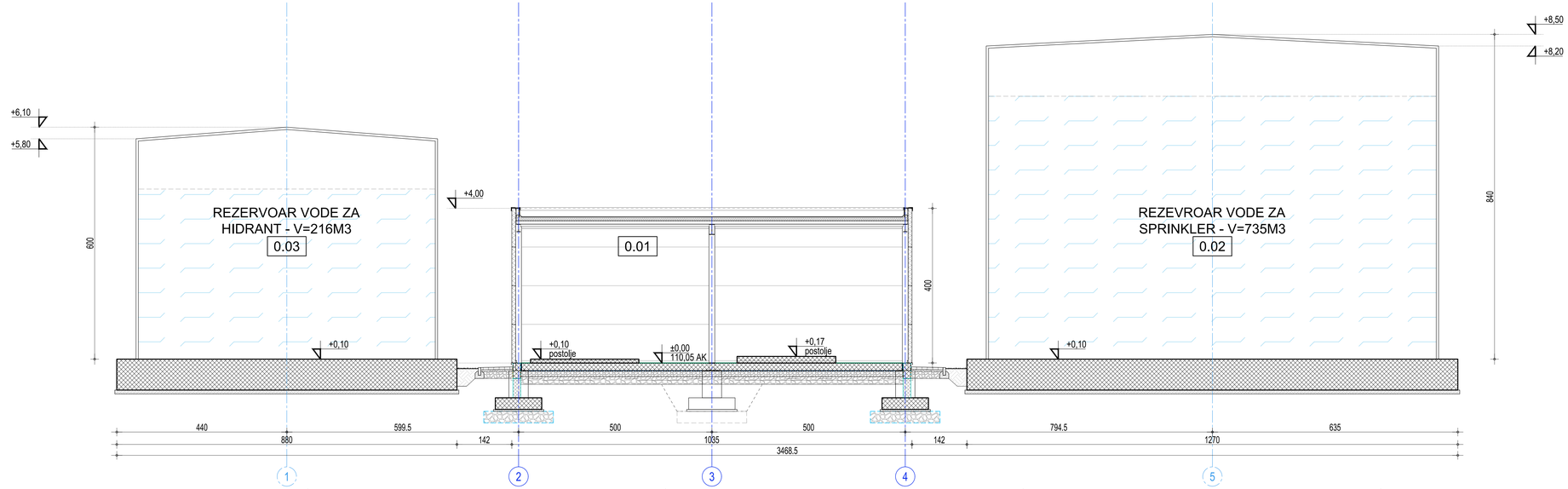
Naziv grafičkog priloga:
OSNOVA PRIZEMLJA, PRESEK 1-1 I FASADE/
GROUND FLOOR LAYOUT, SECTION 1-1 AND FACADES

Razmera: 1:50

Broj lista: G_13

7.7cm x 3.0cm = 0.002m2





PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA /
PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	PUMPNA STANICA		36.36	81.99
0.02	REZEVROAR VODE ZA SPRINKLER - V=735M3		36.36	105.32
0.03	REZERVOAR VODE ZA HIDRANT - V=216M3		24.13	46.32
				233,63

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	233,63 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	278,00 m²

LEGENDA / *LEGEND* :

- Fasadni termopanelli sa ispunom od mineralne vune (d=15m) / *Facade thermal panels with mineral wool*
- Popločanje trotoara - prefabrikovane bet.kocke / *Pavement - prefabricated concrete blocks*
- Voda u rezervoarima / *Water in reservoirs*
- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Nabijeni beton / *concrete*
- Termoizolacija / *Thermal insulation*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PRIZEMLJA I PRESEK 1-1 / *GROUND FLOOR LAYOUT AND SECTION 1-1*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,05	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.in2.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.in2.arh.
302 P336 17

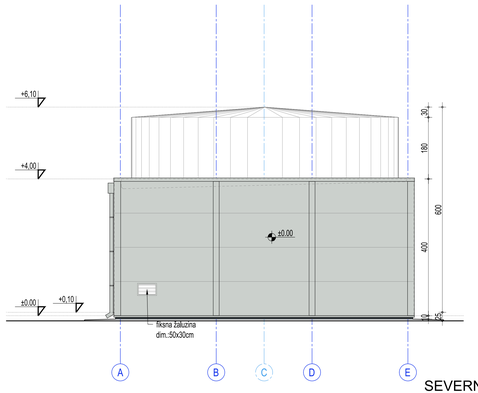
Projektant saradnik:
Ž. COVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

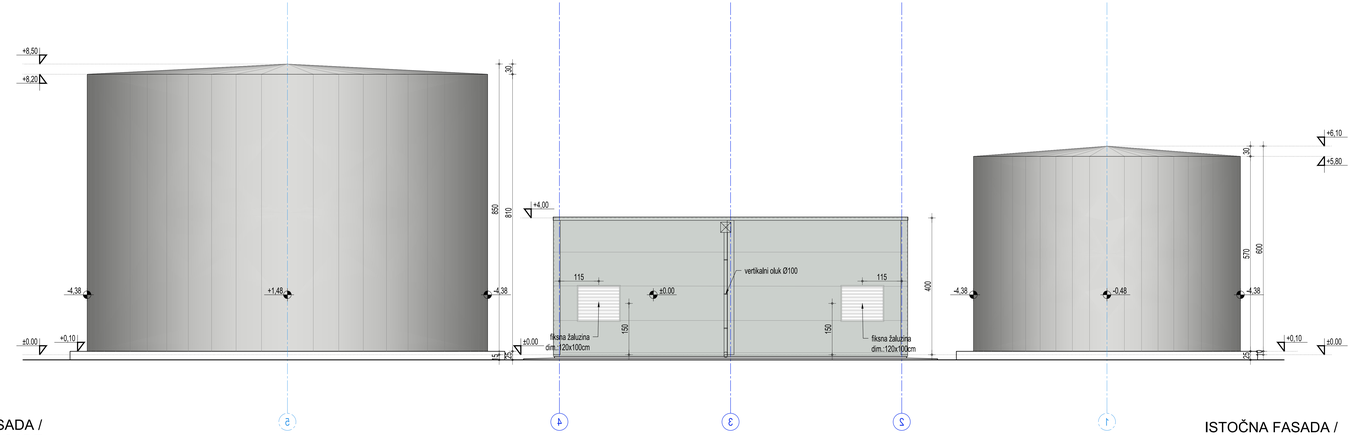
Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H5 - PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR	Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA	Naziv grafičkog priloga: OSNOVA PRIZEMLJA I PRESEK 1-1 / GROUND FLOOR LAYOUT AND SECTION 1-1	
	Evidencioni broj: EN - 1828		
	Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:50	Broj lista: G_14

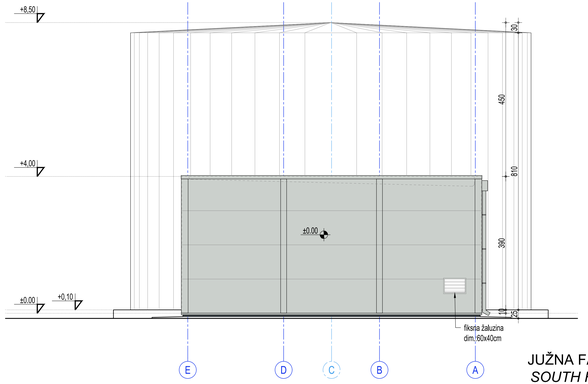
11.4cm x 5.9cm = 0.007m2



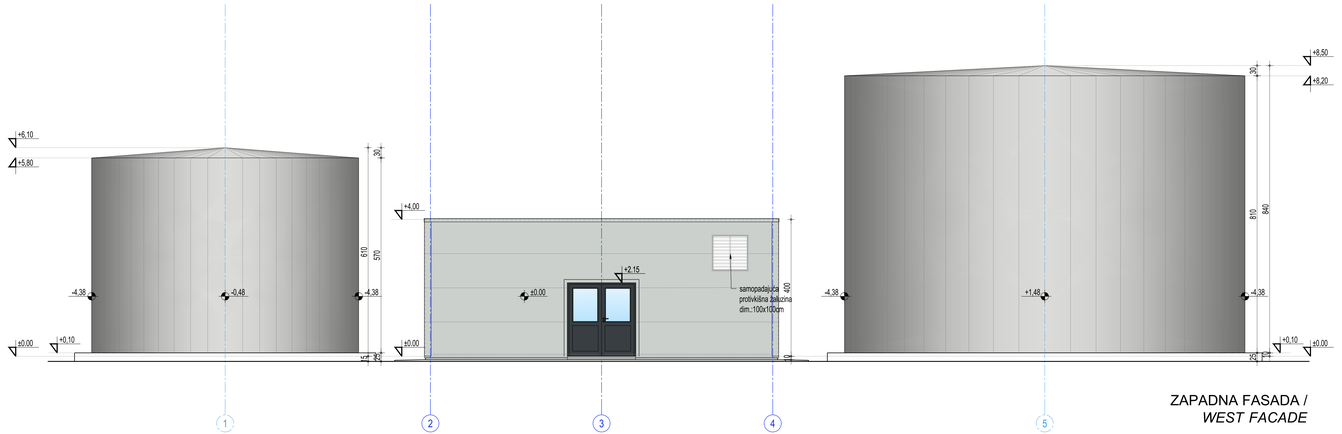
SEVERNA FASADA /
NORTH FACADE



ISTOČNA FASADA /
EAST FACADE



JUŽNA FASADA /
SOUTH FACADE



ZAPADNA FASADA /
WEST FACADE

LEGENDA / *LEGEND* :

- Bet. 7035
- Bet. 7016
- Rezervoari / Reservoirs

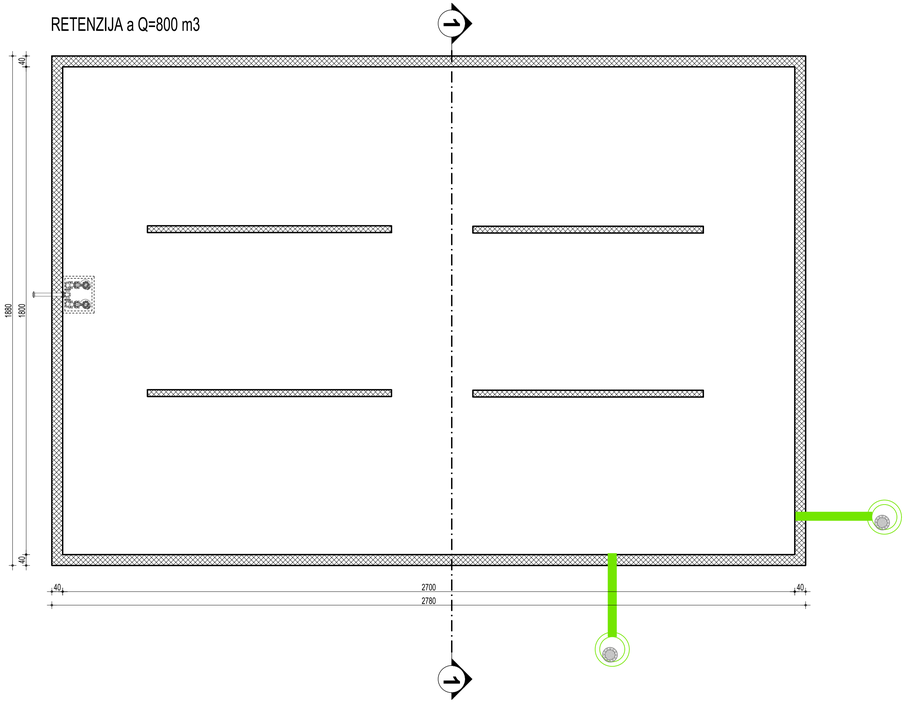


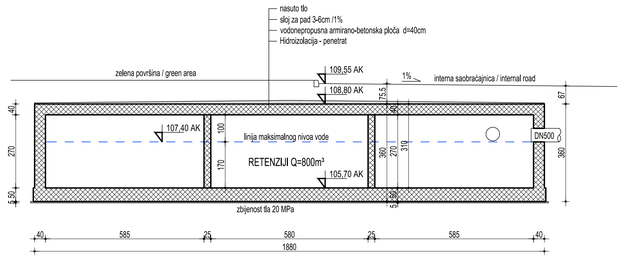
RETENZIJA A / *RETENTION A - 800m³*

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	RETENZIJA A / RETENTION A		162.00	477.26
				477.26

UKUPNA NETO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE	477,26 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE	523,00 m²

RETENZIJA a Q=800 m3





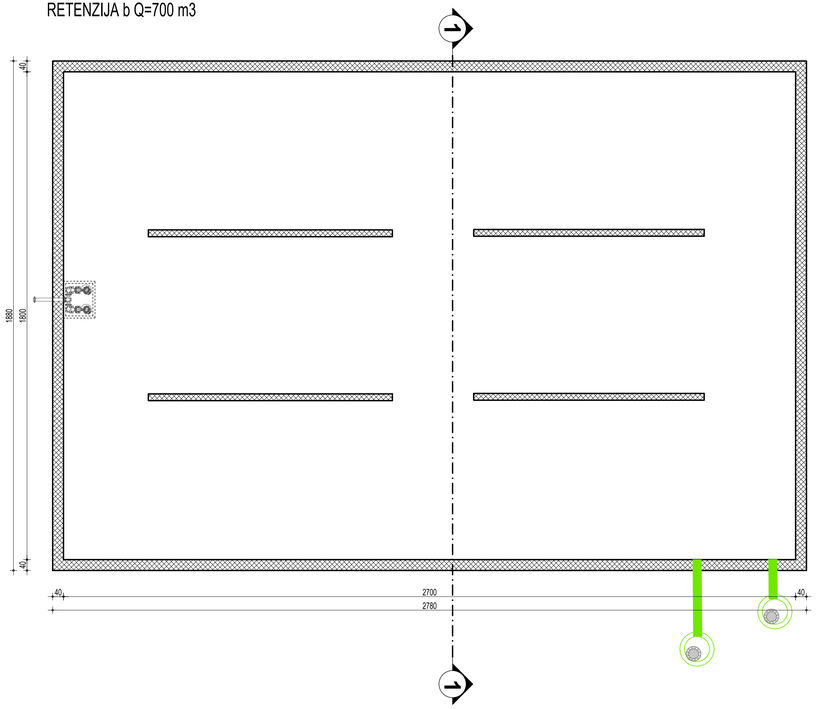
PRESEK 1-1 / SECTION 1-1

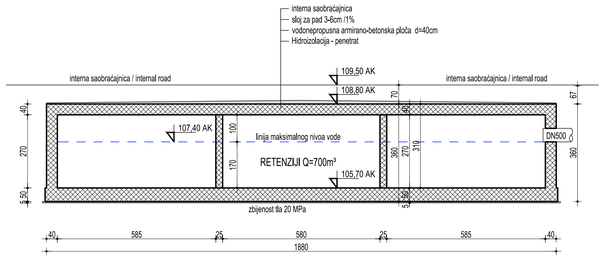
RETENZIJA B / *RETENTION B - 700m³*

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.02	RETENZIJA B / RETENTION B		162.00	477.26
				477.26

UKUPNA NETO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE	477,26 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE	523,00 m²

RETENZIJA b Q=700 m3

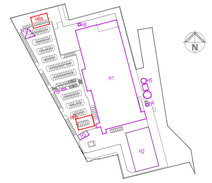




PRESEK 1-1 / SECTION 1-1

LEGENDA / *LEGEND* :

Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVE PODZEMNIH ETAŽA I PRESECI 1-1 / *UNDERGROUND LEVEL LAYOUTS AND SECTIONS 1-1*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL ±0,00 = 105,70 APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ĆOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H6 - PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA

Naziv grafičkog priloga:
OSNOVE PODZEMNIH ETAŽA I PRESECI 1-1
UNDERGROUND LEVEL LAYOUTS AND SECTIONS 1-1

Evidencioni broj: EN - 1828

Datum: Februar 2026.

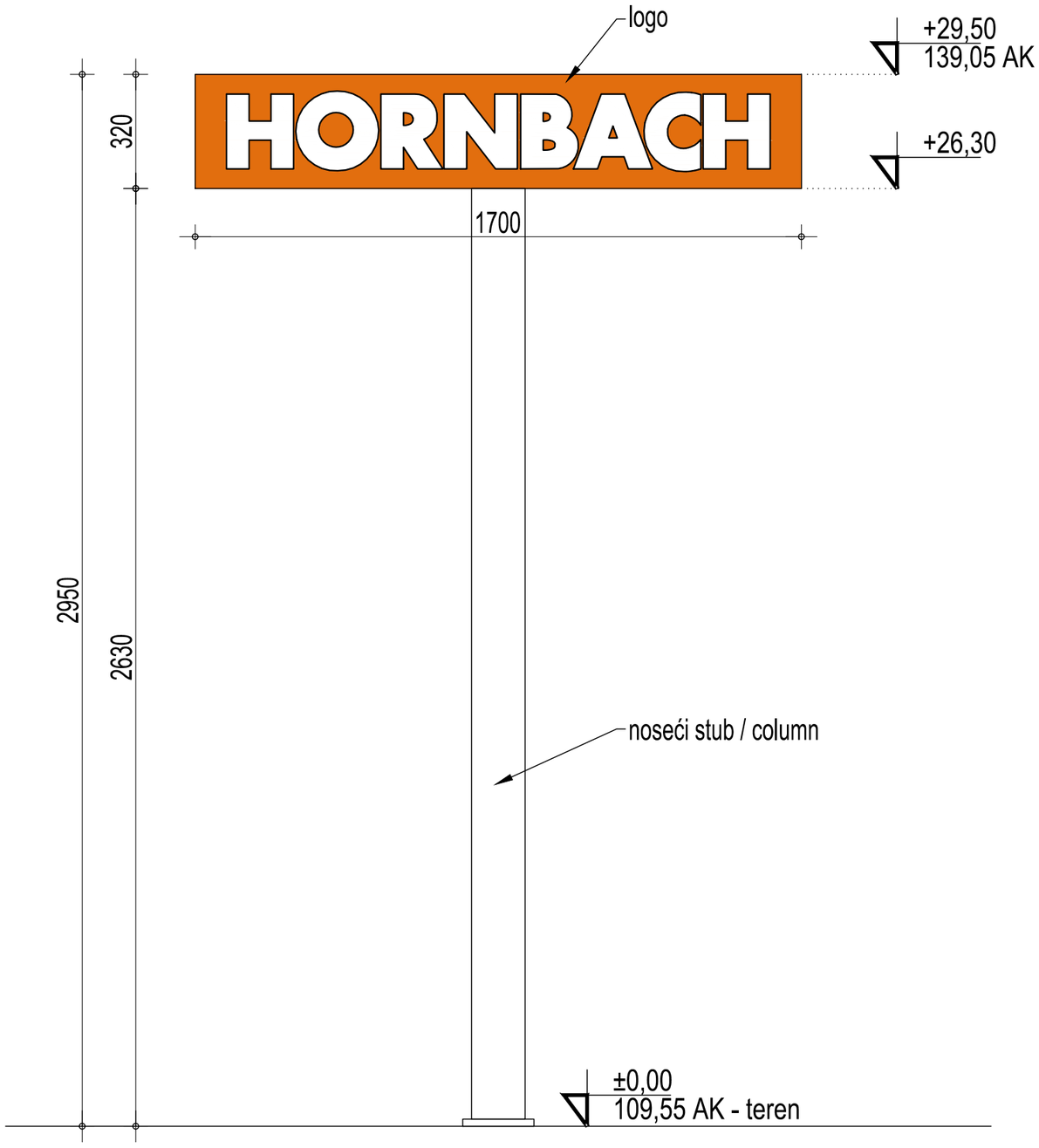
Razmera: 1:100

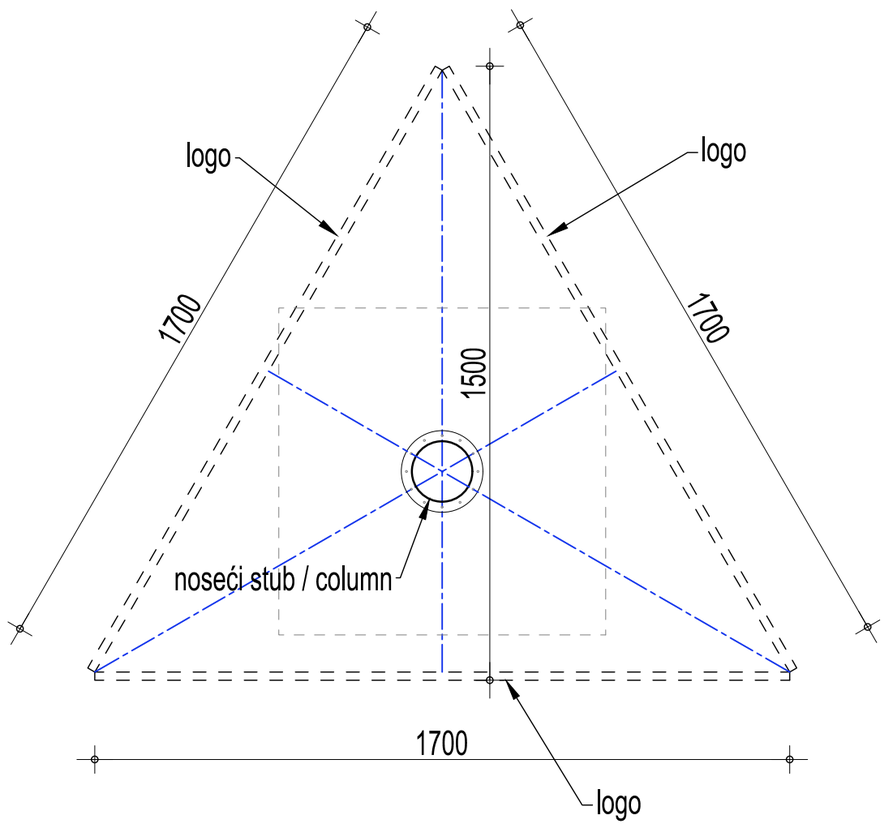
Broj lista: G_16

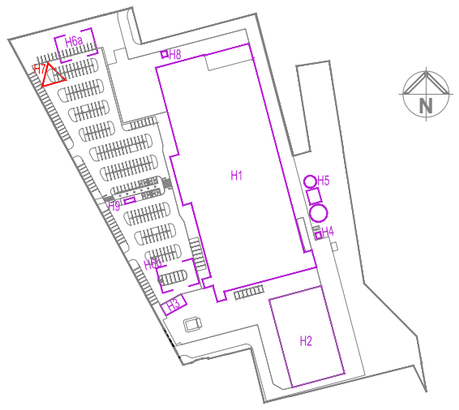
9,5cm x 4,5cm = 0,004m2

REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*

UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	3,00 m^2







H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA I IZGLED / *FLOOR LAYOUT AND FACADES*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 109,55 APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H7
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA

Evidencioni broj: EN - 1828

Datum: Februar 2026.

Naziv grafičkog priloga:
OSNOVA I IZGLED
FLOOR LAYOUT AND FACADES

Razmera: 1:150

Broj lista: G_17

4.2cm x 4.5cm = 0.002m2

MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	9,92 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	17,00 m²

LEGENDA / *LEGEND* :

Zid od opeke / *Brick wall*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PRIZEMLJA I IZGLEDI / *GROUND FLOOR LAYOUT AND FACADES*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 109,90 — APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H8 - MEMORIJAL NA STARU FABRIKU
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA

Evidencioni broj: EN - 1828

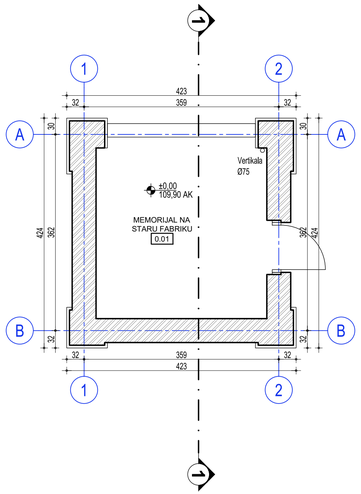
Datum: Februar 2026.

Naziv grafičkog priloga:
OSNOVA PRIZEMLJA I IZGLEDI / GROUND FLOOR LAYOUT AND FACADES

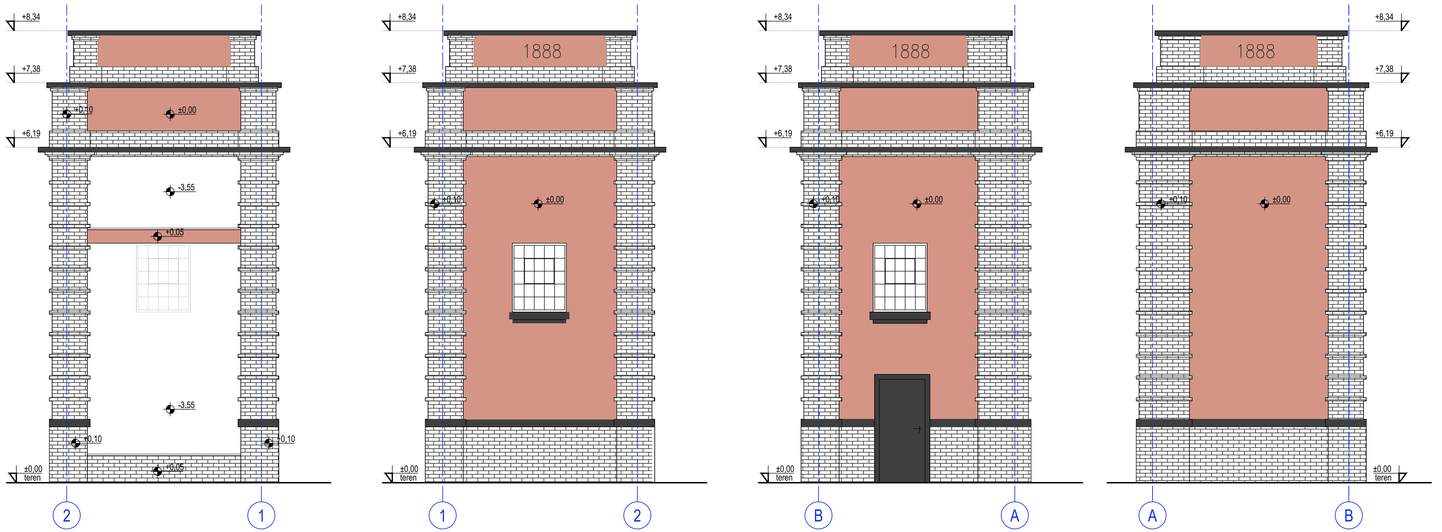
Razmera: 1:50

Broj lista: G_18

OSNOVA PRIZEMLJA / *GROUND FLOOR*



IZGLEDI / *FACADES*



9,5cm x3,0cm = 0,003m2

ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) /
PRESENTATION STAND (container-type building)

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	21,00 m^2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	22,00 m^2

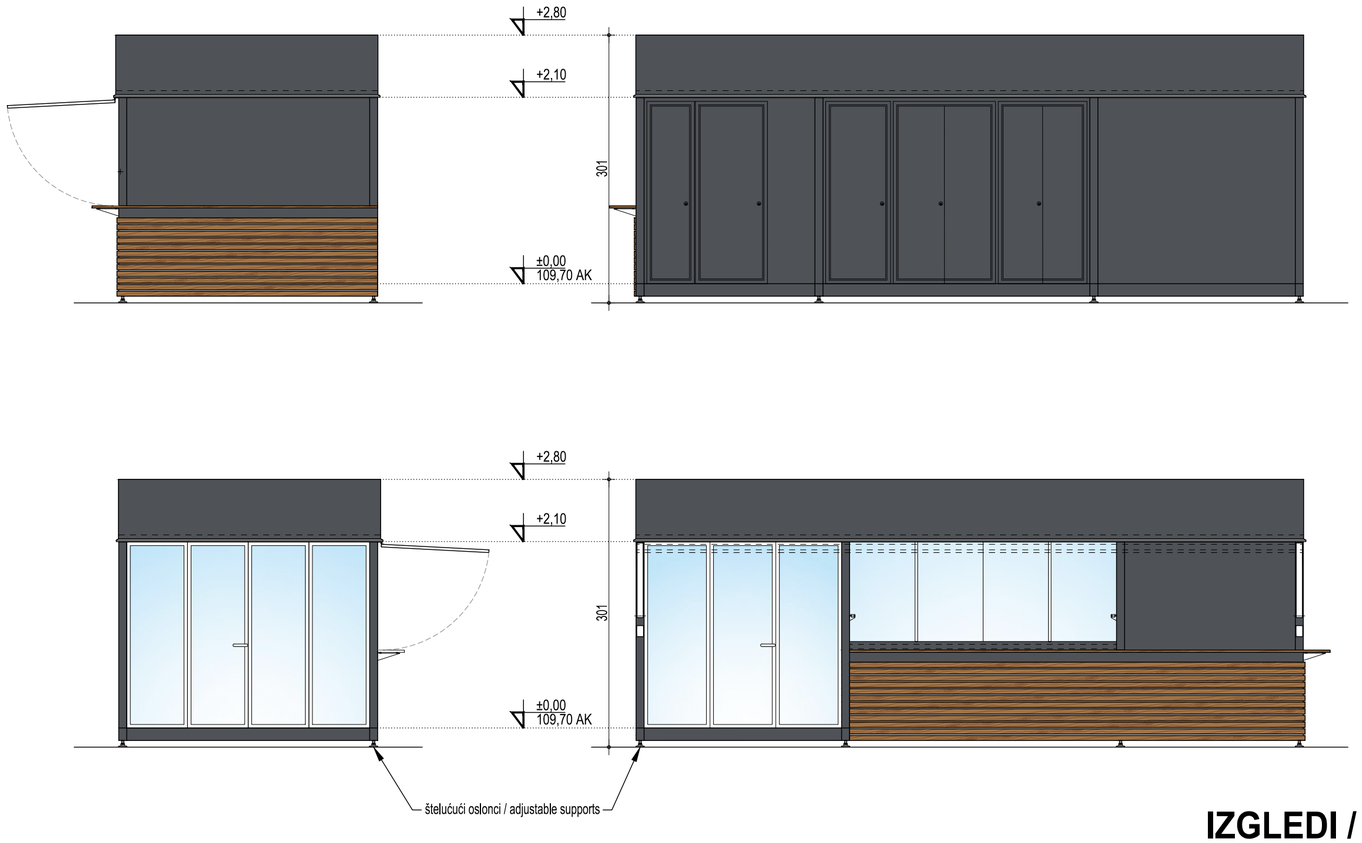
LEGENDA / *LEGEND* :

Zid kontejnera - RAL 7015 / *Container wall - RAL 7015*

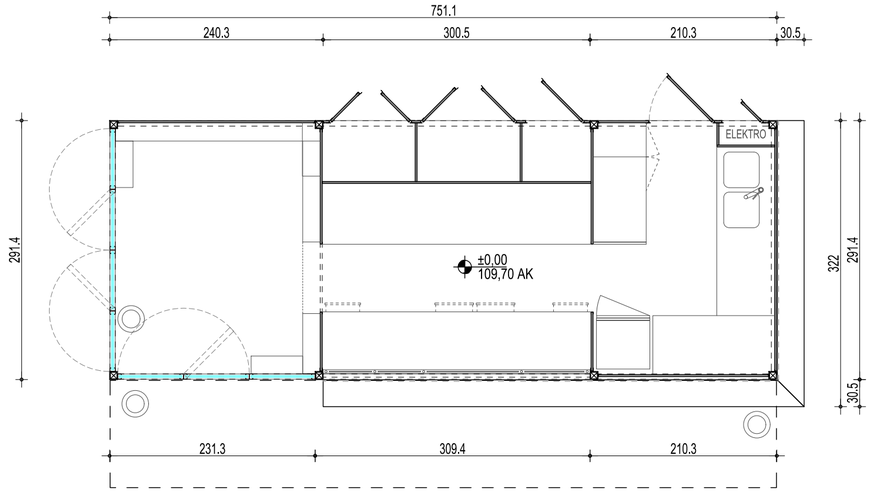
Drvena obloga / *Wood cladding*

NAPOMENA / *NOTE*:

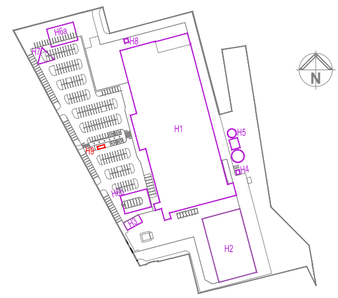
Predstavljeni objekat je tipski objekat kontejnerskog tipa koji se kupuje kao gotov i opremljen. Objekat se samo postavlja na određenu lokaciju u okviru parcele i povezuje na instalacije. / *The presented building is a typical container-type building which is purchased ready-made and equipped. The building is only placed in a specific location within the plot and connected to the installations.*



IZGLEDI / *FACADES*



OSNOVA PRIZEMLJA / *GROUND FLOOR*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PRIZEMLJA I IZGLEDI / *GROUND FLOOR LAYOUT AND FACADES*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 109,70 APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H9 - ŠTAND ZA PREZENTACIJE
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA

Evidencioni broj: EN - 1828

Datum: Februar 2026.

Naziv grafičkog priloga:
OSNOVA PRIZEMLJA I IZGLEDI /
GROUND FLOOR LAYOUT AND FACADES

Razmera: 1:50

Broj lista: G_19

5.8cm x4.5cm = 0.003m2

NORTH Engineering d.o.o.
Park Rajhl Ferenca 7, 24000 Subotica
Tel.: +381 (0) 24 623 000
Fax: +381 (0) 24 623 006
e-mail: office@north-eng.com
http://www.north-eng.com
d.o.o. za projektovanje, inženjering, istraživačko - razvojni rad i obradu podataka Subotica

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

INVESTITOR:	**NC PROPERTIES d.o.o. Beograd** Krunska 73, Beograd, Vračar
OBJEKAT:	**PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME „HORNBACH“** građevinska parcela koju čini katastarska parcela br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	**IDEJNO REŠENJE (IDR)**
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**
VRSTA RADOVA:	**NOVA GRADNJA**
PROJEKTANT:	**NORTH Engineering d.o.o. Subotica**
ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA:	**Lazar Marković, direktor**
POTPIS:	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	**Marko Peić, mast.inž.arh.**
BROJE LICENCE:	**302 P336 17**
POTPIS:	
SARADNICI:	**Željana Čović**
BROJ DELA PROJEKTA:	**EN – 1828**
MESTO I DATUM:	**Subotica, Februar 2026.**

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
S A D R Ž A J

1. Opšta dokumentacija
- Naslovna strana
- Sadržaj dela projekta
- Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta
- Izjava odgovornog projektanta

2. Tekstualna dokumentacija
- Tehnički opis

3. Numerička dokumentacija
- Tabelarni prikaz površina

4. Grafička dokumentacija
- A_01 Situacioni plan sa osnovom krova (i numeričkim pokazateljima) ..... R= 1:500
- A_02 Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom prizemlja i prikazom saobraćajnog rešenja ..... R= 1:500

OBJEKAT H1 – PRODAJNI CENTAR
- A_H1.01 Osnova prizemlja ..... R= 1:150
- A_H1.02 Osnova prvog sprata ..... R= 1:150
- A_H1.03 Osnova krova ..... R= 1:150
- A_H1.04 Presek B-B i C-C ..... R= 1:200
- A_H1.05 Presek 2-2 i 4-4 ..... R= 1:150
- A_H1.06 Fasade ..... R= 1:150

OBJEKAT H2 – HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA
- A_H2.01 Osnova prizemlja ..... R= 1:150
- A_H2.02 Osnova krova ..... R= 1:150
- A_H2.03 Presek 1-1 ..... R= 1:150
- A_H2.04 Fasade ..... R= 1:150

OBJEKAT H3 – NADSTREŠNICA NA ULAZU U DRIVE-IN ZONU
- A_H3.01 Osnova prizemlja, Osnova krova, Presek 1-1 ..... R= 1:50
- A_H3.02 Fasade ..... R= 1:50

OBJEKAT H4 – TRAFO STANICA (MBTS)
- A_H4.01 Osnova prizemlja, Osnova krova, Presek 1-1 ..... R= 1:50
- A_H4.02 Fasade ..... R= 1:50

OBJEKAT H5 – PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA
- A_H5.01 Osnova prizemlja ..... R= 1:50
- A_H5.02 Osnova krova ..... R= 1:50
- A_H5.03 Presek 1-1 ..... R= 1:50
- A_H5.04 Fasada ..... R= 1:100

OBJEKAT H6a i H6b – PODZEMNE RETENZIJE ATMOSFERSKE VODE

- A_H6.01 Osnova podzemne etaže, Presek 1-1 ..... R= 1:100

OBJEKAT H7 – REKLAMNI PILON - TOTEM

- A_H7.01 Osnova, Izgled ..... R= 1:150

OBJEKAT H8 – MEMORIJAL NA STARU FABRIKU

- A_H8.01 Osnova prizemlja, Presek 1-1, Izgledi ..... R= 1:50

OBJEKAT H9 – ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa)

- A_H9.01 Osnova prizemlja, Izgledi ..... R= 1:50

OPŠTA DOKUMENTACIJA

REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona 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, 83/18, 31/19, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Službeni glasnik RS“, br. 96/2023) kao:

O D G O V O R N I P R O J E K T A N T

za izradu projekta **1 - ARHITEKTURA** koji je deo **IDEJNOG REŠENJA** za izgradnju **PRODAJNOG CENTRA GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME „HORNBACH“** na k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica, određuje se:

Marko Peić, mast.inž.arh. **302 P336 17**

Projektant: **NORTH Engineering d.o.o. Subotica**
Odgovorno lice / zastupnik: **Lazar Marković, direktor**
Potpis:



Broj dela projekta: **EN – 1828**
Mesto i datum: **Subotica, Februar 2026.**

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA 1 - ARHITEKTURA

Odgovorni projektant projekta **1 - ARHITEKTURA**, koji je deo **IDEJNOG REŠENJA** za izgradnju **PRODAJNOG CENTRA GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME „HORNBACH“** na k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica:

Marko Peić, mast.inž.arh.

I Z J A V Lj U J E M

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama.

Odgovorni projektant : **Marko Peić, mast.inž.arh.**
IDR
Broj licence: **302 P336 17**

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: **EN – 1828**
Mesto i datum: **Subotica, Februar 2026.**

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS
uz Idejno rešenje

1. UVOD

Za potrebe investitora NC Properties d.d.o. Beograd, izrađeno je ***IDEJNO REŠENJE*** za izgradnju ***PRODAJNOG CENTRA GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME „HORNBACH“*** na katastraskoj parceli broj 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica.

Idejno rešenje obuhvata izgradnju sledećih objekata na predmetnoj parceli:

- H1 – Prodajni centar;
- H2 – Hala za skladištenje građevinskih materijala;
- H3 – Nadstrešnica na ulazu u Drive-in zonu;
- H4 – Trafo stanica (MBTS);
- H5 – Pumpna stanica za sprinkler i hidrant sa rezervoarima;
- H6a – Podzemna rezenzija atmosferske vode (800m^3);
- H6b – Podzemna rezenzija atmosferske vode (700m^3);
- H7 – Reklamni pilon – Totem;
- H8 – Memorijal na staru fabriku;
- H9 – Štand za prezentacije (objekat kontejnerskog tipa).

Objekti H1 i H2 su glavni objekti u okviru predmetnog kompleksa prodajnog centra, objekti H3, H4, H5, H7 i H8 su pomoćni objekti na parceli, dok su objekti H6a i H6b infrastrukturni (tehnički) objekti.

Namena novoprojektovanog kompleksa prodajnog cenrta je trgovačka delatnost u vidu prodaje građevinskog materijala i opreme.

Projektna dokumentacija je izrađena za potrebe ishodovanja **Lokacijskih uslova**.

Tokom izrade projekta poštovane su odredbe Zakona 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, 83/18, 31/19, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i odredbe Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Službeni glasnik RS“, br. 96/2023) kao i svi drugi važeći pravilnici, propisi, norme i standardi neophodni za projektovanje ove vrste objekata.

Prema Zakonu o planiranju i izgradnji, Član 117a:

"*Idejno rešenje predstavlja prikaz planirane koncepcije objekta koje se izrađuje za potrebe pribavljanja lokacijskih uslova, a može biti i deo urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije u skladu sa propisom kojim se bliže uređuje sadržina tehničke dokumentacije.*

Idejnim rešenjem obavezno se prikazuju samo podaci neophodni za izdavanje lokacijskih uslova, odnosno podaci neophodni za utvrđivanje usklađenosti sa planskim dokumentom, bez razrade tehničkih rešenja."

Prema Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta, Član 15:

"*Idejno rešenje je prikaz planirane koncepcije objekta, sa obaveznim prikazom i navođenjem samo onih podataka koji su neophodni za utvrđivanje lokacijskih uslova, odnosno podataka koji su neophodni za utvrđivanje usklađenosti sa planskim dokumentom i utvrđivanje uslova za projektovanje i priključenje (u zavisnosti od vrste objekta, odnosno radova npr.: namena, BRGP, gabarit, horizontalna i vertikalna regulacija, položaj na parceli, pristup parceli, broj funkcionalnih jedinica, kapaciteti i način priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu i sl.).*

Idejno rešenje se izrađuje za potrebe pribavljanja lokacijskih uslova i kao deo urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije.

Idejno rešenje je sastavni deo lokacijskih uslova, odnosno uslova za projektovanje i priključenje, samo u pogledu bitnih elemenata na osnovu kojih su ti lokacijskih uslovi utvrđeni, dok su ostali prikazani detalji neobavezujući u daljoj razradi tehničke dokumentacije, koja je sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta.".

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata („Sl. Glasnik RS“ br. 22/2015) svi objekti koji su predmet ovog projekta zajedno su klasifikovani na način kako je navedeno u tabeli ispod:

Naziv	Objašnjenje i dodatni kriterijum	Klasifikacioni broj	Kategorija	%
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	Izdvojene prodavnice, preko 400m^2 (objekat H1 i H3)	123002	V	81,96
Zatvorena skladišta	Specijalizovana skladišta zatvorena sa najmanje 3 strane zidovima ili pregradama, preko 1.500m^2 (objekt H2)	125222	V	16,01
Lokalne Transformatorske stanice	Transformatorske stanice i podstanice (objekat H4)	221420	G	0,09
Rezervoari i silosi	Rezervoari i cisterne (objekat H5, H6a* i H6b*) ** Objekti H6a i H6b su podzemni infrastrukturni objekati koji ne ulazi u obračun površina*	125211	G	1,69
Ostale zgrade, drugde neklasifikovane	(objekat H7 i H8 i H9)	127420	B	0,25

Predmetni kompleks prodajnog centra je planirano da se priključuje na postojeću javnu infrastrukturu u skladu sa Lokacijskim uslovima i uslovima IJO. Predviđeno je povezivanje na postojeću javnu infrastrukturu oko predmetne parcele koja obuhvata: sanitarnu vodovodnu mrežu, atmosfersku i fekalnu kanalizacionu mrežu, elektroenergetsku mrežu, telekomunikacionu mrežu i javne saobraćajnice.

2. OPIS POSTOJEĆEG STANJA PREDMETNE LOKACIJE I URBANISTIČKI PARAMETRI

Predmetna građevinska parcela koju čini katastarska parcela broj 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica, se nalazi u istočnom delu grada Subotice, u bloku broj 200, u "zoni rada" namenjenoj proizvodnji i privredi. Zemljište na predmetnoj parceli se vodi kao **gradsko građevinsko zemljište**.

Ukupna površina k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica iznosi **47,639,00m^2**.

Na predmetnoj katastraskoj parceli nema postojećih objekata.

Parcela je nepravilnog trapezastog oblika, dužom stranom okvirno orijntisana pravcem sever-jug. Parcela ima direktan pristup na dve javne saobraćajnice: sa severne strane parcele se nalazi Ulica Segedinski put sa koje postoji jedan saobraćajni priključak, dok se sa zapadne srane parcele nalazi Ulica Đorđa Natoševića sa koje postoje četiri saobraćajna priključka (prema podacima iz KTP-a). Sa istočne i južne srtane parcela je ograničena drugim susednim parcelama.

Parcela je ograđena zaštitnom ogradom sa svih strana, na severnom delu ograda je sa zidanim parapetom i ogradom od čelinih profila u gornjoj zoni (deo ograde koji bi mogao da se zadrži i rekonstriše), dok je sa ostalih strana parcele ograda u vidu standardne žičane ograde sa betonskim

ili čeličnim stubovima i ograde od čeličnih ramova sa žičanom ispunom ili ispunom od čeličnih profila. Ograda je većinom u lošem stanju te je predviđena zamena iste.

Postojeći teren na predmetnoj paceli je prilično ravan, sa neznatnim uzvišenjima i udubljenjima na pojedinim delovima parcele i u blagom je padu u pravcu od jugoistoka ka severozapadu. Prosečna kota postojećeg terena u okviru parcele je oko 109,50 m.n.v., gde se postojeće kote terena kreću od min 108,76 m.n.v. do max 110,06 m.n.v.. Visinske kote na obodu parcele prema javnim saobraćajnicama se kreću od min 108,76 m.n.v. do max 109,54 m.n.v..

Lokacija predmetne parcele se nalazi u zoni niske seizmičke ugroženosti, na trusnom području na kojem se mogu predvideti potresi čiji bi maksimalni intenzitet iznosio 7° MKS skale, kao i oni, sa malom verovanoćom, od 8° MKS skale, i sa maksimalnim horizontalnim ubrzanjem na tlu tipa A od 0,05g za povratni period od 475 godina.

Maksimalni nivo podzemne vode, prema orijentacionim podacima iz PGR-a, iznosi 107,71 m.n.v. u kopanim bunarina, odnosno 108,36 m.n.v. u pijezometru

Na slici ispod prikazana je lokacija predmetne parcele sa širim okruženjem.



Važeći planski dokument koji služi kao osnov za izradu ovog Idejnog rešenja je Plan Generalne regulacije „VII“ za zone „Kertvaroš“ i „Novi Grad“ i delove zona „Mali Radanovac“ i „Palić“ u Subotici (Službeni list Grada Subotice broj 11/2014 i 12/2014)

Predmetna katastarska parcela broj 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica, se nalazi u bloku broj 200, u "*zoni rada*" namenjenoj proizvodnji i privredi.

Prema PGR-u na predmetnoj lokaciji su dozvoljeni sledeći parametri:

Indeks zauzetosti ..... **max 50%** ..... **(ostvareno 32,98%)**
Stepen iskorišćenosti parcele..... **max 80%** ..... **(ostvareno 79,67%)**
Indeks izgrađenosti ..... **max 1,4** ..... **(ostvareno 0,346)**
Procenat učešća zelenila ..... **min 20%** ..... **(ostvareno 20,24%)**

Prema pravilima PGR-a dozvoljena je promena tipa proizvodnje i promena delatnosti sa prenamenom proizvodnih objekata uz uslov da je takva delatnost dozvoljena za obavljanje unutar građevinskog rejona. U zonama proizvodnje, osim osnovne namene, dozvoljena je kao alternativna

namena poslovanje i dozvoljeno je (između ostalog) građenje poslovnih objekata, poslovno-skladišnih objekata i drugih pomoćnih objekata na parceli.

U skladu sa navedenim PGR-om, na predmetnoj parceli ne postoje specifični ograničavajući faktori po pitanju izgradnje objekata.

3. OSNOVNI PODACI O NOVOPLANIRANIM OBJEKTIMA I PARCELI

Novoplaniranim rešenjem predviđa se da pašački i kolsli pristup za putnička i teretna vozila, bude sa zapadne strane predmetne parcele, sa Ulice Đorđa Natoševića. Sa ove ulice se predviđa tri kolska pristupa, dva za putnička i laka teretna vozila i jedan za ulazak kamiona šlepera, kao i jedan pešački pristup parceli koji je ujedno i glavni pešački pristup. Postojeći priključak na servisnu saobraćajnicu uz Ulicu Segedinski put se zadržava za potrebe izlaska kamiona šlepera sa parcele (uz obavezno skretanje u desno) i prilagođava se saobraćajnom rešenju iz PGR-a. Kretanje kamiona šlepera u okviru parcele je predviđeno u jednom smeru.

Rešenje saobraćajnog priključka na servisnu saobraćajnicu uz Ulicu Segedinski put u skladu sa PGR-om <u>će biti predmet zasebne projektne dokumentacije</u>.

Na mestima novih saobraćajnih priključaka na Ulicu Đorđa Natoševića interne saobraćajnice se prilagođavaju postojećoj niveleti ulice, dok će za priključak na servisnu saobraćajnicu uz Ulicu Segedinski put nivelacija biti uklopljena u nivalaciju saobraćajnog priključka u skladu sa PGR-om. Na mestima saobraćajnih priključaka kao i na glavnom pešačkom ulazu na parcelu postavljaju se klizne konzolne kapije visine 2,0m kako bi parcela bila ograđena celim obimom. Cela parcela se ograđuje modernom panelnom žičanom ogradom visine 2,0m od terena. Sa severne strane parcele ostaje mogućnost da se zadrži postojeća ograda uz njeno renoviranje, kao omaž na postojeću fabriku. Unutar parcele je predviđeno dodatno ograđivanje prostora drive-in i bašte na otvorenom. Ograda i klizne kapije se postavljaju na regulacionu liniju tako da su svi elementi ograde i kapija unutar predmetne parcele. Projektom je predviđeno postavljanje platoa za gasove, na kojem je planirano skladištenje propan boca (boce od 5kg, 11kg i 33kg), acetilena i tehničkih gasova, <u>u svemu prema propisima</u> koji regulišu ovu oblast.

Projektom se predviđaju radovi na uređenju zemljišta i njegova nivelacija koja bi prosečnu kotu terena prilagodila zahtevima i potrebama projekta. Novoplanirana nivelacija internih saobraćajnica, pešačkih površina i terena će biti prilagođena niveletama novoprojektovanih objekata.

Novoplanirani objekti, interne saobraćajnice, pešačke površine i zelene površine će na predmetnoj parceli biti organizovani kako je prikazano na crtežima koji su sastavni deo ove projektne dokumentacije.

Na predmetnoj parceli će biti ostvareni sledeći parametri:

	Površina	%
POVRŠINA PARCELE k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica	47.639,00 m²	100
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA PREDMETNIH OBJEKATA	15.714,00 m²	32,99
BRGP PREDMETNIH OBJEKATA	16.485,00 m²	/
UKUPNO INTERNE SAOBRAĆAJNICE, PARKINZI, PLATOI I PEŠAČKE POVRŠINE	22.284,00 m²	46,78
ISKORIŠĆENOST (ZAUZETOST) PRACELE	37.998,00 m²	79,76
UKUPNO ZELENE POVRŠINE	9.641,00 m²	20,24

Na predmetnoj paceli je ovim projektom predviđena izgradnja 10 novih objekata (8 nadzemnih i 2 podzemna) u okviru predmetnog kompleksa prodajnog centra:

- H1 – Prodajni centar;
- H2 – Hala za skladištenje građevinskih materijala;
- H3 – Nadstrešnica na ulazu u Drive-in zonu;
- H4 – Trafo stanica (MBTS);
- H5 – Pumpna stanica za sprinkler i hidrant sa rezervoarima;
- H6a – Podzemna rezenzija atmosferske vode (800m^3);
- H6b – Podzemna rezenzija atmosferske vode (700m^3);
- H7 – Reklamni pilon – Totem;
- H8 – Memorijal na staru fabriku;
- H9 – Štand za prezentacije (objekat kontejnerskog tipa).

U okviru predmetnog kompleksa, ovim projektom je predviđena izgradnja sledećih saobraćajnih i pešačkih površina i platoa, kao i postavljanje sledeće opreme:

- Interne saobraćajnice;
- Platoi i saobraćajnice za manipulaciju kamiona i viljuškara;
- Platoi za postavljanje oprema (uključujući i plato za gasove);
- Površine za parkiranje vozila;
- Pešačke površine;
- Površina (plato) za postavljanje DEA (dizel-električnog agregata).

Tabela sa neto i bruto površinama planiranih objekata:

objekat	NETO površina	BRUTO površina
Objekat **H1** – Prodajni centar	***13.055,87 m²***	***13.363,00 m²***
Objekat **H2** – Hala za skladištenje građevinskih materijala	***2.622,45 m²***	***2.639,00 m²***
Objekat **H3** – Nadstrešnica na ulazu u Drive-in zonu	***146,90 m²***	***148,00 m²***
Objekat **H4** – Trafo stanica (MBTS)	***13,20 m²***	***15,00 m²***
Objekat **H5** – Pumpna stanica za sprinkler i hidrant sa rezervoarima	***233,63 m²***	***278,00 m²***
Objekat **H6a** – Podzemna rezenzija atmosferske vode (800m^3) - **ne ulazi u obračun***	*477,26 m²*	*523,00 m²*
Objekat **H6b** – Podzemna rezenzija atmosferske vode (700m^3) - **ne ulazi u obračun***	*477,26 m²*	*523,00 m²*
Objekat **H7** – Reklamni pilon – Totem	***- -***	***3,00 m²***
Objekat **H8** – Memorijal na staru fabriku	***9,92 m²***	***17,00 m²***
Objekat **H9** – Štand za prezentacije (objekat kontejnerskog tipa)	***21,00 m²***	***22,00 m²***
UKUPNO	***16.102,97 m²***	***16.485,00 m²***

** Napomena: Podzemni objekti ne ulaze u obračun površina pod objektima, već je ova površina u sklopu površina pod zelenilom i pod saobraćajnicama.*

GRAĐEVINSKA **NETO** POVRŠINA SVIH OBJEKATA IZNOSI ..... **16.102,97 m²**
GRAĐEVINSKA **BRUTO** POVRŠINA SVIH OBJEKATA IZNOSI ..... **16.485,00 m²**

Površina je iskazana prema SRPS U.C2.100:2002. (Službeni list 32/2002)

Površine i visine objekata su, shodno zahtevu Investitora, projektovane za potrebe Idejnog rešenja (IDR) i kao pokazatelj da Idejno rešenje (IDR) ispunjava definisane urbanističke parametere i koeficijente.

Maksimalni horizontalni gabariti planiranih objekata su:

- Objekat H1..... 177,80m x 83,45m
- Objekat H2..... 66,62m x 39,62m
- Objekat H3..... 17,40m x 8,50m
- Objekat H4..... 4,30m x 3,55m
- Objekat H5..... 34,69m x 12,70m (ukupno)
- Objekat H6a (dimenzije podzemnog objekta)..... 27,80m x 18,80m
- Objekat H6b (dimenzije podzemnog objekta)..... 27,80m x 18,80m
- Objekat H7 (dimenzije reklamnog dela) ..... 17,00m x 15,00m
- Objekat M8 ..... 4,23m x 4,24m
- Objekat H9..... 7,51m x 2,91m

Svi objekti na predmetnoj parceli se nalaze unutar regulacione i građevinske linije, što je u skladu sa planskim dokumentom. Udaljenost objekata u odnosu na granicu parcele je u skladu sa planskim dokumentom. Svi temelji predmetnih objekata se nalaze unutar građevinske linije i ne prelaze regulacionu liniju parcele, što je u skladu sa planskim dokumentom.

Vertikalni gabarit objekata i visina ATIKE ili SLEMENA u odnosu na nulu objekata:

- Objekat H1.....P, P+1 .....+11,50 i +10,50 – atika;
- Objekat H2.....P.....+10,48 – sleme;
- Objekat H3.....P..... +6,50 – atika;
- Objekat H4.....P..... +3,19 – sleme;
- Objekat H5.....P..... +4,00 – atika; +8,50 – vrh rezervoara
- Objekat H7.....P.....+29,50 – vrh totema;
- Objekat H8.....P..... +8,34 – atika;
- Objekat H9.....P..... +2,80 – atika.

Sve visinske kote atike ili slemena su u skladu sa visinama propisanim planskim dokumentom.

U skladu sa planom, kota prizemlja objekata je viša od kote nivelete javnog pristupnog puta za minimum 15cm. Visinske kote javnih saobraćajnica na obodu parcele se kreću od min 108,76 m.n.v. do max 109,54 m.n.v..

Kota poda prizemlja novoprojektovanih objekata na parceli se usklađuje sa kotom novoprojektovanih okolnih trotoara i saobraćajnica unutar parcele, u skladu sa potrebama i zahtevima investitora. Kote poda prizemlja novoplaniranih objekata H1 i H2 su na koti 110,00 m.n.v., dok se kote prizemlja za ostale objekte uklapaju sa niveletama internih saobraćajnica.

Trotoari unutar parcele imaju odgovarajuće poprečne padove (od objekata) u iznosu od 1% - 2,5%. Interne saobraćajnice imaju projektovane odgovarajuće padove za odvodnju kišnice, u skladu sa crtežom. Odvodnja atmosferskih voda sa svih objekata i javnih saobraćajnica i trotoara je rešena u okviru predmetne parcele.

Parking prostor za korisnike kompleksa, kao i za dostavna teretnavozila je rešen u okviru predmetne parcele, a parking mesta su računata prema kriterijumima iz planskog dokumenta:

- za poslovne i administrativne objekte - 1PM na 70m^2 korisne površine;
- za magacine i skladišta – 1PM na 200m^2 korisne površine;

te je za planiranu namenu, shodno odredbama Plana, neophodno obezbediti sledeći broj parking mesta:

- Korisna površina prodajnog i adminstrativnog dela objekata H1 i H3 iznosi:
  12.786,82 + 146,90 = 12.933,72m²
  12.933,72 / 70 = 184,77 → **185 PM**
- Korisna površina magacina i skladišta – objekat H2 iznosi: 2.622,45 m²
  2.622,45 / 200 = 13,11 → **14 PM**

UKUPNO **minimalno** potrebno za predmetni kompleks: **185 + 14 = 199 PM**

Na zahtev investitora, na predmetnoj parceli je projektovano **ukupno 277 PM za putnička vozila**, od kojih je 6 PM sa punjačima za električne automobile.

Od minimalno potrebnog broja parking mesta (199) na predmetnoj parceli, 5% od ukupnog broja je potrebno predvideti za osobe sa posebnim potrebama: 199 x 0,05 = 9,95 → 10 PM (u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. Glasnik RS" 22/2015 i 10/2026)).

U okviru ograđenog dela kompleksa je predviđeno i 25 PM za kombije i lake kamione, kao i 8 PM za kamione šlepere, u skladu sa crtežom.

Na sva parking mesta se pristupa direktno sa površina internih saobraćajnica unutar predmetne parcele.

U zoni ispod nadstrešnice kod glavnog ulaza u objekat H1 je predviđen prostor za parkiranje bicikala (cca 20 komada).

4. FUNKCIJA, ORGANIZACIJA, KONSTRUKCIJA i MATERIJALIZACIJA OBJEKATA

OBJEKAT H1

Objekat H1 – Prodajni centar je prodajno-skladišni objekat i glavni objekat u okviru kompleksa prodajnog centra. Apsolutna kota poda prizemlja je na koti 110,00 m.n.v.. Kota poda objekta je prema zahtevima investitora u ravni sa okolnim saobraćajnicama i pešačkim površinama, osim na delu pretovarne rampe, gde se saobraćajnica/rampa za pristup teretnih vozila šlepera spušta na kotu -1,25 u odnosu na pod objekta.

Objekata H1 je pravougaonog oblika, ukupne bruto razvijene površine 13.363,00m^2. Objekat je maksimalne visine +10,50m (atika), dok je visina zida iznad glavnog ulaza +11,50m (atika). Visina staklenog krova (deo objekta između osa 0-1) je +8,50 u slemenu. Minimalna svetla visina u objektu je 7,00m. U okviru objekta se nalaze 3 glavne celine:

- Prodajna zona, koja zauzima celu površinu prizemlja,
- Socijalni blok na koti +4,50 i
- Tehnička etaža na koti +4,50.

Prodajna zona objekta je glavni prostor objekta. U ovom prostoru se smeštaju regali i police na kojima se izlažu i skladište proizvodi (materijali i oprema raznih vrsta) koji se prodaju: građevinski materijali za građenje i uređenje enterijera i eksterijera, VIK inslalacije, saniratna oprema, elektro instalacije i oprema, biljke, oprema i alati za vrtlarstvo, kućna dekoracija, rasveta, razni alati i oprema za građevinsrstvo i pokućstvo, i slični proizvodi. Okvirni raspored regala i polica je dat na crtežu. Glavni ulaz u objekat za kupce je pozioniran sa zapadne strane objekta centralno u odnosu na osu 5, između osi A-B i ovaj prostor ujedno predstavlaj i vetrobran. Iz glavnog ulaza se dalje ulazi u prodajni prostor, gde je odmah po ulazu pozicionirana zona sa info pultom, radna mesta za prodavce i kase za naplatu fizičkim licima pri izlasku iz objekta. Iz glavnog ulaza/vetrobrana se ulazi u tolate za posetioce. U jugozapadnom delu objekta H1 su pozicionirana još dva ulaza/vetrobrana. Ova zona objekta namenjena je za "profi kupce" – pravna lica (iz struke: zidari, električari, kramičari, vodovodari i slično) i u ovoj zoni se takođe nalaze info pult, radna mesta za prodavce i kase za naplatu pravnim licima. U ovoj zoni postoje i industrijska vrata na fasadi kroz koja je moguće viljuškarima izneti kupljenu robu i odmah je utovariti u kombi ili laki kamion koji je parkiran blizu, na parking mestima posebno određenim za ovu vrstu vozila. Sa severne strane prodajnog prostora se nalazi staklenik (staklena bašta) i natkriveni prodajni prostor, a iz ovog dela objekta se direktno pristupa i spoljnom prostoru bašte na otvorenom.

Glavnu ulaz u objekat za zaposlene se nalazi sa zapadne strana, u osi B. U ovoj zoni objekta se nalazi stepenište za vezu sa socijalnim blokom na 1. spratu, prostorije za čišćenje, trezor i prostorija za video nadzor. Drugi ulazi u objekat za zaposlene se nalaze na jugostočnoj strani objekta, u zoni pretovarne rampe. Roba koja se prodaje u objektu se u objekat unosi preko pretovarne rampe i preko indusrijskih vrata, koja su poziciran u skladu sa crtežom. Industrijska vrata sa južne i istočne strane objekta, ispod nadstrešnica, ujedno služe i za iznošenje kupljenih materijala

i opreme iz objekta. U zoni staklenika su na fasadi sa severne strane predviđena zastakljena industrijska vrata koja se mogu otvarati za potrebe ventilacije staklenika.

Socijalni blok je smešten na prvom spratu objekta, na koti +4,50, između osa A-B.1/4.1-7.1. Do socijalnog bloka se dolazi trokrakim betonskim stepeništem, a u okviru ove zone se nalaze sledeće prostorije: hodnici, svlačionice, toaleti za zaposlene, sale za sastanke, kancelarija menadžera marketa, soba za odmor, službena prostorija i krovna terasa.

Tehnička etaža je smešten na koti +4,50, između osa D.b-F/9.1-10. Do tehničke etaže se dolazi spoljnim čeličnim stepeništem i u ovoj zoni se nalaze sledeće prostorije: hodnik, elektro soba, soba za FN opremu, server soba, UPS, prostorija ze sprinkler ventile i mašinska soba. U prostorijama na tehničkoj etaži su smeštene instalacije i oprema potrebna za funkcionisanje objekta. Određena mašinska oprema (toplotne pumpe) se smeštaju na krov objekta.

Primarna konstrukcija objekta je prefabrikovana armirano-betonska konstrukcija koju čine: temeljne čašice, stubovi, grede, šuplje ploče, glavni krovni nosači i rožnjače. Deo konstrukcije objekta je u vidu monolitne armirano-betonske konstrukcije, dok je deo (između osa 0-1) od čelične konstrukcije. Objekat se temelji na monolitnim armirano-betonskim temeljima samcima. Podne ploče su armirano-betonske, odgovarajuće debljine, prema statičkom proračunu, i sa odgovarajućim slojevima ispod ploče.

Fasada objekta je od termoizolovanih fasadnih sendvič panela sa ispunom od mineralne vune, debljine 15cm, u bojama RAL 2011, RAL 7015 i RAL 7004. Deo fasade kod vetrobrana i u severnom delu objekta u zoni prodaje biljaka i u stakmeniku je u vidu staklene fasade. Na određenim delovima fasade objekta se postavljaju reklame, natpisi i logoi, u skladu sa specifikacijama investitora.

Krov objekta je slagani krov sa sledećim slojevima (od unutra ka spolja): trapez lim odgovarajuće profilacije (prema statičkom proračunu), parna brana, termoizolacija od mineralne vune debljine 24cm i hidroizolaciona membrana kao završni pokrivač krova. Krov objekta između osa 0-1 je od polikarbonatnih ploča i krovnih termoizolovanih sendvič panela debljine 6+4cm. Na krov objekta se pristupa spoljnim čeličnim stepeništem uz osu 10. Nagib krovova je prema crtežu.

Završne obrade prostorija u objektu su sledeće:

- Podovi:
  - u prodajnoj zoni u prizemlju, vetrobranima, prostorijama za čišćenje, trezoru i video nadzoru: ferobeton.
  - u salama za sastanke i kancelariji: tekstilna podna obloga.
  - u sobi za odmor i svlačionicama: vinil ili PVC podna obloga.
  - u hodnicima, mokrim čvorovima i na AB stepeništu: keramičke pločice, protivklizne.
  - u tehničkim i pomoćnim prostorijama: beton sa protivprašnim pemazom i ESD pod.
  - na krovnoj terasi: deking i dekorativni šljunak.
- Zidovi:
  - u prodajnoj zoni, salama za sastanke, kancelariji, sobi za odmor, hodnicima, svlačionicama, na stepeništu, tehničkim i pomoćnim prostorijama: disperzivna boja. Prefabrikovana AB konstrukcija ostaje u natur beton izvedbi.
  - u mokrim čvorovima: kermičke pločice i disperzivna boja.
- Plafoni:
  - u salama za sastanke i kancelariji: raster plafon 60x60cm.
  - u mokrim čvorovima: ravan monolitni vlagootporni gips koji se finalno farba disperzivnom bojom.
  - U ostatku objekta: trapez lim krovne konstrukcije.

Fasadni prozori i pešačka vrata su od aluminijumskih profila, sa odgovarajućim zastakljenjem ili sa punom ispunom, zavisno od pozicije u objektu. Industrijska segmentna vrata na fasadi su sa punim ili zastakljenim lamelama. Kod pretovarnog doka su predviđena industrijska segmentna vrata i pretovarna rampa. Sva fasadna vrata (uključujući i industrijska) i prozori moraju da zadovolje koeficijente prolaska toplote u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada ("Sl. glasik RS" 61/2011).

Unutrašnja vrata su od aluminijumskih profila sa odgovarajućim zastakljenjem ili sa punom ispunom, ili sa krilom od MDF-a sa štelujućim metalnim dovratnicima. Na mestima gde je potrebno

prema konceptu zaštite od požara su predviđena vatrootporna vrata odgovarajuće vatrootpornosti, zavisno od pozicije u objektu.

Objekat je opremljen svim vrstama instalacija neophodnim za njegovo ispravno i udobno korišćenje, u skladu sa zahtevima investitora.

OBJEKAT H2

Objekat H2 - Hala za skladištenje građevinskih materijala je objekat u okviru drive-in zone koji služi za skladištenje građevinskih materijala poput opeke, crepa, gipsanih ploča, termoizolacije, drvene građe, čeličnih limova, vodovodnih i kanalizacionih cevi i sličnih proizvoda. Materijali se u objektu skladište na regalima i policama, u skladu sa crtežom.

Objekat je H2 je ukupne bruto površine 2.639,0m^2. Apsolutna kota poda prizemlja je na koti 110,00 m.n.v.. Kota poda objekta je prema zahtevima investitora i tehnologijom funkcionisanja objekta u ravni sa okolnim saobraćajnicama i pešačkim površinama. Objekat je maksimalne visine +10,48m u slemenu. Minimalna svetla visina u objektu je 6,70m.

Primarna konstrukcija objekta je prefabrikovana armirano-betonska konstrukcija koju čine: temeljne čašice, stubovi, glavni krovni nosači i rožnjače. Sekundarna konstrukcija je od čeličnih profila, u skladu sa statičkim proračunom. Objekat se temelji na monolitnim armirano-betonskim temeljima samcima. Podna ploča je armirano-betonska, odgovarajuće debljine, prema statičkom proračunu, i sa odgovarajućim slojevima ispod ploče.

Fasada objekta je od visokoprofilisanog trapez lima, vertikalno potavljenom, u bojama RAL 2011, RAL 7015 i RAL 7004. Trapez lim se fiksira direktno za betonsku i čeličnu konstrukciju objekta. Na određenim delovima fasade objekta se postavljaju reklame, natpisi i logoi, u skladu sa specifikacijama investitora.

Krovni pokrivač objekta je visokoprofilisanog trapez lim postavljen preko AB krovne konstrukcije. Nagib krova je prema crtežu.

Glavni pešački i kolski ulazi u objekat su sa zapadne strane, dok su izlazi iz objekta predviđeni sa severne strane. Objekat je organizovan tako da je u njega moguđe ući sa vozilom u koje se direktno utovara materijal. Protok vozila kroz objekat je u jednom smeru. materijali se u objekat unose preko industrijskih vrata sa istočne strane objekta.

Objekat nije grejan i prirodno se provetrava. Objekat je opremljen svim vrstama instalacija neophodnim za njegovo ispravno korišćenje, u skladu sa zahtevima investitora.

OBJEKAT H3

Objekat H3 - Nadstrešnica na ulazu u Drive-in zonu je objekat u okviru kojeg se vrši kontrola ulaska i izlaska vozila i kupaca u drive-in zonu, kao i objekat u kojem se vrši naplta kupljene robe kupcima. Objekat se sastoji od nadstrešnice i kontejnera koji se postavlja ispod krova nadstrešnice u skladu sa crtežom. Kontejner dostavlja i montira invesititor. U okviru kontejnera se nalaze prostorije za zaposlene.

Objekat je H3 je ukupne bruto površine 148,0m^2. Apsolutna kota poda prizemlja je na koti 109,40 m.n.v. i ova kota je ukljopljena sa okolnim saobraćajnicama. Objekat je maksimalne visine +6,50m (atika). Minimalna svetla visina u objektu je 4,50m.

Primarna konstrukcija objekta je prefabrikovana armirano-betonska konstrukcija koju čine: temeljne čašice, stubovi, glavni krovni nosači i rožnjače. Sekundarna konstrukcija je od čeličnih profila, u skladu sa statičkim proračunom. Objekat se temelji na monolitnim armirano-betonskim temeljima samcima. Podna ploča je armirano-betonska, odgovarajuće debljine, prema statičkom proračunu, i sa odgovarajućim slojevima ispod ploče.

Fasada u delu atike je od termoizolovanih fasadnih sendvič panela sa ispunom od mineralne vune, debljine 15cm, u boji RAL 2011. Na objekat se postavlja bilbord u vidu reklame i putokaza, u skladu sa specifikacijama investitora.

Krovni pokrivač objekta je visokoprofilisani trapez lim postavljen preko AB krovne konstrukcije, preko koga se postavljaju OSB ploče i i hidroizolaciona membrana kao završni pokrivač krova. Nagib krova je prema crtežu.

Na strani prema parkingu se postavljaju rolo vrata sa žičanom ispunom (protivprovalna rešetka), dok se na ulazu i izlazu postavljaju podizne rampe.

Objekat je opremljen svim vrstama instalacija neophodnim za njegovo ispravno korišćenje, u skladu sa zahtevima investitora.

OBJEKAT H4

Objekat H4 - Trafo stanica (MBTS) je prefabrikovani montažni armirano-betonski objekat sa prostorom za jedan transformator i za pripadajuću elektro opremu.

Objekat je H4 je ukupne bruto površine 15,0m^2. Apsolutna kota poda prizemlja je na koti 110,50 m.n.v. što je cca 45cm izdignuto u odnosu na okolni teren. Objekat je maksimalne visine +3,19m u slemenu.

Objekat se nabavlja kao tipski i svi aspekti konstrukcije, fasade, krova i vrata su bazirani na specifikaciji koju nudi proizvođač. Po ugradnji, fasada objekta se farba u boju RAL 2011.

OBJEKAT H5

Objekat H5 - Pumpna stanica za sprinkler i hidrant sa rezervoarima je objekat za smeštaj pumpi i instalacija za sprinkler i hidrant sa pripadajućim rezervoaraima vode za sprinkler i hidrant

Objekat je H5 je ukupne bruto površine 278,0m^2 (uključujući i rezervoare). Apsolutna kota poda prizemlja pumpne stanice je na koti 110,05 m.n.v., dok su gornje kote temeljnih ploča rezervoara više za 10cm. Kota poda objekta je ukljopljna u nivelaciju internih saobraćajnica. Objekat pumpne stanice je maksimalne visine +4,00m (atika) dok je vrh rezervoara na +6,10 i +8,50m.

Primarna konstrukcija objekta je od čeličnih profila, u skladu sa statičkim proračunom. Objekat se temelji na monolitnim armirano-betonskim temeljima samcima. Podna ploča je armirano-betonska, odgovarajuće debljine, prema statičkom proračunu, i sa odgovarajućim slojevima ispod ploče.

Rezervoari su tipski, čelični, nadzemni, kružne osnove. Rezervoar za napajanje sprinkler mreže je prečnika cca 10,70m i okvirnog kapaciteta 735m^3, dok je rezervoar za napajanje hidrantske mreže prečnika cca 7,80m i okvirnog kapaciteta 216m^3. Temelji rezervoara su pune monolitne AB ploče.

Fasada objekta pumpne stanice je od termoizolovanih fasadnih sendvič panela sa ispunom od mineralne vune, debljine 10cm, u boji RAL 2011.

Krov objekta je slagani krov sa sledećim slojevima (od unutra ka spolja): trapez lim odgovarajuće profilacije (prema statičkom proračunu), parna brana, termoizolacija od mineralne vune debljine i hidroizolaciona membrana kao završni pokrivač krova. Nagib krovova je prema crtežu.

Ulaz u objekat je sa zapadne strane. Fasadna bravarija je od aluminijumskih profila sa odgovarajućim zastakljenjem ili ispunom.

Objekat je opremljen svim vrstama instalacija neophodnim za njegovo ispravno korišćenje, u skladu sa zahtevima investitora.

OBJEKAT H6a i H6b

Objekat H6a – Podzemna rezenzija atmosferske vode (800m^3) i Objekat H6b – Podzemna rezenzija atmosferske vode (700m^3) su podzemni infrastrukturni objekti koji služe za sakupljanje atmosferske vode sa objekata, internih saobraćajnica i pešačkih površina predmetnog kompleksa. Objekti su smešteni zapadno od objekta H1, u zoni parkinga, prema crtežu.

Oba objekta su u potpunosti ukopana. Bruto površina svake od dve retenzije iznosi 523,0m^2.Gornja kota podne ploče je na koti 105,70 m.n.v., dok iznad objekta ostaje 65-70cm nasutih slojeva internih saobraćajnica ili nasutog tla. Tačno visinko pozicioniranje objekata H6a i H6b će biti izvršeno nakon dobijanja uslova IJO za projektovanje i priključenje.

Kompletna konstrukcija podzemnih delova je armirano-betonska i dimenzionisana je tako da se obezbedi da objekat ne ispliva usled delovanja uzgona podzemnih voda. U retenzije se ulazi preko šaht poklopca. Retenzije imaju potrebno prirodno provetravanje i lule za odušak.

OBJEKAT H7

Objekat H7 - Reklamni pilon – Totem je reklamni stub na vrhu kojeg se postavlja logo investitora u svrhu informisanja i reklamiranja. Objekat je pozicioniran u severozapadnom delu predmetne parcele, blizu raskrsnice ulica Segedinski put i Đorđa Natoševića.

Objekat je H7 je ukupne bruto površine 3,0m^2. Apsolutna kota baze stuba je na koti 109,55 m.n.v., što je uklopljeno sa okolnim terenom. Objekat je maksimalne visine +29,50m (139,05 m.n.v.).

Objekat je sačinjen od čeličnog nosećeg stuba odgovarajućeg prečnika, u skladu sa statičkim proračunom, koji se u donjoj zoni fiksira za monolitni armirano-betonski temelj, dok se u gornjoj zoni postavlja čelična potkonstrukcija koja nosi logo investitora. Logo je orijentisan na 3 strane, prema crtežu, i na svakoj strani se nalazi osvetljana površina sa natpism "HORNBACH" dimenzija 17,0x3,2m.

OBJEKAT H8

Objekat H8 - Memorijal na staru fabriku je objekat koji je izgrađen po vizuelom uzoru na deo postojećeg objekta fabrike Partizan, odnosno fabrike Rothmann, a kao svojevrstan omaž na industrijsko naslađe Subotice. Objekat H8 je ukupne bruto površine 17,0m^2. Apsolutna kota poda prizemlja je na koti 109,90 m.n.v., što je uklopljeno sa niveletama platoa bašte na otvorenom i internim saobraćajnicama. Objekat je maksimalne visine +8,34m (atika).

Objekat je predviđen u zidanom konstruktivnom sistemu sa ojačanjima u vidu vertikalnih i horizontalnih AB serklaža. Objekat se temelji na monolitnim armirano-betonskim temeljima. Podna ploča je armirano-betonska, odgovarajuće debljine, prema statičkom proračunu, i sa odgovarajućim slojevima ispod ploče.

Fasada objekta je malterisana i sa ukrasima od opeke u skladu sa origonalnim izgledom ovog objekta.

Krovni pokrivač objekta je visokoprofilisanog trapez lim postavljen preko čelične konstrukcije. Nagib krova je prema crtežu.

Objekat nije grejan i prirodno se provetrava, s obzirom da je cela južna fasada otvorena, a da prozori nemaju zastakljenej već samo okvir i unutrašnje podele, u skladu sa origonalnim objektom. Objekat je opremljen svim vrstama instalacija neophodnim za njegovo ispravno korišćenje, u skladu sa zahtevima investitora.

OBJEKAT H9

Objekat H9 - Štand za prezentacije (objekat kontejnerskog tipa) je tipski objekat kontejnerskog tipa koji će služiti za prezentacije poizvoda, materijala i opreme koji se nude u prodajnom centru i za ove svrhe ga može koristiti invstitor ili objekat može biti iznajmljen trećim licima.

Objekat je kontejnerski, i kupuje se kao tipski, gotov i opremljen. Objekat nabavlja i na definisanu lokaciju u okviru parcele montira investitor. Po montaži se objekat povezuje na elektroenergetske instalacije i instalacije vodovoda i kanalizacije.

5. SPOLJNO UREĐENJE

Postojeći teren na predmetnoj paceli je prilično ravan, sa neznatnim uzvišenjima i udubljenjima na pojedinim delovima parcele i u blagom je padu u pravcu od jugoistoka ka

severozapadu. Prosečna kota postojećeg terena u okviru parcele je oko 109,50 m.n.v., gde se postojeće kote terena kreću od min 108,76 m.n.v. do max 110,06 m.n.v.. Visinske kote na obodu parcele prema javnim saobraćajnicama se kreću od min 108,76 m.n.v. do max 109,54 m.n.v..

Projektom se predviđaju radovi na uređenju zemljišta i njegova nivelacija koja bi prosečnu kotu terena prilagodila zahtevima i potrebama projekta. Novoplanirana nivelacija terena i internih saobraćajnica i pešačkih površina će biti uklopljena sa niveletama novoprojektovanih objekata.

Pešački i kolski pristup kompleksu je predviđen sa zapadne strane, sa Ulce Đorđa Natoševića. Glavni pešački ulaz na parcelu je širine 4,1m i ovaj ulaz se koristi i za zaposlene i za korisnike kompleksa - kupce.

Pešačke površine su sa završnom obradom od prefabrikovanih betonskih elemenata, sa odgovarajućim padovima za odvodnju kišnice, a deo trotoara je od nabijenog betona.

Zelene površine su zasađene travom. Na parking površinama su predviđeni novi zasadi drveća, prema zahtevima iz planskog dokumenta. Određeni deo postojećeg zelenila na severnom obodu parcele se zadržava.

U okviru kompleksa je predviđen potrebni urbani mobilijar, u skladu sa zahtevima investitora. Na određenim mestima u okviru parkinga za automobile, u skladu sa crtežom, predviđeni su prostori za odlaganje kolica za kupovinu. Na određenim mestima, prema crtežu, se planira postavljanje jarbola za zastave, visine 10,0m. Kod kolskih ulaza na parcelu se predviđa postavljanje svojevrsnog putokaza, visine 5,0m, prema specifikaciji investitora.

Predmetna parcela će celim obimom biti ograđena transparentnom žičanom panelnom ogradom visine 2,0m od terena. Ograda se postavlja unutar granice parcele, prema grafičkom prilogu, a u skladu sa zahtevima investitora. Na mestima kolskih i pešačkih pristupa parceli se postavljaju klizne konzolne kapije iste visine kao i ostatak ograde. Na severnom delu parcele je ostavljena mogućnost da se zadržati postojeća ograda sa zidanim parapetom i čelinim profilima u gornjoj zoni, uz rekonstrukciju iste. Drive-in zona i prostor bašte na otvorenom se dodatno ograđuje čeličnom panelnom ogradom prema specifikaciji investitora.

Prostor za kontejnere za odlaganje komunalnog otpada je predviđen u okviru parcele u zoni istočno od objekta H2, u skladu sa crtežom.

6. INTERNE SAOBRAĆAJNICE I SAOBRAĆAJNA SIGNALIZACIJA

Za potrebe infrastrukturnog opremanja i saobraćajanog priključenja predmetnog kompleksa projektovane su potrebne saobraćajne površine. Unutar kompleksa su projektovane interne saobraćajnice i manipulativni platoi, saobraćajnice za protivpožarna vozila, parkirališta za putnička i laka teretna vozila, pešačke staze, uključujući i saobraćajna priključenja internih saobraćajnica na javne saobraćajnice. Pešački pristup parceli je predviđen iz ulice Đorđa Natoševića.

Projektovana su tri kolska pristupa (dva za putnička i laka teretna vozila i jedan za ulazak kamiona šlepera) na ulicu Đorđa Natoševića sa zapadne strane parcele. Kompleks će koristiti i postojeći priključak na servisnu saobraćajnicu uz Ulicu Segedinski put, koji se zadržava za potrebe izlaska kamiona šlepera sa parcele (uz obavezno skretanje u desno), što će biti predmet posebne dokumentacije. Širina dvosmernih internih saobraćajnica kompleksa za putnička i laka teretna vozila je 6,0m i 7,0m (2x3,0m i 2x3,5m), dok širina jednosmernih saobraćajnica za teretna vozila iznosi 5,0–7,0m, sa potrebnim proširenjima za manevrisanje i zaustavljanje kamiona šlepera.

Parking mesta su projektovana u upravnoj šemi (90°). Za putnička vozila je obezbeđeno ukupno 277PM, od kojih je 2267 standardna PM dimenzija 2,7x5,0m i 2,5x5,0m (od kojih je 6PM dimenzija 3,0x5,0 za elektro vozila) i 10PM za vozila za osobesa posebnim potrebama, dimenzija 3,7x5,0m. U okviru parcele je obezbeđeno i 25PM za kombi i laka teretna vozila, dimenzija 3,0x7,0m.

Odvođenje površinskih voda sa saobraćajnih površina rešeno je poprečnim i podužnim padovima do linijskih i slivničkih rešetki.

Kolovozna konstrukcija na internim saobraćajnicama i platoima je predviđena od asfalta i betona, dok su parkinzi za putnička vozila predviđeni sa popločanjem od prefabrikovanih betonskih elemenata. Kolovozna konstrukcija je dimenzionisana prema važećim srpskim standardima.

U okviru dela kompleksa koji je namenjen za putnička i laka teretna vozila saobraćaj se odvija u dva smera. Na saobraćajnicama namenjenim za kamione šlepere saobraćaj se odvija u jednom smeru. Za regulisanje saobraćaja biće predviđena potrebna horizontalna i vertikalna saobraćajna

signalizacija, u svemu prema Zakonu o bezbednosti saobraćaja na putevima, Pravilniku o saobraćajnoj signalizaciji, važećim standardima, te internim normama Investitora.

9. INSTALACIJE

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

VODOVOD

Snabdevanje novoprojektovanog kompleksa vodom će biti preko javne gradske vodovodne mreže ø150mm koja se nalazi u Ulici Đorđa Natoševića u zelenom pojasu pored puta. Količina vode koju javni vodovod može da isporuči za potrebe kompleksa Hornbach iznosi 5l/s. Od raspoloživih 5l/s, za sanitarne potrebe objekta predviđeno je 4l/s, dok je količina od 1l/s predviđena za dopunu rezervoara za sprinkler i hidrantsku mrežu. Vodomerni šaht je predviđen neposredno iza regulacione linije. U vodomernom šahtu se predviđa montaža kombinovanog vodomera dn50 za potrebe punjenja i dopune rezervoara za hidrantsku mrežu i kombinovanog vodomera dn40 za ostalu potrošnju. Priključak za objekat je predviđen da bude dn63 mm.

KANALIZACIJA

Odvod otpadnih voda je planiran preko kanalizacione mreže koja se priključuje na dva mesta na kolektor javne gradske kanalizacije prečnika AC800 i AC1000mm koja se nalazi u Ulici Đorđa Natoševića, sa suprotne strane kolovoza. Na mrežu javne kanalizacije se priključuju fekalne otpadne vode i to kapaciteta cca 10l/s, kao i atmosferske vode koje se kontrolisano prepumpavaju preko dve pumpe od po 5l/s iz dve podzemne vodonepropusne betonske retenzije. Odvođenje kišnice sa površine krova objekata je planirano gravitaciono preko olučnih vertikala. Sve atmosferske vode sa internih saobraćajnica i parkinga se skupljaju preko kišnih rešetki ili tačkastih slivnika i kao takve upuštaju u spoljnu mrežu atmosferske kanalizacije, nakon predtretmana zauljenih voda preko separatora nafte i ulja. Predviđena su tri separatora sa bay-passom kapaciteta 10/100l/s, kao i jedan separator sa bay-passom kapaciteta 6/60l/s. Kompletne atmosferske vode idu direktno u dve podzemne vodonepropusne betonske retenzije. Planirane su retenzije korisne zapremine cca 700m^3 i 800m^3. Predviđena su dva priključka na javnu gradsku kanalizaciju dn160mm.

HIDRANTSKA MREŽA

Za zaštitu objekta od požara planirana je spoljna i unutrašnja hidrantska mreža koja će biti projektovana na kapacitet od 30l/s. Snabdevanje vodom hidrantske mreže je planirano preko nadzemnog slobodnostojećeg čeličnog rezervoara zapremine 216m^3. Rezervoar se jednom puni vodom iz gradske mreže preko priključka prečnika fi 110mm, i po potrebi dopunjuje iz gradskog vodovoda preko ventila sa plovkom. Hidrantska zaštita se prostire spolja prstenasto oko celokupnog objekta. U pumpnom postrojenju će biti montirano jedno elektro (radno) postrojenje i jedno dizel (rezervno) postrojenje. Pumpna postrojenja isporučuju zasebno zahtevanih 30 l/s pri 6,5 bara.

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

Projektom je predviđeno izvođenje elektroenergetskih instalacija predmetnog objekata, prema zahtevu Investitora i u skladu sa važećim Tehničkim propisima za ovakvu vrstu objekata.

Napajanje predmetnog objekta električnom energijom predviđa se iz sopstvene novopredviđene MBTS kapaciteta 1x1000kVA, u koju se ugrađuje energetski transformator snage 1000kVA. Projektnom dokumentacijom se predviđaju elektroenergetske instalacije transformatorske stanice. Predmetni objekat je jedna funkcionalna celina.

Mesto merenja: srednji napon.

Predviđena jednovremena vršna snaga novopredviđenog predmetnog objekta iznosi 950kW.

Obračunsko merenje utrošene električne energije je novo, na SN strani, pomoću srednjenaponske indirektne merne grupe.

Na predmetnoj parceli ima postojeći el. priključak:

Ugovor o snabdevanju električnom energijom br. 361069 od 26.01.2026. zaključen između ugovornih strana: AD “Elektroprivreda Srbije”, Beograd, ul. Balkanska 13 i NC PROPERTIES DOO Beograd, Krunska 73.

Naplatni broj: 2005388352
POD (šifra mesta primopredaje): 102000083233

Kategorija: Potrošnja na srednjem naponu
Odobrena snaga (kW): 400

Napomena:
1.Prilaže se Ugovor o snabdevanju električnom energijom br. 361069.
2. Račun za struju izdat od strane ED.

Projektom elektroenergetskih instalacija je predviđeno:

- glavni elektroenergetski razvod i elektroenergetski razvod do krajnjih el.potrošača (mreža, DEA/UPS) – koji se sastoje od razvodnih ormana, nosača kablova i elektroinstalacionih kablova,
- unutrašnje (opšte i sigurnosno osvetljenje) i spoljašnje osvetljenje,
- električna instalacija priključnica i priključaka (opšte i posebne namene),
- el.priključci za potrebe HVAC, ViK, Sprinkler, lifta i ostalih instalacija
- unutrašnja i spoljašnja gromobranska instalacija,
- centralni sistem nadzora i upravljanja.

TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE

Projektom je predviđena električna instalacija telekomunikacionih i signalnih instalacija u svemu prema zahtevima Investitora:

- priključenje objekta na EKM (elektronsku komunikacionu mrežu) – TK kablovska kanalizacija na predmetnoj parceli,
- telefonska i računarska mreža (SKS),
- ozvučenje.

Projektom su predviđeni sistemi tehničke zaštite: unutrašnji i spoljašnji video nadzor, protivprovalna zaštita, kontrola pristupa. Pojedinačni sistemi (unutrašnji i spoljašnji video nadzor, protivprovalna zaštita i kontrola pristupa) koncipirani su tako da predstavljaju jednu logičku celinu, a u cilju tehničke zaštite predmetnog objekta kao i pojedinih delova/celina objekata odnosno prostorija. Praćenje parametara rada svih navedenih sistema (monitoring) se vrši na radnoj stanici (računaru).

U skladu sa tehničkim propisima i normama za ovakvu vrstu objekata predviđen je stabilni sistem za automatsku detekciju i signalizaciju požara i povećane koncentracije gasa, u svemu prema važećim protivpožarnim propisima.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

U sklopu termotehničkih instalacija za predmetni objekat su za potrebe objekta, projektom obuhvaćeni su svi sistemi za grejanje, ventilaciju i klimatizaciju, kao i sve ostale termotehničke instalacije koje objekat zahteva. Ukupno toplotno opterećenje objekta (H1) iznosi 420kW, dok ukupno rashladno opterećenje iznosi 405kW. Grejanje i hlađenje objekta je predviđeno isključivo korišćenjem obnovljivih izvora energije, putem sistema toplotnih pumpi tipa vazduh–voda i vazduh–vazduh. Potrebna jednovremena električna snaga iz elektroenergetske mreže za potrebe termotehničkih instalacija iznosi 330 kW.

Toplotne pumpe su predviđene za ugradnju na krovu objekta, dok se sva prateća oprema nalazi u tehničkom bloku, na nivou +4,50. Sistemi se dele u skladu sa namenom i načinom korišćenja

objekta. Sistemi će biti opremljeni direktnom digitalnom kontrolom, koja omogućava centralni monitoring i upravljanje termotehničkim instalacijama.

SPRINKLER INSTALACIJA

Prema koncepciji zaštite od požara, instalacija automatskog gašenja požara će biti predviđena u okvirnu poslovnog objekta (H1) koji je namenjen trgovini. Sistem će biti projektovan prema SRPS EN 12845 standardu. Uzimajući u obzir konfiguraciju štićenog prostora i njegovu namenu – prodajni prostor regalnog tipa, izabran je sistem za rano gašenje sa brzim odzivom, tzv. ESFR sistem (Early Suppresion Fast Response). Takođe, ovaj sistem obezbeđuje veliku mogućnost rekonfiguracije skladišta bez intervencija na sprinkler sistemu, kao i bržu i jednostavniju montažu i održavanje.

Napajanje sistema vodom je rešeno preko rezervoara zapremine 735m³. Novoprojektovana pumpna stanica će biti predviđena pored rezervoara za vodu i u nju će biti smeštene pumpe za sprinkler instalaciju. Ventili sprinkler instalacije će biti smešteni u posebnu prostoriju u okviru tehničkog bloka objekta.

Parametri sistema:

ZONA	Prodaja/Skladište
Visina krova/skladištenja	Do 12.2/10.7
Tip Sistema:	Mokri HHS1-4
K-faktor mlaznice:	360
Orijentacija mlaznice:	viseća
Odziv mlaznice:	brzi
Minimalni pritisak na mlaznici:	4.1 bar
Broj mlaznica u jednovremenom radu:	12
Rastojanje mlaznice od krova:	325 mm
Minimalno vreme rada instalacije:	60 min
Teorijska potrošnja vode:	8.748 l/min
Procena zapremine rezervoara	**735 m³**

10. ZAŠTITA OD POŽARA

Za predmetne objekte su analizirane i ako je potrebno predviđene sve mere zaštite od požara koje se tiču:

- stepena otpornosti na požar objekta,
- puteva za evakuaciju,
- puteva za intervenciju vatrogasnih ekipa,
- primene vatrootpornih materijala i premaza,
- spoljašnje i unutrašnje hidrantske mreže za gašenje požara,
- instalacije za automatsku dojavu požara,
- instalacije za automatsko gašenje požara,
- instalacije sigurnosne rasvete,
- mobilne opreme za gašenje požara,

Objekti koji su predmet projekta se smatraju slobodnostojećim.

U skladu sa članom 2 Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Službeni list RS", broj 80/2015 i 67/2017), objekti koji su predmet projekta ne spadaju u visoke objekte jer se pod prostorija za boravak ljudi na najvišoj etaži u odnosu na najnižu kotu terena na kojoj je moguć pristup i na kojoj je moguća intervencija uz korišćenje automehaničkih lestava nalazi na visini nižoj od 30 m.

Požarno opterećenje za pojedine sadržaje s obzirom na namenu nije računato, već je određeno iz EURO ALARMA, pri čemu specifično požarno opterećenje:

1. Skladište Visoko požarno opterećenje
2. Poslovni objekat - trgovina 754 MJ/m^2

Stepen otpronosti na požar poslovnog objekta namenjenog trgovini je III, dok je skladišni objekat SOP IV.

Fasada objekata je razmatrana prema Pravilniku o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova zgrada ("Službeni glasnik RS", br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019).

Skladište:
- Kategorija objekta u pogledu spoljnih zidova V1.
- Klasa reakcije na požar sistema (spoljni zid) treba da bude B-s2, d1 (ventilisana) ili B-s1, d1 (neventilisana) ili ETICS B-s2, d1.

Poslovni objekat - trgovina:
- Kategorija objekta u pogledu spoljnih zidova G.
- Klasa reakcije na požar sistema (spoljni zid) treba da bude A2-s1,d0(ventilisana) ili A2-s1, d1 (neventilisana) ili ETICS A2-s1, d0.

Predviđeni dizel električni agregat će posedovati svoj pripadajući rezervoar sa gorivom maksimalne zapremine do 2000l.

Karakteristike internih saobraćajnica po kojima će se kretati vatrogasna vozila treba da zadovoljavaju sve karateristike prema »Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara« (“Službeni list SRJ” br.8/95) i to:

- nosivost kolovoza saobraćajnica od 13 kN osovinskog pritiska,
- najmanja širina saobraćajnica za jednosmerno kretanje je 3,5m, za dvosmerno 6m,
- unutrašnji radijus krivine 7 metara, a spoljašnji 10,5 metara,
- maksimalni uspon 6%,
- visinska prohodnost minimum 4,5 metara.

Kretanje vatrogasnog vozila oko predmetnih objekata je svugde omogućemo u oba pravca, osim na delu interne saobraćajnice sa južne strane objekta H2, gde je širina saobraćajnice 5,0m i u ovom delu je predviđeno jednosmerno kretanje vatrogasnih vozila. Najudaljenija tačka kolovoza nije dalja od 25m od gabarita objekta.

Subotica, Februar 2026.

Sastavio:

Marko Peić, mast.inž.arh.
i saradnici



NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA I NUMERIČKI POKAZATELJI

Tabela sa neto i bruto površinama planiranih objekata:

objekat	NETO površina	BRUTO površina
Objekat **H1** – Prodajni centar	***13.055,87 m²***	***13.363,00 m²***
Objekat **H2** – Hala za skladištenje građevinskih materijala	***2.622,45 m²***	***2.639,00 m²***
Objekat **H3** – Nadstrešnica na ulazu u Drive-in zonu	***146,90 m²***	***148,00 m²***
Objekat **H4** – Trafo stanica (MBTS)	***13,20 m²***	***15,00 m²***
Objekat **H5** – Pumpna stanica za sprinkler i hidrant sa rezervoarima	***233,63 m²***	***278,00 m²***
Objekat **H6a** – Podzemna rezenzija atmosferske vode (800m³) - **ne ulazi u obračun***	*477,26 m²*	*523,00 m²*
Objekat **H6b** – Podzemna rezenzija atmosferske vode (700m³) - **ne ulazi u obračun***	*477,26 m²*	*523,00 m²*
Objekat **H7** – Reklamni pilon – Totem	***- -***	***3,00 m²***
Objekat **H8** – Memorijal na staru fabriku	***9,92 m²***	***17,00 m²***
Objekat **H9** – Štand za prezentacije (objekat kontejnerskog tipa)	***21,00 m²***	***22,00 m²***
UKUPNO	***16.102,97 m²***	***16.485,00 m²***

** Napomena: Podzemni objekti ne ulaze u obračun površina pod objektima, već je ova površina u sklopu površina pod zelenilom i pod saobraćajnicama.*

GRAĐEVINSKA **NETO** POVRŠINA SVIH OBJEKATA IZNOSI ..... **16.102,97 m²**
GRAĐEVINSKA **BRUTO** POVRŠINA SVIH OBJEKATA IZNOSI ..... **16.485,00 m²**

Površina je iskazana prema SRPS U.C2.100:2002. (Službeni list 32/2002)

Maksimalni horizontalni gabariti planiranih objekata su:

- Objekat H1..... 177,80m x 83,45m
- Objekat H2..... 66,62m x 39,62m
- Objekat H3..... 17,40m x 8,50m
- Objekat H4..... 4,30m x 3,55m
- Objekat H5..... 34,69m x 12,70m (ukupno)
- Objekat H6a (dimenzije podzemnog objekta)..... 27,80m x 18,80m
- Objekat H6b (dimenzije podzemnog objekta)..... 27,80m x 18,80m
- Objekat H7 (dimenzije reklamnog dela) ..... 17,00m x 15,00m
- Objekat M8 ..... 4,23m x 4,24m
- Objekat H9..... 7,51m x 2,91m

Vertikalni gabarit objekata i visina ATIKE ili SLEMENA u odnosu na nulu objekata:

- Objekat H1.....P, P+1 .....+11,50 i +10,50 – atika;
- Objekat H2.....P.....+10,48 – sleme;
- Objekat H3.....P..... +6,50 – atika;
- Objekat H4.....P..... +3,19 – sleme;
- Objekat H5.....P..... +4,00 – atika; +8,50 – vrh rezervoara
- Objekat H7.....P.....+29,50 – vrh totema;
- Objekat H8.....P..... +8,34 – atika;
- Objekat H9.....P..... +2,80 – atika.

NUMERIČKI POKAZATELJI

Na predmetnoj parceli će biti ostvareni sledeći parametri:

	Površina	%
POVRŠINA PARCELE k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica	47.639,00 m²	100
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA PREDMETNIH OBJEKATA	15.714,00 m²	32,99
BRGP PREDMETNIH OBJEKATA	16.485,00 m²	/
UKUPNO INTERNE SAOBRAĆAJNICE, PARKINZI, PLATOI I PEŠAČKE POVRŠINE	22.284,00 m²	46,78
ISKORIŠĆENOST (ZAUZETOST) PRACELE	37.998,00 m²	79,76
UKUPNO ZELENE POVRŠINE	9.641,00 m²	20,24

Subotica, Februar 2026.

Sastavio:

Marko Peić, mast.inž.arh.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



LEGENDA ZA DEO IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE (PGR) /
LEGEND FOR PART FROM GENERAL REGULATION PLAN (GRP)

- SAOBRAĆAJNO REŠENJE PREMA PGR-u / *TRAFFIC REGULATION ACCORDING TO GRP*
- DEO SAOBRAĆAJNOG REŠENJA PREMA PGR-u KOJI SE MENJA / *PART OF TRAFFIC REGULATION ACCORDING TO GRP THAT WILL CHANGE*
- PRILAGOĐENI DEO SAOBRAĆAJNOG REŠENJA IZ PGR-a / *CUSTOMIZED PART OF THE TRAFFIC SOLUTION FROM GRP*
- ZELENE POVRŠINE PREMA PGR-u / *GREEN AREAS ACCORDING TO GRP*

LEGENDA / *LEGEND*

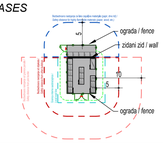
- REGULACIONA LINIJA PREMA PDR-u / *REGULATION LINE ACCORDING TO DRP*
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE = GRANICA KATASTARSKE PARCELE / *BOUNDARY OF THE BUILDING PLOT = BOUNDARY OF THE CADASTRAL PARCEL*
- GRAĐEVINSKA LINIJA / *CONSTRUCTION BOUNDARY LINE*
- PREDMETNI OBJEKTI - NADZEMNI / *BUILDINGS - ABOVE GROUND*
- PREDMETNI OBJEKTI - PODZEMNI / *BUILDINGS - UNDER GROUND*
- H1 OZNAKE OBJEKATA / *BUILDING MARKINGS*
- P, P+1 SPRATNOST OBJEKATA / *NUMBER OF FLOORS*
- 26275/1 BROJ PRDMETNE KATASTARSKE PARCELE / *NUMBER OF CADASTRE PARCEL*
- GRANICE KATASTARSKIH PARCELA / *BOUNDARIES OF CADASTRAL PARCELS*
- POSTOJEĆE VISINSKE KOTE TERENA / *EXISTING TERRAIN ELEVATIONS*
- PROJEKTOVANA NIVELACIJA INTERNIH SAOBRAĆAJNICA / *DESIGNED ELEVATION OF INTERNAL ROADS*
- PROJEKTOVANI PADOVI INTERNIH SAOBRAĆAJNICA / *DESIGNED SLOPES OF INTERNAL ROADS*
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE - ASFALT / *INTERNAL ROADS - ASPHALT*
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE I PLATOI - BETON / *INTERNAL ROADS AND PLATEAUS - CONCRETE*
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE - PRIKLJUČAK NA JAVNU SAOBRAĆAJNICU IZVAN GRANICE PARCELE / *INTERNAL ROADS - CONNECTION TO PUBLIC ROAD OUTSIDE PLOT BOUNDARY*
- PARKING POVRŠINE - BETONSKE PLOČE / *PARKING AREAS - CONCRETE ELEMENTS*
- TROTOAR - BETONSKE PLOČE / *SIDEWALK - CONCRETE ELEMENTS*
- TROTOAR - NABIJENI BETON / *SIDEWALK - LEAN CONCRETE*
- PRODAJNA ZONA - BAŠTA NA OTVORENOM / *SALES AREA - OUTDOOR GARDEN*
- ZELENE POVRŠINE / *GREEN AREAS*
- ZELENILO / *GREENERY*
- OGRADA PO OBODU PARCELE / *FENCE ON PLOT BOUNDARY*
- UNUTRAŠNJE OGRADE / *INTERNAL FENCES*
- LINIJSKA ODVODNA REŠETKA / *LINEAR DRAIN*
- KONZOLNA KLIZNA KAPIJA / *CANTILEVER SLIDING GATE*
- AUTOMATSKE PODIZNE RAMPE / *AUTOMATIC RAMPS*
- DIZEL-ELEKTRIČNI AGREGATI (DEA) / *DIESEL-ELECTRIC TRANSFORMER*
- JARBOLI (H=10m) / *FLAGPOLES (H=10m)*
- PUTOKAZ NA ULAZU (H=5m) / *ENTRANCE SIGNAGE (H=5m)*
- KOLSKI ULAZ ZA KAMIONE / *ENTRANCE FOR TRUCKS*
- POSTOJEĆI KOLSKI IZLAZ ZA KAMIONE (REKONSTRUIŠE SE) / *EXISTING EXIT FOR TRUCKS (TO BE RECONSTRUCTED)*
- KOLSKI ULAZ I IZLAZ NA PARCELU ZA KUPCE / *VEHICLE ENTRANCE AND EXIT TO THE PLOT FOR CUSTOMERS*
- KOLSKI ULAZ I IZLAZ ZA KUPCE U DRIVE IN ZONU / *VEHICLE ENTRANCE AND EXIT FOR CUSTOMERS FOR DRIVE IN ZONE*
- GLAVNI PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU / *MAIN PEDESTRIAN ENTRANCE TO THE PLOT*
- PEŠAČKI ULAZ U OBJEKAT / *PEDESTRIAN ENTRANCE TO THE FACILITY*
- PEŠAČKI ULAZ ZA ZAPOSLENE / *PEDESTRIAN ENTRANCE FOR EMPLOYEES*
- ULAZ U OBJEKAT ZA VOZILA / *VEHICLE ENTRANCE TO THE FACILITY*
- PRILAZ KAMIONA DO PRETOVARNE RAMPE / *TRUCK ACCESS TO LOADING RAMP*
- IZLAZ NA KROV / *EXIT TO ROOF*
- TEHNIČKI ULAZ / *TECHNICAL ENTRANCE*

LEGENDA - PLANIRANI PRIKLJUČCI NA JAVNU INFRASTRUKTURU /
LEGEND - PLANNED CONNECTIONS TO PUBLIC INFRASTRUCTURE

- PRIKLJUČAK NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU / *CONNECTION TO ELECTRICAL POWER GRID*
- PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU / *CONNECTION TO WATER GRID*
- PRIKLJUČAK NA KANALIZACIONU MREŽU - FEKALNA KANALIZACIJA / *CONNECTION TO SEWAGE GRID - FECAL SEWAGE*
- PRIKLJUČAK NA KANALIZACIONU MREŽU - ATMOSFERSKA KANALIZACIJA / *CONNECTION TO SEWAGE GRID - RAIN WATER*
- PRIKLJUČAK NA TELEKOMUNIKACIONU MREŽU / *CONNECTION TO TELECOMMUNICATION GRID*

PLATO ZA GASOVE / *PLATEAU FOR GASES*

Na platou za gasove je planirano skladištenje propan boca (boce od 5kg, 11kg i 33kg), acetilena i tehničkih gasova, u svemu prema propisima. */ Storage of propane bottles (5kg, 11kg and 33kg bottles), acetylene and technical gases is planned on the gas plateau, in accordance with regulations.*



NADZEMNI OBJEKTI NA PARCELI / *BUILDINGS ABOVE GROUND*

OBJ. / *BUILDING*	NAZIV OBJEKTA / *BUILDING NAME*	BRUTO POVRŠINA / *GROSS AREA* (m²)
H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*	13.363,00 m²
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*	2.639,00 m²
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*	148,00 m²
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*	15,00 m²
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER & HYDRANT WITH RESERVOIRS*	278,00 m²
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*	3,00 m²
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*	17,00 m²
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*	22,00 m²
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH OBJEKATA (BRGP) / *TOTAL GROSS AREA OF BUILDINGS ABOVE GROUND*	**16.485,00 m²**

PODZEMNI OBJEKTI NA PARCELI (NE ULAZE U OBRAČUN POVRŠINA) /
BUILDINGS UNDER GROUND (NOT INCLUDED IN THE CALCULATION OF AREAS)

OBJ. / *BUILDING*	NAZIV OBJEKTA / *BUILDING NAME*	BRUTO POVRŠINA / *GROSS AREA* (m²)
H6a	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE 1 (800m³) / *UNDERGROUND RETENTION OF ATMOSPHERIC WATER 1 (800m³)*	523,00 m²
H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE 2 (700m³) / *UNDERGROUND RETENTION OF ATMOSPHERIC WATER 2 (700m³)*	523,00 m²

MAKSIMALNI HORIZONTALNI GABARITI PLANIRANIH OBJEKATA /
MAXIMUM HORIZONTAL DIMENSIONS OF PLANNED BUILDINGS:

- Objekat/*Building* H1 — 177,80m x 83,45m
- Objekat/*Building* H2 — 66,62m x 39,62m
- Objekat/*Building* H3 — 17,40m x 8,50m
- Objekat/*Building* H4 — 4,30m x 3,55m
- Objekat/*Building* H5 — 34,69m x 12,70m (ukupno)
- Objekat/*Building* M6a (dimenzije podzemnog objekta) — 27,80m x 18,80m
- Objekat/*Building* M6b (dimenzije podzemnog objekta) — 27,80m x 18,80m
- Objekat/*Building* H7 (dimenzije reklamnog dela) — 17,00m x 15,00m
- Objekat/*Building* H8 — 4,23m x 4,24m
- Objekat/*Building* H9 — 7,51m x 2,91m

VERTIKALNI GABARIT OBJEKATA I VISINA ATIKE ili SLEMENA od nule objekta /
VERTICAL DIMENSIONS OF BUILDINGS AND HEIGHT OF ATTIC or RIDGE from zero level of the building:

- Objekat/*Building* H1 — P, P+1 — +11,50; +10,50 - atika
- Objekat/*Building* H2 — P — +10,48 - sleme
- Objekat/*Building* H3 — P — +6,50 - atika
- Objekat/*Building* H4 — P — +3,19 - sleme
- Objekat/*Building* H5 — P — +4,00 - atika, +8,50 - vrh rezervoara
- Objekat/*Building* H7 — P — +29,50 - vrh totema
- Objekat/*Building* H8 — P — +8,34 - atika
- Objekat/*Building* H9 — P — +2,80 - atika

GRAĐEVINSKU PARCELU ČINI KATASTARSKA PARCELA /
THE BUILDING PLOT IS COMPRISED OF THE CADASTRAL PLOT:
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica
P = 47.639,00 m²

INDEKS ZAUZETOSTI / *OCCUPANCY INDEX* = **32,99%**
15.714,00 m² / 47.639,00 m² = 0,329856 x 100 = 32,99

INDEKS IZGRAĐENOSTI / *CONSTRUCTION INDEX* = **0,346**
16.485,00 m² / 47.639,00 m² = 0,346

PROCENAT ZAUZETOSTI PARCELE POD IZGRAĐENIM POVRŠINAMA = **79,76%**
15.714,00 + 22.284,00 = 37.998,00m² / 47.639,00m² = 0,7976 x 100 = 79,76

PROCENAT UČEŠĆA ZELENILA / *PERCENTAGE OF GREENERY* = **20,24%**
9.641,00 / 47.639,00 = 0,2024 x 100 = 20,24

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA / *GROSS AREA OF GROUND FLOOR*	15.714,00 m² (32,99%)
BRGP (NADZEMNO) / *TOTAL GROSS AREA (ABOVE GROUND)*	16.485,00 m²
INTERNE SAOBRAĆAJNICE, PLATOI I PEŠAČKE POVRŠINE / *INTERNAL ROADS, PLATEAUS AND PEDESTRIAN AREAS*	22.284,00 m² (46,78%)

BROJ PARKING MESTA / *NUMBER OF PARKING PLACES*

- **Putnička vozila ukupno / *Passenger vehicles in total:*** **277 PM**
  - standardna parking mesta / *standard parking places:* 267 PM
  od čega je 6 PM za električna vozila / *6 PM for electric vehicles:*
  - parking mesta za osobe sa posebnim potrebama / *for disabled:* 10 PM
- Teretna vozila - kombiji i laki kamioni / *Vans and light trucks:* 25 PM
- Kamioni Šleperi / *Big trucks* 8 PM
- Bicikle / *Bicycles* 20 PM

SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA (I NUMERIČKIM POKAZATELJIMA)

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ĆOVIĆ

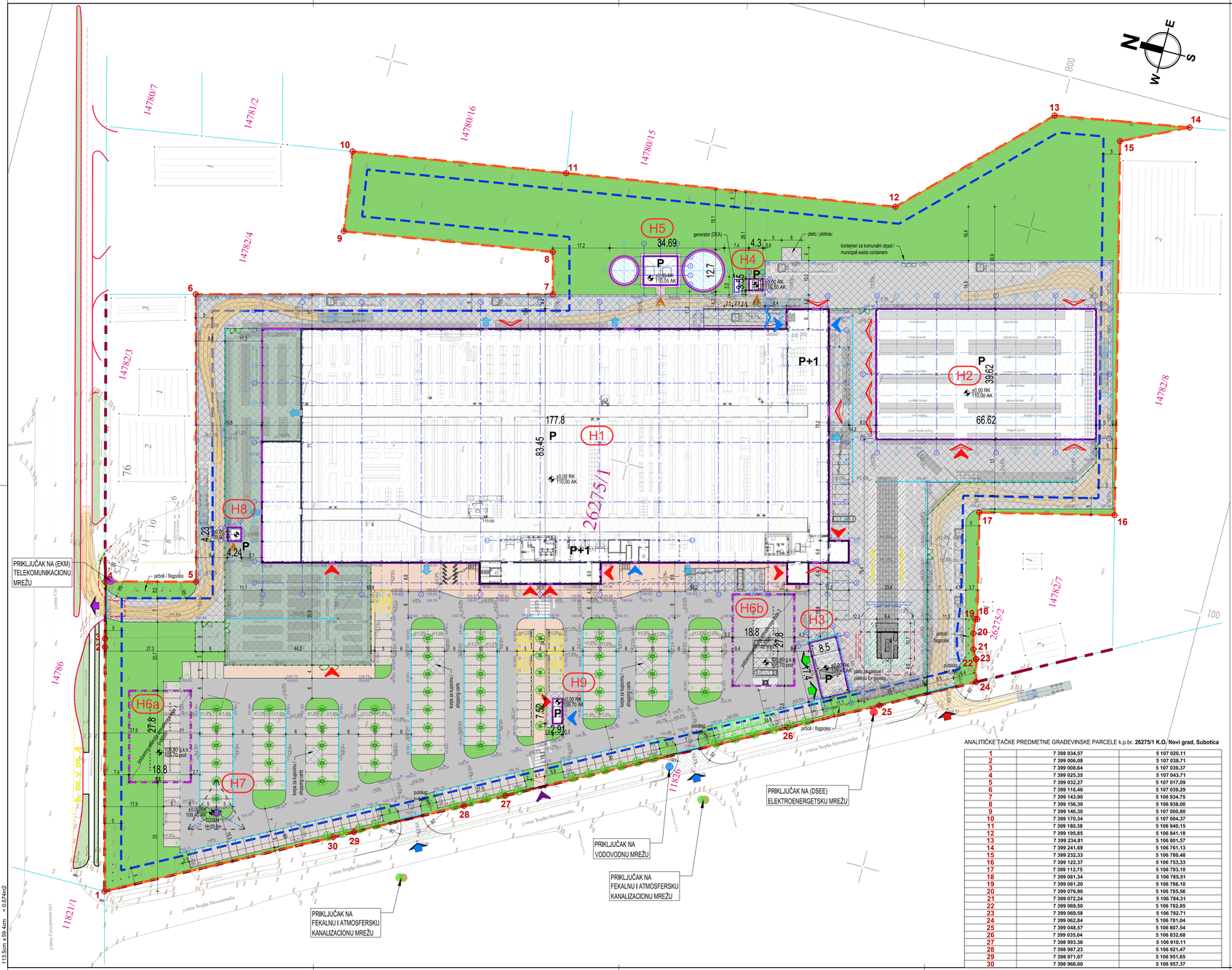
Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"

k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR
Oznaka i naziv dela projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Evidencioni broj: EN - 1828
Datum: Februar 2026.
Naziv grafičkog priloga: SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA (I NUMERIČKIM POKAZATELJIMA)
Razmera: 1:500
Broj lista: A_01

OVAJ PROJEKAT JE U CELINI I DETALJU PO AUTORSKOM PRAVU ZAŠTIĆENI


14780/7
14781/2
14780/16
14780/15
14782/4
14782/3
14782/8
14782/7
14786
11821/1
11826
26275/1
26275/2
800
100
H1
H2
H3
H4
H5
H6a
H6b
H7
H8
H9
P+1
177.8
83.45
39.62
66.62
34.69
18.8
27.8
27.8
12.7
8.5
7.58
4.3
4.23
4.24
generator (DEA)
plato / plateau
kontejneri za komunalni otpad / municipal waste containers
jarboli / flagpoles
PRIKLJUČAK NA (EKM) TELEKOMUNIKACIONU MREŽU
PRIKLJUČAK NA (DSEE) ELEKTROENERGETSKU MREŽU
PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU
PRIKLJUČAK NA FEKALNU I ATMOSFERSKU KANALIZACIONU MREŽU
PRIKLJUČAK NA FEKALNU I ATMOSFERSKU KANALIZACIONU MREŽU
putokaz
korpa za kupovinu / shopping cart
ulica Svetozara Markovića
ulica Vojvode Stepe
ulica Vojvode Hadzi Ruvimа
ulica Vojvode Hadzi Ruvimа
ulica Vojvode Hadzi Ruvimа

Objekat H1

PRIZEMLJE / *GROUND FLOOR*			
Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	GLAVNI ULAZ / MAIN ENTRANCE		70,80	160,50
0.02	VETROBRAN / WINDSHIELD		24,22	30,85
0.03	VETROBRAN / WINDSHIELD		24,20	30,73
0.04	PRODAJNI PROSTOR / MARKET AREA		647,58	11170,02
0.05	STAKLENIK / GLASSHOUSE		90,85	420,62
0.06	TOALET - Ž / TOILETTE - W		19,86	14,66
0.07	TOALET ZA INVALIDE / TOILET FOR DISABLED		11,12	7,92
0.08	TOALET - M / TOILETTE - M		19,86	14,62
0.09	TREZOR / TREASURY		14,24	12,67
0.10	VIDEO NADZOR / SURVEILLANCE		16,34	13,85
0.11	HODNIK / CORRIDOR		23,80	19,72
0.12	MAŠINA ZA ČIŠĆENJE / CLEANING MASCHINE		14,40	12,45
0.13	ČIŠĆENJE / CLEANING		12,50	8,70
0.14	NATKRIVENI PRODAJNI PROSTOR / SHIELDED MARKET PLACE		91,26	365,04
				12403,01

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA / TOTAL NET AREA OF GROUND FLOOR	12.343,23 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA / TOTAL GROSS AREA OF GROUND FLOOR	12.592,00 m²

LEGENDA / *LEGEND* :

- Prefabrikovani armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*
- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Fasadni termopanel sa ispunom od mineralne vune (d=15m) / *Facade thermal panels with mineral wool*
- Staklena fasada / *Glass facade*
- Obostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on both sides*
- Standardne + vlagootporne GK ploče / *Standard + moisture-proof gypsum board*
- Obostrano vlagootporne GK ploče / *Moisture-proof gypsum board on both sides*
- Jednostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on one side*
- Jednostrano vlagootporne GK ploče / *Moisture-proof gypsum board on one side*

M1	PRODAJNI CENTAR / HARDWARE STORE
M2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / BUILDING MATERIALS STORAGE HALL
M3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I OPAS ZA ZONU / CANOPY AT ENTRANCE TO DEFINE AN ZONE
M4	TRAFO STANICA (MBTS) / TRANSFORMER STATION
M5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANTSKI SA REZERVOAROM / PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS
M6	PODZEMNA MREŽA ZA ATMOSFERSKE VODE / UNDERGROUND PIPETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER
M7	REKLAMNA PILON / SYSTEM / ADVERTISING PYLON / SYSTEM
M8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / MEMORIAL TO THE OLD FACTORY
M9	STAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / PRESENTATION STAND (container-type building)

OSNOVA PRIZEMLJA / *GROUND FLOOR LAYOUT*

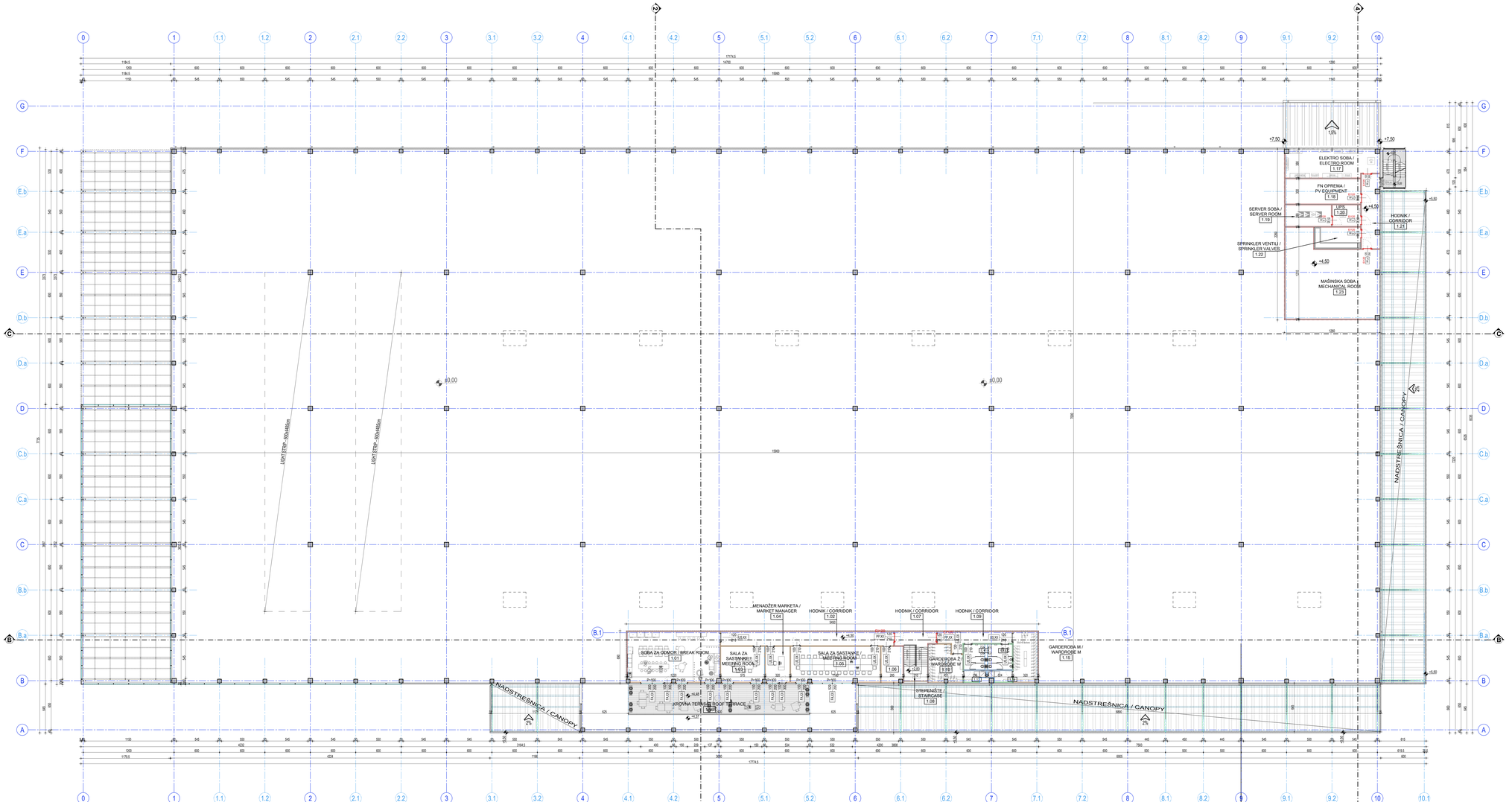
RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Segedinski put 7 24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
e-mail: office@north-eng.com
tel: +381 (0) 24 657 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ. 310 8103 04	Investitor: NC PROPERTIES d.o.o. Beograd Krunska 73, Beograd, Vračar
Odgovorni projektant arhitekture: M. PEJIĆ, master inž.arh. 302 P336 17	Naziv objekta: PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH" M1 - PRODAJNI CENTAR
Projektant saradnik: Ž. ĆOVIĆ	k.p.br. 2627/1 K.O. Novi grad, Subotica
Vrsta tehničke dokumentacije: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	Oznaka i naziv dela projekta: Naziv građevinskog plana: OSNOVA PRIZEMLJA / GROUND FLOOR LAYOUT
IDR	Evidencioni broj: EN - 1828 Februar 2026.	Razmera: 1:150	Broj lista: A_H1.01

Ova dokumentacija je autorsko delo i kao takva podleže zaštiti u skladu sa Zakonom o autorskim i srodnim pravima. Bez pismene saglasnosti autora zabranjeno je svako umnožavanje, distribucija, prerada i drugi vidovi korišćenja ovog dela.



1.SPRAT - SOCIJALNI BLOK / *FIRST FLOOR - SOCIAL BLOCK*

Br.	Namena prostorija	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
1.01	SOBA ZA ODMOR / BREAK ROOM		36,40	80,52
1.02	HODNIK / CORRIDOR		49,22	41,06
1.03	SALA ZA SASTANKE / MEETING ROOM		20,80	26,70
1.04	MENADŽER MARKETA / MARKET MANAGER		15,75	14,92
1.05	SALA ZA SASTANKE / MEETING ROOM		34,80	54,60
1.06	SLUŽBENA PROSTORIJA		15,05	13,12
1.07	HODNIK / CORRIDOR		15,10	9,84
1.08	STEPENIŠTE / STAIRCASE		22,72	19,74
1.09	HODNIK / CORRIDOR		25,48	16,70
1.10	GARDEROBA Ž / WARDROBE W		19,72	20,05
1.11	TOALET / TOILETTE W		12,16	9,10
1.12	TUŠ / SHOWER W		6,66	3,80
1.13	TOALET / TOILETTE M		12,16	9,10
1.14	TUŠ / SHOWER M		9,46	4,20
1.15	GARDEROBA M / WARDROBE M		19,66	20,57
1.16	KROVNA TERASA / ROOF TERRACE		96,66	85,90
				443,50

TEHNIČKA ETAŽA (+4,50) / *TECHNICAL LEVEL (+4,50)*

Br.	Namena prostorija	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
1.17	ELEKTRO SOBA / ELECTRO ROOM		32,50	40,62
1.18	FN OPREMA / PV EQUIPMENT		26,40	32,61
1.19	SERVER SOBA / SERVER ROOM		17,70	18,94
1.20	UPS		13,00	10,36
1.21	HODNIK / CORRIDOR		26,90	22,82
1.22	SPRINKLER VENTILI / SPRINKLER VALVES		17,70	18,94
1.23	MAŠINSKA SOBA / MECHANICAL ROOM		50,30	124,20
				269,50

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA / 1. FLOOR NET AREA	712,64 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1 SPRATA / 1. FLOOR GROSS AREA	771,00 m²

LEGENDA / *LEGEND* :

- Predgotovljeni armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*
- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Fasadni termopanel sa kamenom od mineralne vune (d=15m) / *Facade thermal panels with mineral wool*
- Staklena fasada / *Glass facade*
- Obostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on both sides*
- Standardna + vlagootporna GK ploča / *Standard + moisture-proof gypsum board*
- Obostrano vlagootporne GK ploče / *Moisture-proof gypsum board on both sides*
- Jednostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on one side*
- Jednostrano vlagootporne GK ploča / *Moisture-proof gypsum board on one side*
- Krovna terasa - Decking / *Roof terrace - Decking*
- Ukrasni šljunak / *Decorative pebbles*



M1 - PRODAJNI CENTAR / HARDWARE STORE
M2 - HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / BUILDING MATERIALS STORAGE HALL
M3 - NADSTREŠNICA NA ULAZU I OPAR ZA ZONU / CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE
M4 - TRAFO STANICA (MBTS) / TRANSFORMER STATION
M5 - POMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANTI SA REZERVOAROM / PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIR
M6 - PRIJEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER
M7 - REKLAMNI PILON - SISTEM / ADVERTISING PYLON - SYSTEM
M8 - MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / MEMORIAL TO THE OLD FACTORY
M9 - STAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / PRESENTATION STAND (container-type building)

OSNOVA 1. SPRATA / *FIRST FLOOR LAYOUT*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL	

NORTH Engineering d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park 9. Septembar 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
e-mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ. 310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture: M. PEJIĆ, mast.inž.arh. 302 P336 17

Projektant saradnik: Ž. ĆOVIĆ

Investitor: NC PROPERTIES d.o.o. Beograd Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekta: PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH" M1 - PRODAJNI CENTAR
k.p.br. 2627/5 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

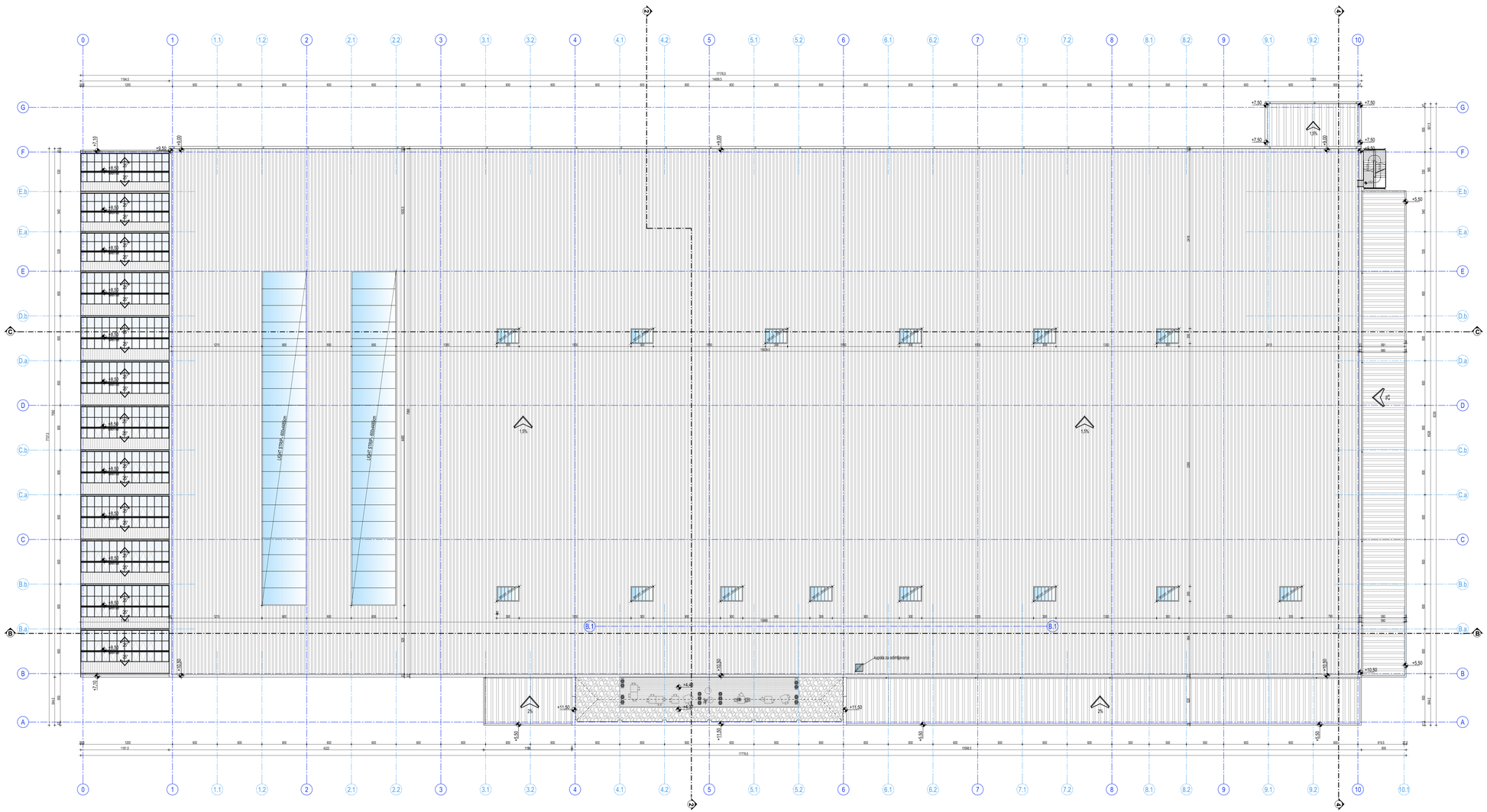
Broj grafičkog priloga: OSNOVA 1. SPRATA / FIRST FLOOR LAYOUT

Evidencioni broj: EN - 1828

Datum: Februar 2026.

Razmera: 1:150

Broj lista: A_H1.02



LEGENDA / *LEGEND* :

- Krovna folija / *Roof foil*
- Krovna terasa - Deking / *Roof terrace - Decking*
- Ukrasni šljunak / *Decorative pebbles*
- Stakleni krov / *Glass roof*
- Krovni sendvič panel / *Roof sandwich panel*
- Svetlosna kupola / *Skylight*
- Svetlosna traka / *Lightstrip*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINGLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA KROVA / *ROOF VIEW*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajlić Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Kraljevića Marka 73, Beograd, Vračar

Naziv objekta:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H1 - PRODAJNI CENTAR
k.p.br. 262751 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv grafičkog priloga:
OSNOVA KROVA / ROOF VIEW

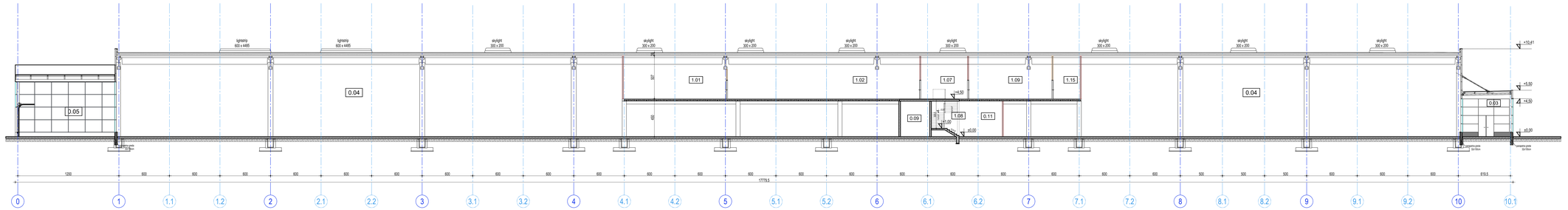
Evidencioni broj: EN - 1828

Datum: Februar 2026.

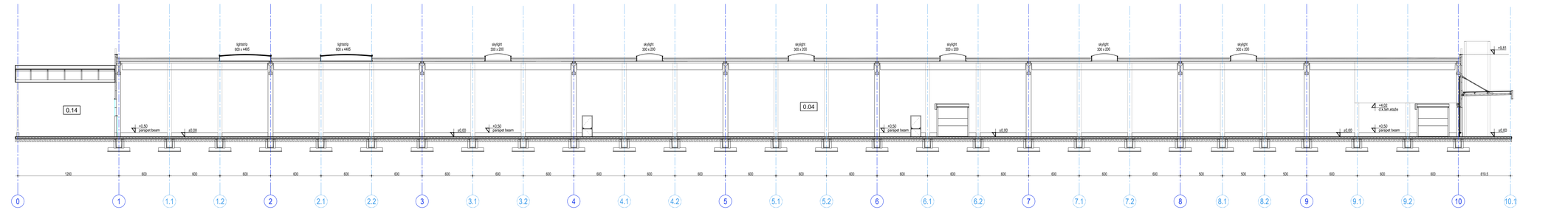
Razmera: 1:200

Broj lista: A_H1.03

19.2cm x 6.5cm = 0.0384m2



PRESEK B-B / SECTION B-B



PRESEK C-C / SECTION C-C

LEGENDA / *LEGEND* :

- Prefabrikovani armirani beton / Prefabricated reinforced concrete
- Monolitni armirani beton / Monolithic reinforced concrete
- Fasadni termopanel sa ispunom od mineralne vune (d=15m) / Facade thermal panels with mineral wool
- Staklena fasada / Glass facade
- Obostrano standardne GK ploče / Standard gypsum board on both sides
- Obostrano vlagootporne GK ploče / Moisture-proof gypsum board on both sides
- Jednostrano standardne GK ploče / Standard gypsum board on one side
- Jednostrano vlagootporne GK ploče / Moisture-proof gypsum board on one side
- Tucanik / Crushed stone



H1	PRODAJNI CENTAR / HARDWARE STORE
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / BUILDING MATERIALS STORAGE HALL
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I IZLAZU IZ ZONU / CANOPY AT ENTRANCE TO ZONE AN ZONE
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / TRANSFORMER STATION
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS
H6	PODZEMNA RETENCIJA ATMOSFERSKIH VODA / UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / ADVERTISING PYLON - TOTEM
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / MEMORIAL TO THE OLD FACTORY
H9	STAND ZA PREZENTACIJE (objekat komercijalnog tipa) / PRESENTATION STAND (commercial type building)

PRESEK B-B, C-C / *SECTION B-B, C-C*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 110,00 — APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNE RAD I OBRAZLOŽENJE KA SUBOTICA
Park Ruže Feniksa 7
24000 Subotica, Srbija
web: www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 0300

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 B103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ĆOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H1 - PRODAJNI CENTAR
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

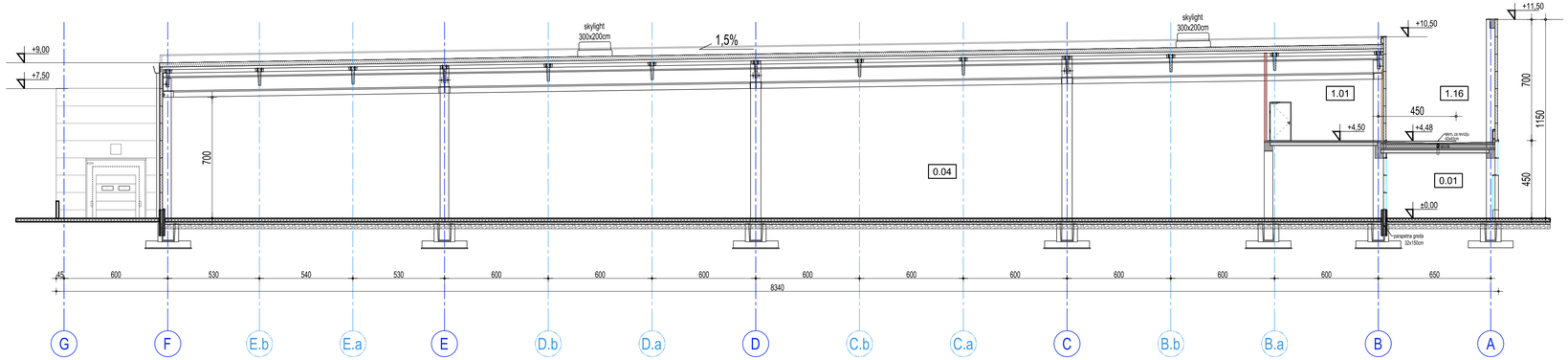
Naziv grafičkog priloga:
PRESEK B-B, C-C /
SECTION B-B, C-C

Evidencioni broj: EN - 1828

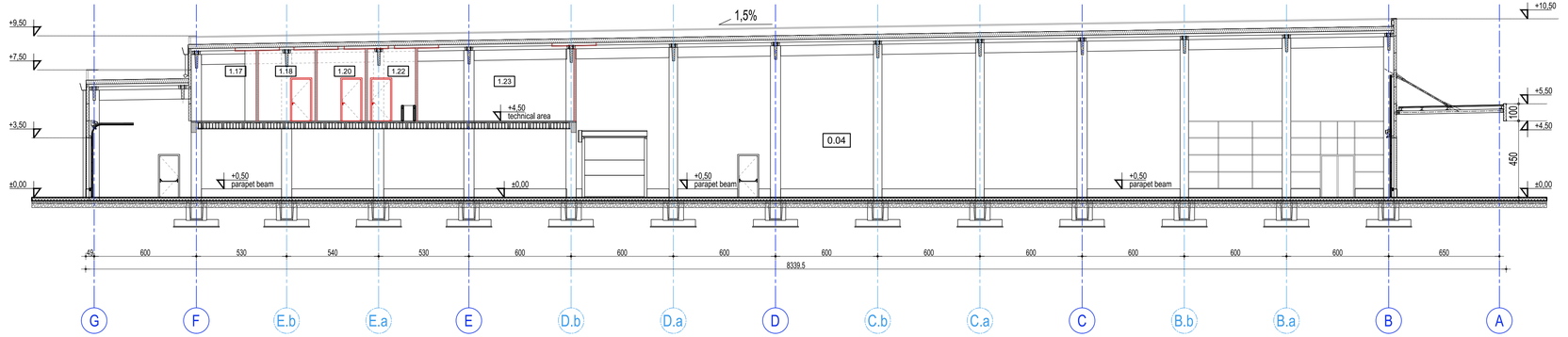
Datum: Februar 2026.

Razmera: 1:150 | Broj lista: A_H1.04

15.1cm x 4.5cm = 0.0021m2



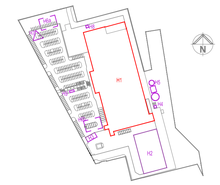
PRESEK 2-2 / SECTION 2-2



PRESEK 4-4 / SECTION 4-4

LEGENDA / *LEGEND* :

- Prefabrikovani armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*
- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Fasadni termopanell sa ispunom od mineralne vune (d=15m) / *Facade thermal panels with mineral wool*
- Staklena fasada / *Glass facade*
- Obostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on both sides*
- Jednostrano standardne GK ploče / *Standard gypsum board on one side*
- Tucanik / *Crushed stone*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

PRESEK 2-2, 4-4 / *SECTION 2-2, 4-4*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ĆOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H1 - PRODAJNI CENTAR
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv grafičkog priloga:
PRESEK 2-2, 4-4 / SECTION 2-2, 4-4

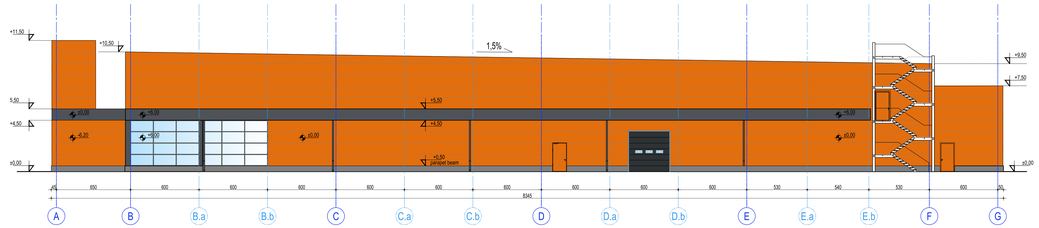
Evidencioni broj: EN - 1828

Datum: Februar 2026.

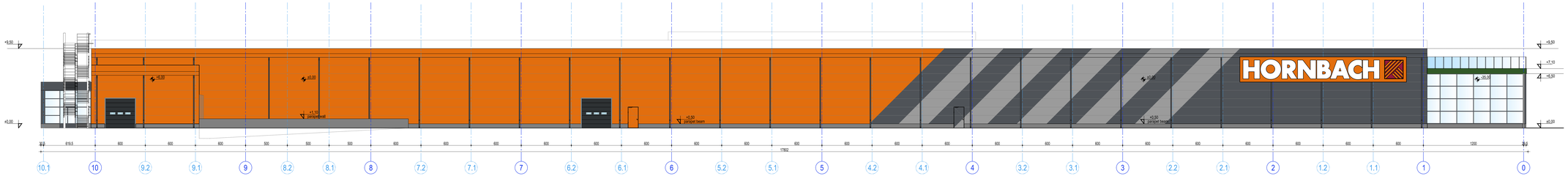
Razmera: 1:150

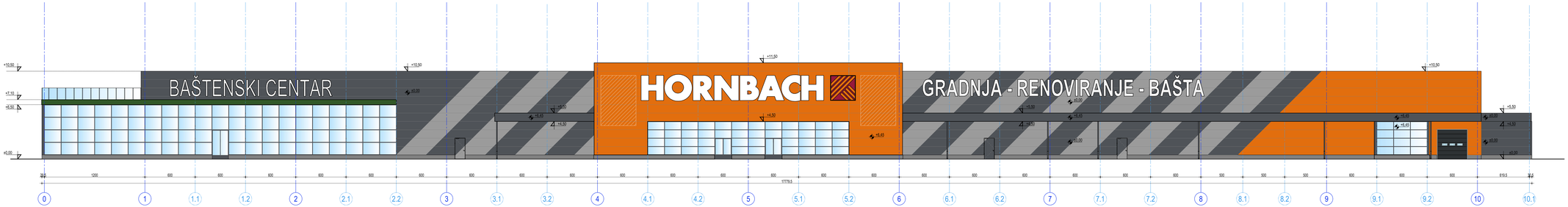
Broj lista: A_H1.05

9,5cm x 4,5cm = 0,004m2









LEGENDA / *LEGEND* :

- RAL 2011
- RAL 6002
- RAL 7004
- RAL 7015
- Natur beton / Natur concrete
- Staklo / Glass



M1	PRODAJNI CENTAR / HARDWARE STORE
H1	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA / BUILDING MATERIALS STORAGE HALL
H1	NADSTREŠNICA NA ULAZU U ZONU III / CANOPY AT ENTRANCE TO ZONE III ZONE
M4	TRAFO STANICA 2MW TS-1 / TRANSFORMER STATION
P1	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS
H2a	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE /
H2b	UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER
R1	REKLAMNI PILON - TOTEM / ADVERTISING PYLON - TOTEM
H3	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / MEMORIAL TO THE OLD FACTORY
H3	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (montaža montažnog tipa) / PRESENTATION STAND (montered type building)

FASADE / *FACADES*

RELATIVNA KOTA RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00
APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Ralfi Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
e-mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Z. ĆOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Kruniska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H1 - PRODAJNI CENTAR
k.p.br. 2527/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv grafičkog priloga:
FASADE /
FACADES

Evidencioni broj: EN - 1828

Datum: Februar 2026.

Razmera: 1:150

Broj lista: A_H1.06

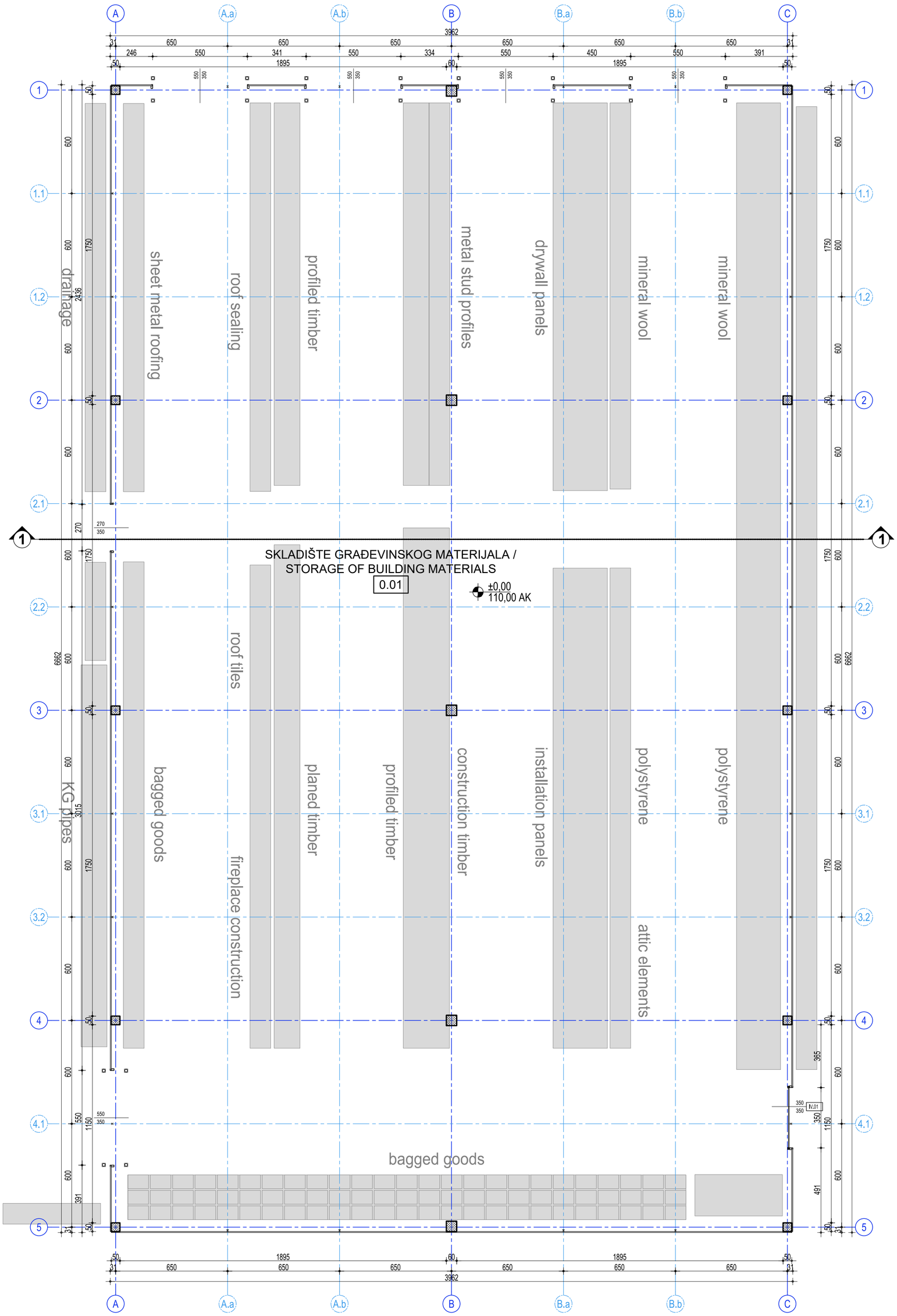
15,1cm x 5,9cm = 0,089m2

Objekat H2

PRIZEMLJE

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	SKLADIŠTE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA / STORAGE OF BUILDING MATERIALS		227.60	2622.45
				2622.45

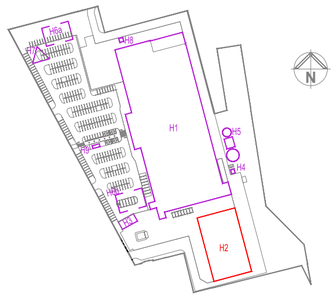
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	2.622,45 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	2.639,00 m²



LEGENDA / *LEGEND* :

Prefabrikovani armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*

Trapez lim / *Trapezoidal sheet*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PRIZEMLJA / *GROUND FLOOR LAYOUT*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 110,00 APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering

d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H2 - HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐ. MATERIJALA
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Evidencioni broj: EN - 1828

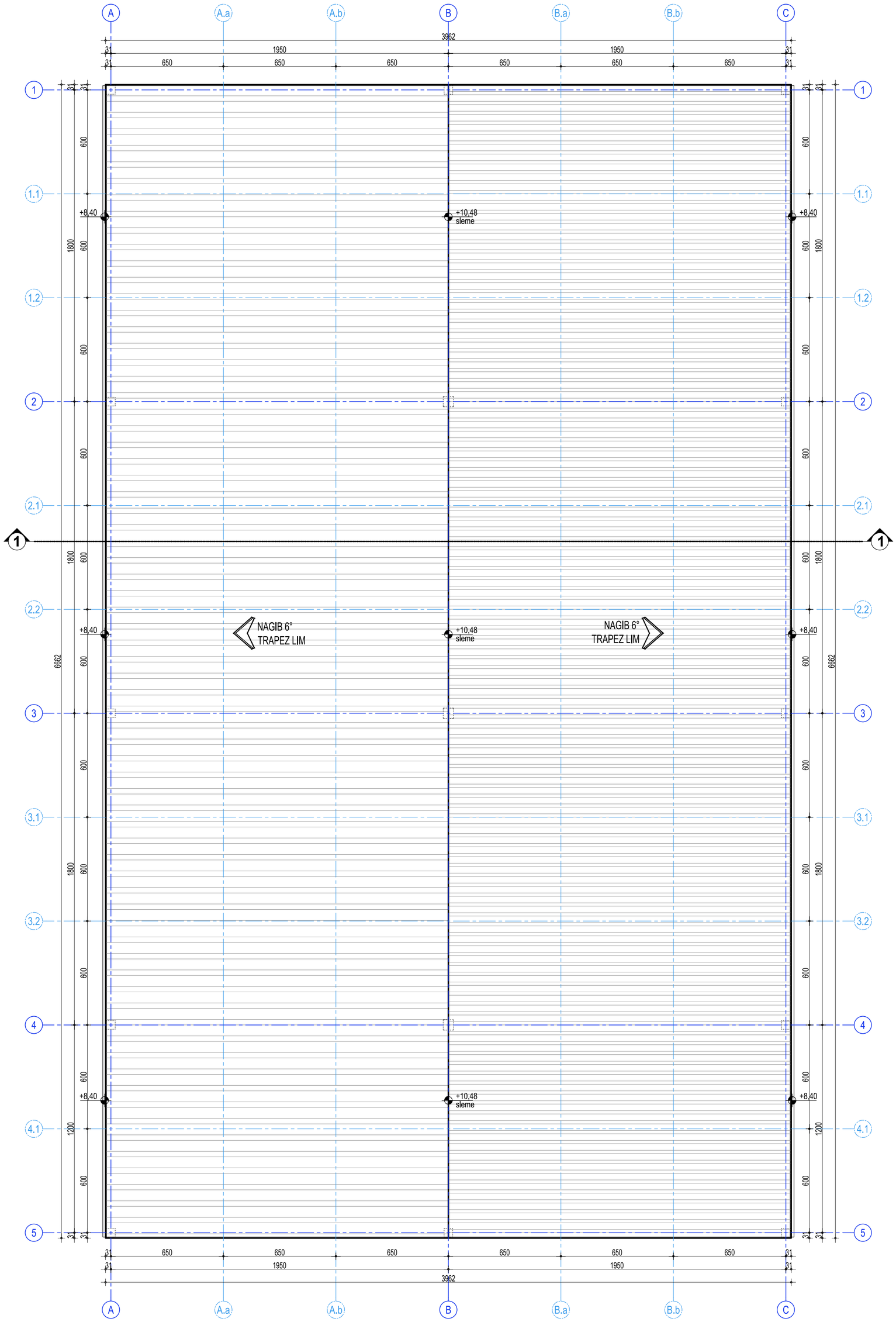
Datum: Februar 2026.

Naziv grafičkog priloga:
OSNOVA PRIZEMLJA /
GROUND FLOOR LAYOUT

Razmera: 1:150

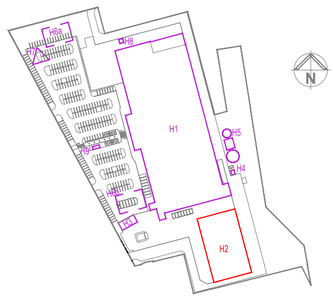
Broj lista: A_H2.01

5.8cm x5.9cm = 0.003m2



LEGENDA / *LEGEND* :

Trapez lim / *Trapezoidal sheet*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA KROVA / *ROOF VIEW*

RELATIVNA KOTA RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering

d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H2 - HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐ. MATERIJALA
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Evidencioni broj: EN - 1828

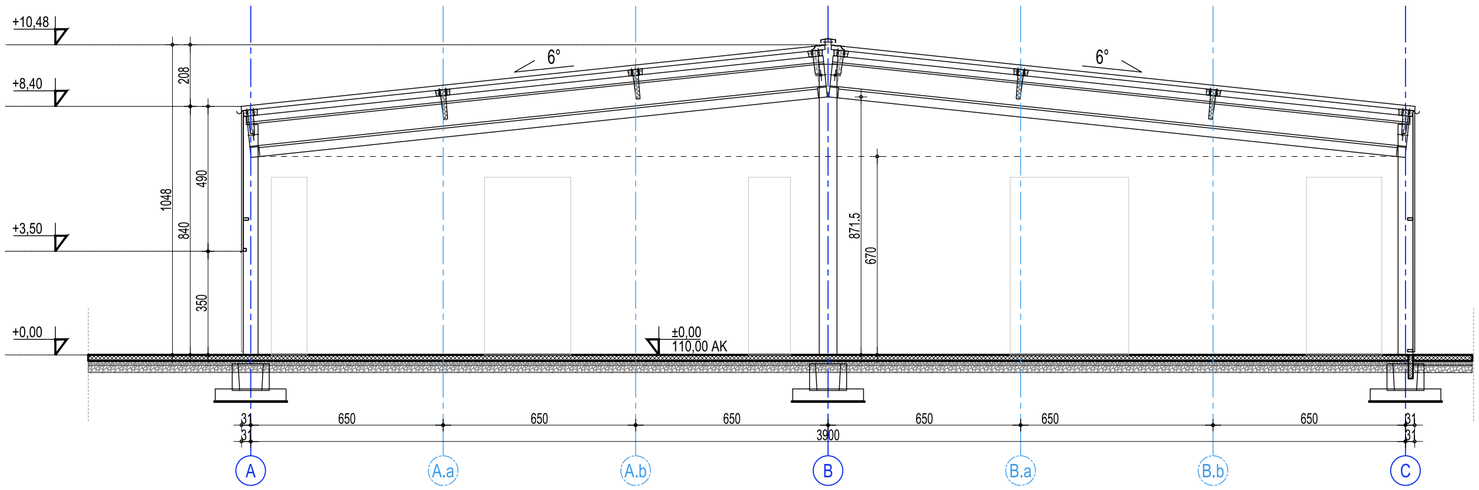
Datum: Februar 2026.

Naziv grafičkog priloga:
OSNOVA KROVA /
ROOF VIEW

Razmera: 1:150

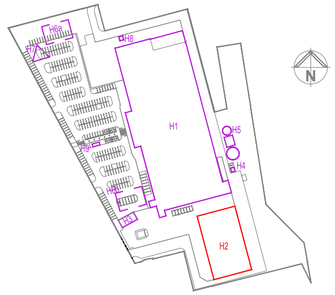
Broj lista: A_H2.02

5.8cm x5.9cm = 0.003m2



LEGENDA / *LEGEND* :

- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Trapez lim / *Trapezoidal sheet*
- Tucanik / *Crushed stone*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

PRESEK 1-1 / *SECTION 1-1*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 110,00 APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H2 - HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐ. MATERIJALA
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Evidencioni broj: EN - 1828

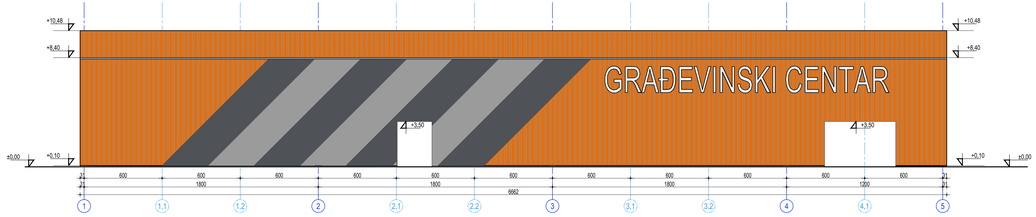
Datum: Februar 2026.

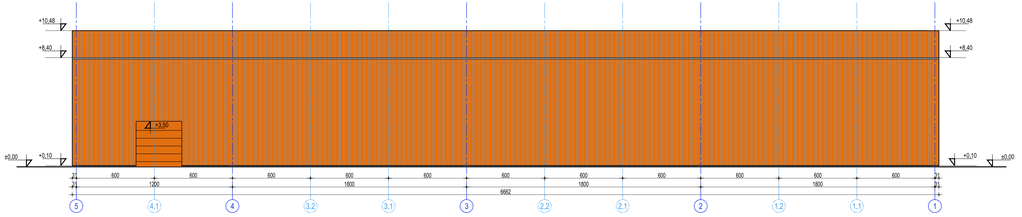
Naziv grafičkog priloga:
PRESEK 1-1 /
SECTION 1-1

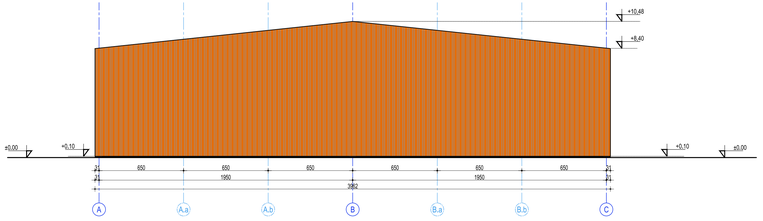
Razmera: 1:150

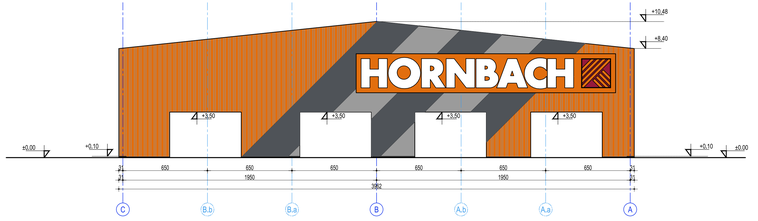
Broj lista: A_H2.03

5.8cm x3.0cm = 0.002m2









LEGENDA / *LEGEND* :

Trapez lim / *Trapezoidal sheet*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOAROM / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIR*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	STAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

FASADE / *FACADES*

RELATIVNA KOTA RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

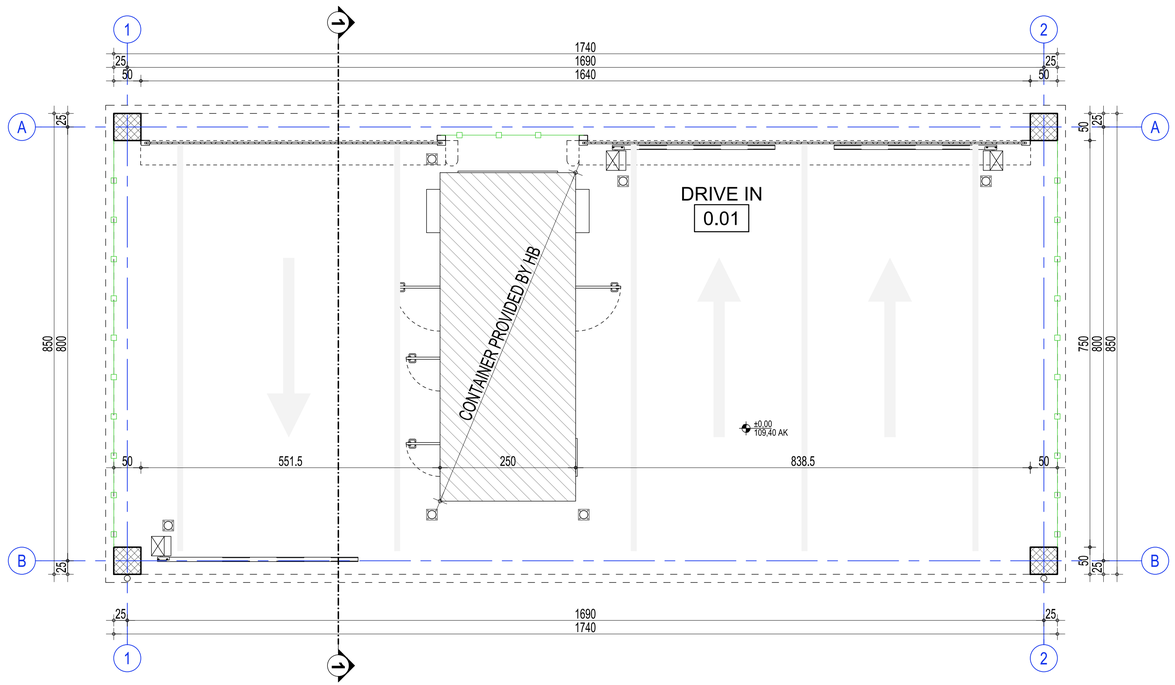
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.in2.grad. 310 8103 04	Investitor: NC PROPERTIES d.o.o. Beograd Krunska 73, Beograd, Vračar
Odgovorni projektant arhitekture: M. PEIĆ, mast.in2.arh. 302 P336 17	Naziv objekta: PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
Projektant saradnik: Z. ČOVIĆ	H2 - HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐ. MATERIJALA k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

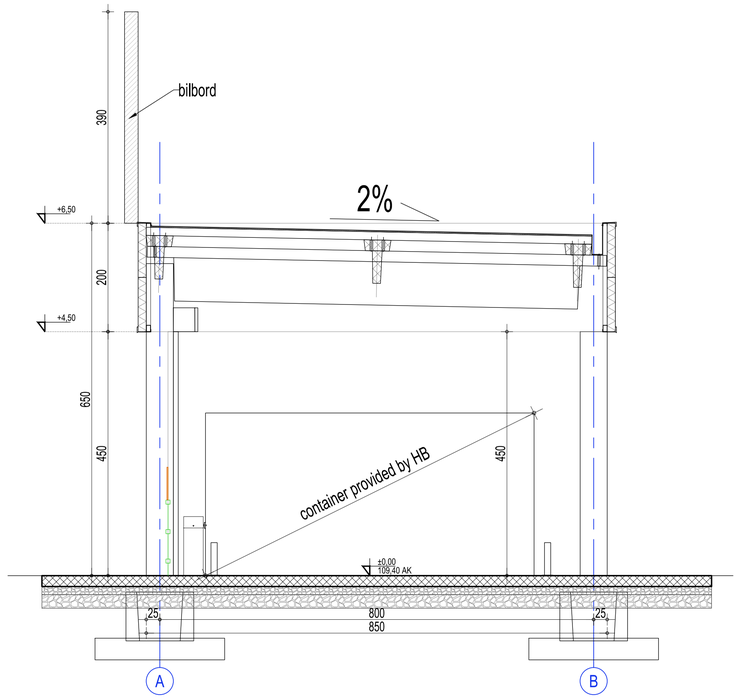
Vrsta tehničke dokumentacije:	Oznaka i naziv dela projekta:	Naziv grafičkog priloga:	
IDR	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	FASADE / FACADES	
	Evidencioni broj: EN - 1828		
	Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:150	Broj lista: A_H2.04

13,2cm x 3,0cm = 0,004m2

Objekat H3



OSNOVA PRIZEMLJA / *GROUND FLOOR*

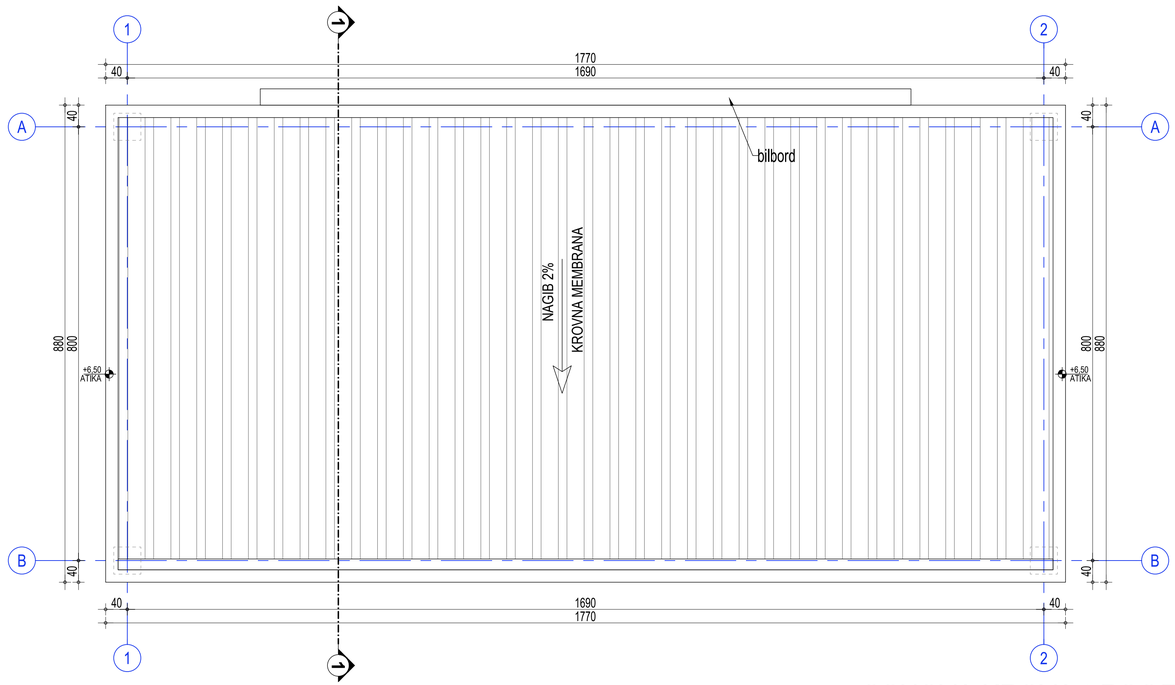


PRESEK 1-1 / *SECTION 1-1*

PRIZEMLJE

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	DRIVE IN		51.80	146.90
				146.90

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	146,90 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	148,00 m²



OSNOVA KROVA / *ROOF*

LEGENDA / *LEGEND* :

- Prefabrikovani armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*
- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Fasadni termopanel sa ispunom od mineralne vune (d=15m) / *Facade thermal panels with mineral wool*
- Krovna membrana / *Roof membrane*
- Tucanik / *Crushed stone*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PRIZEMLJA, OSNOVA KROVA, PRESEK 1-1 / *GROUND FLOOR, ROOF VIEW, SECTION 1-1*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	±0,00 = 109,40	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

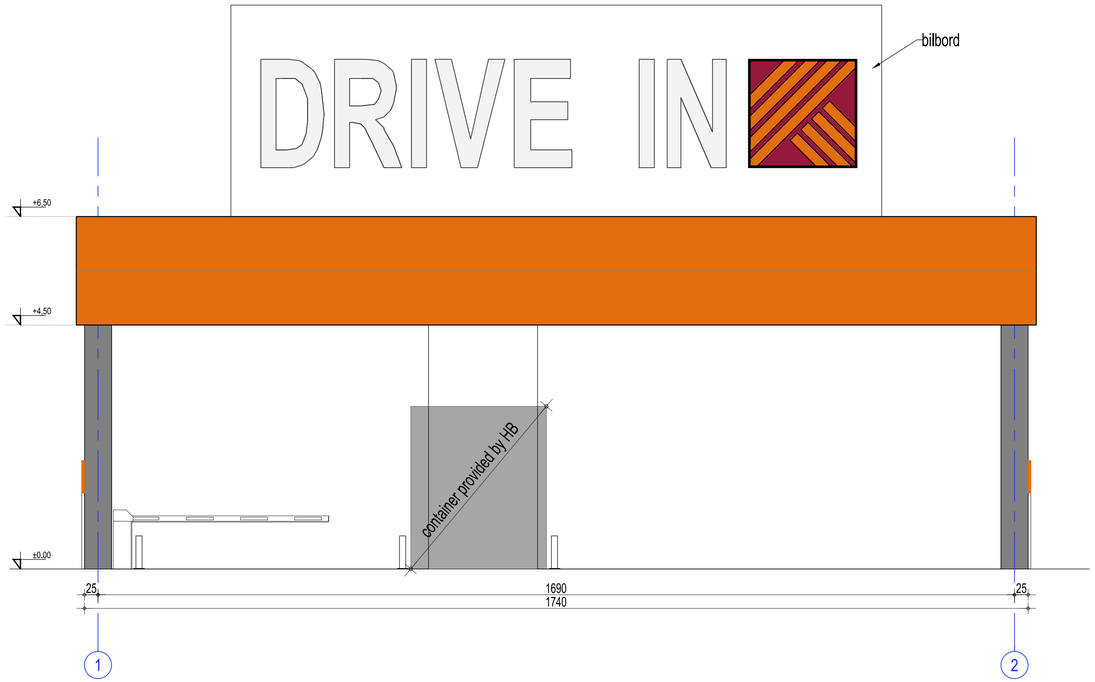
Projektant saradnik:
Ž. ĆOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

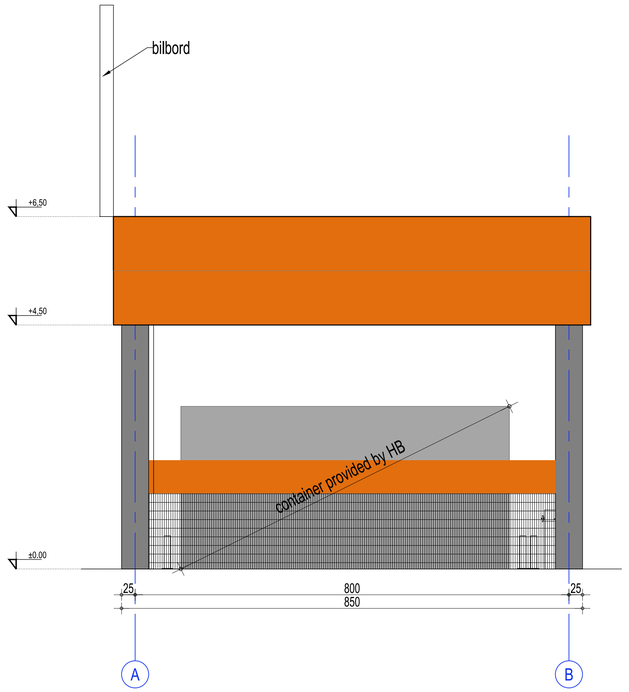
Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H3 - NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta:	Naziv grafičkog priloga:	
IDR	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	OSNOVA PRIZEMLJA, OSNOVA KROVA, PRESEK 1-1 GROUND FLOOR, ROOF VIEW, SECTION 1-1	
	Evidencioni broj: EN - 1828		
	Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:50	Broj lista: A_H3.01

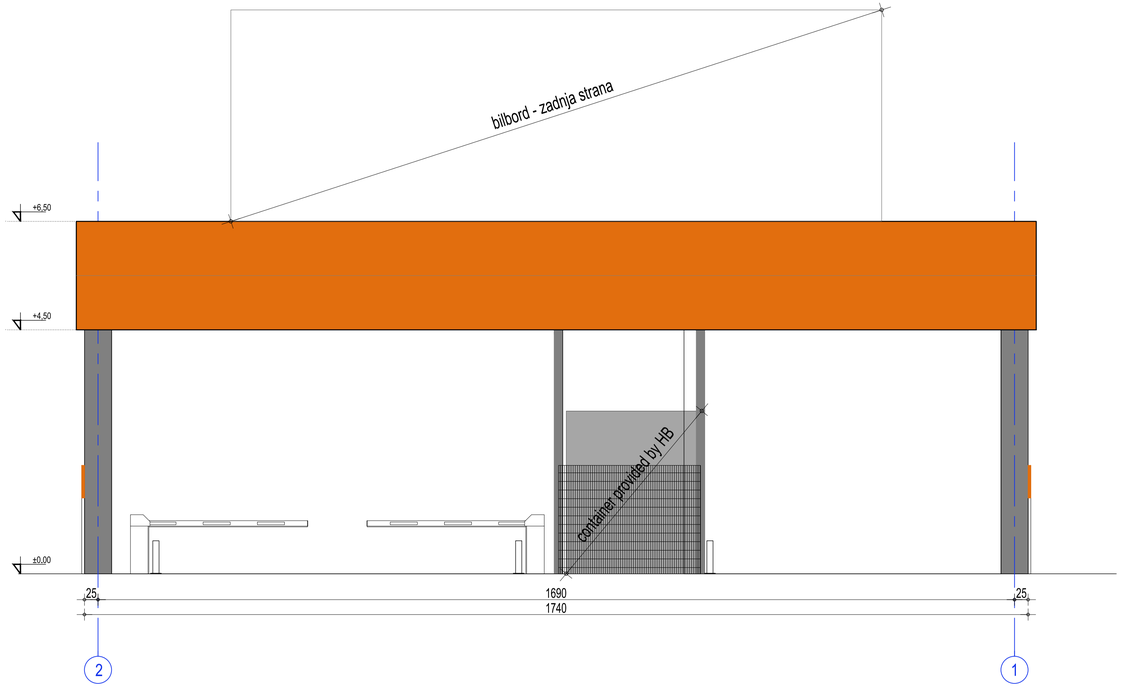
0.5cm x 5.9cm = 0.006m2



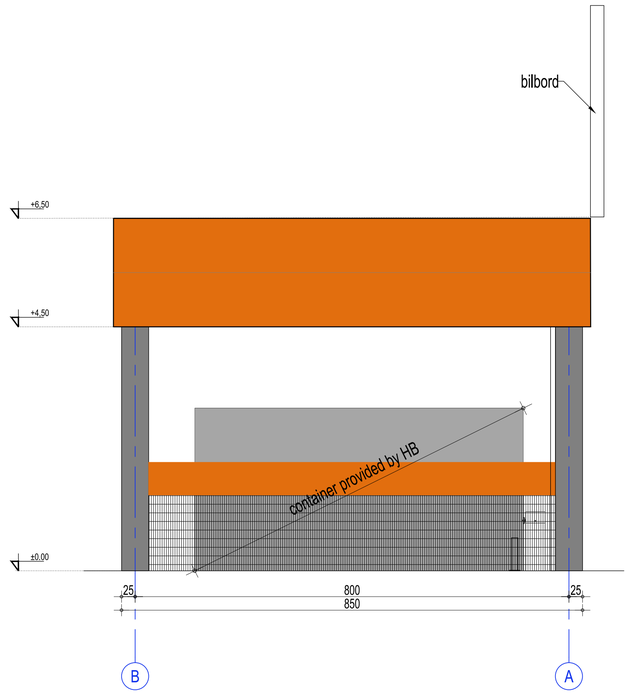
JUŽNA FASADA /
SOUTH FACADE



ZAPADNA FASADA /
WEST FACADE



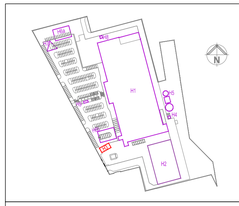
SEVERNA FASADA /
NORTH FACADE



ISTOČNA FASADA /
EAST FACADE

LEGENDA / *LEGEND* :

- RAL 2011
- Natur beton / *Natur concrete*
- Žičana ograda / *Fence*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

FASADE / *FACADES*

RELATIVNA KOTA RELATIVE LEVEL	±0,00 = 109,40	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ĆOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H3 - NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Evidencioni broj: EN - 1828

Datum: Februar 2026.

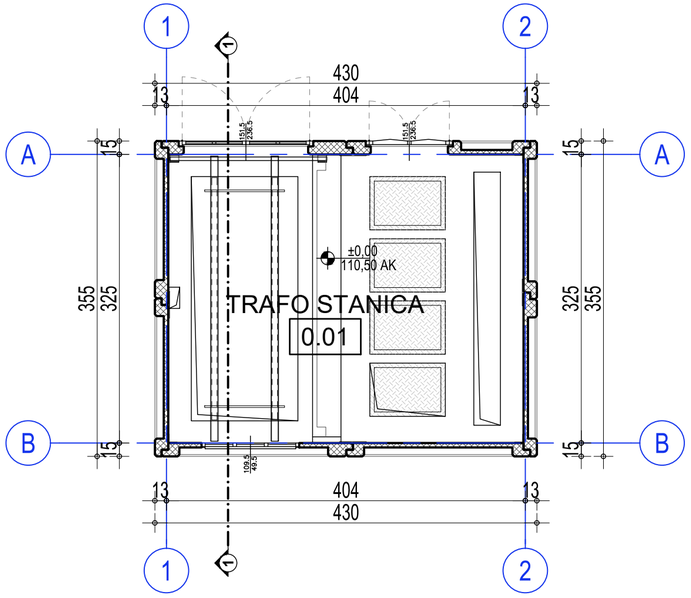
Naziv grafičkog priloga:
FASADE /
FACADES

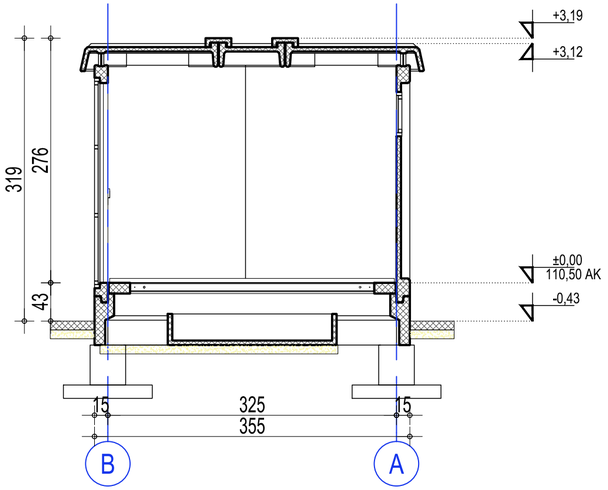
Razmera: 1:50

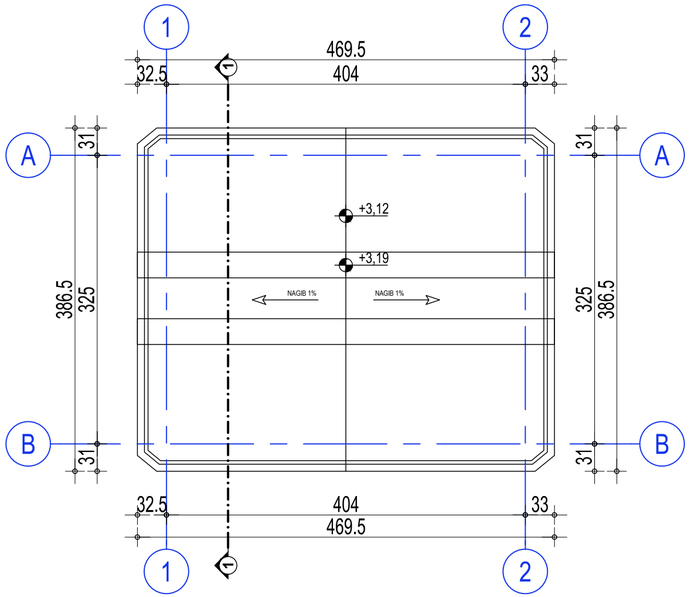
Broj lista: A_H3.02

9.5cm x 5.9cm = 0.056m2

Objekat H4







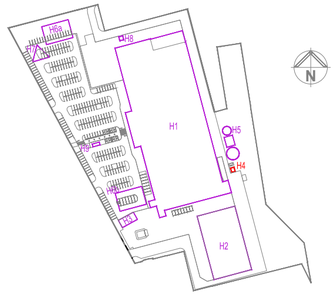
LEGENDA / *LEGEND* :

- Prefabrikovani armirani beton / *Prefabricated reinforced concrete*
- Nasip / *Embankment*
- Orebreni lim / *Ribbed sheet*

TRAFO STANICA / *TRANSFORMER STATION*

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	TRAFO STANICA		14.81	13.20
				13.20

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	13,20 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	15,00 m²



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PRIZEMLJA, OSNOVA KROVA, PRESEK 1-1 / *GROUND FLOOR LAYOUT, ROOF VIEW, SECTION 1-1*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 110,50 APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H4 - TRAFO STANICA (MBTS)
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Evidencioni broj: EN - 1828

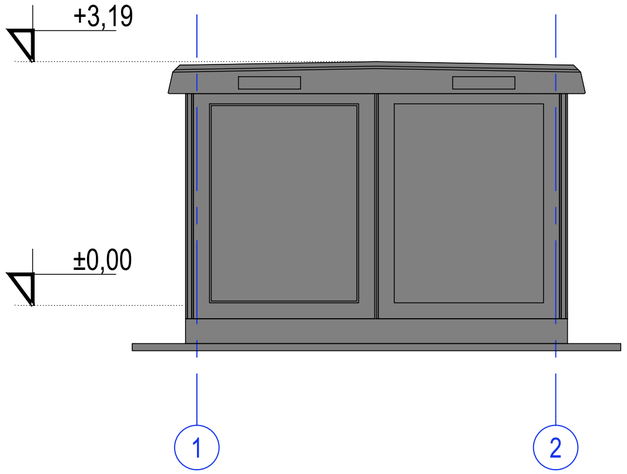
Datum: Februar 2026.

Naziv grafičkog priloga:
OSNOVA PRIZEMLJA, OSNOVA KROVA, PRESEK 1-1 / GROUND FLOOR LAYOUT, ROOF VIEW, SECTION 1-1

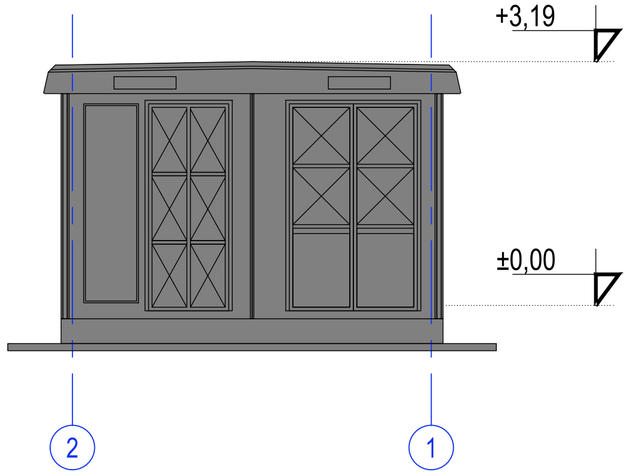
Razmera: 1:50

Broj lista: A_H4.01

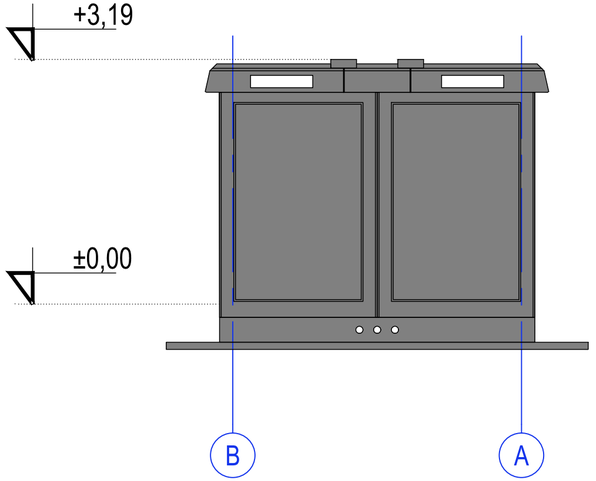
5.8cm x3.0cm = 0.002m2



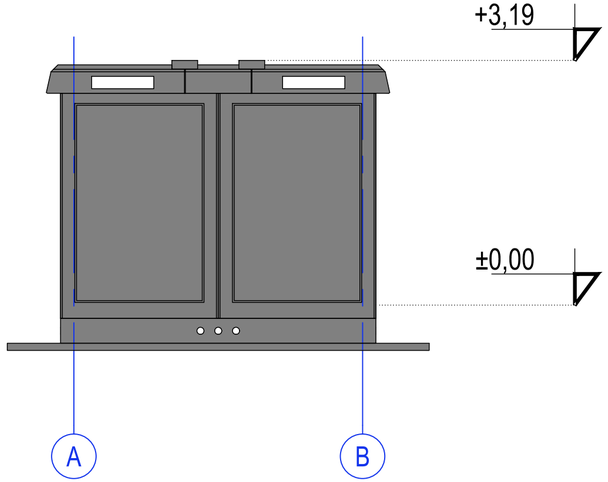
ISTOČNA FASADA /
EAST FACADE



ZAPADNA FASADA /
WEST FACADE



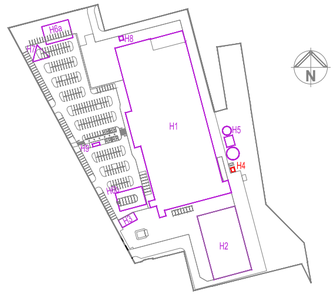
SEVERNA FASADA /
NORTH FACADE



JUŽNA FASADA /
SOUTH FACADE

LEGENDA / *LEGEND* :

Natur beton / *Natur concrete*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

FASADE / *FACADES*

RELATIVNA KOTA
RELATIVE LEVEL

±0,00 = 110,50

APSOLUTNA KOTA
ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H4 - TRAFO STANICA (MBTS)
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Evidencioni broj: EN - 1828

Datum: Februar 2026.

Naziv grafičkog priloga:
FASADE /
FACADES

Razmera: 1:50

Broj lista: A_H4.02

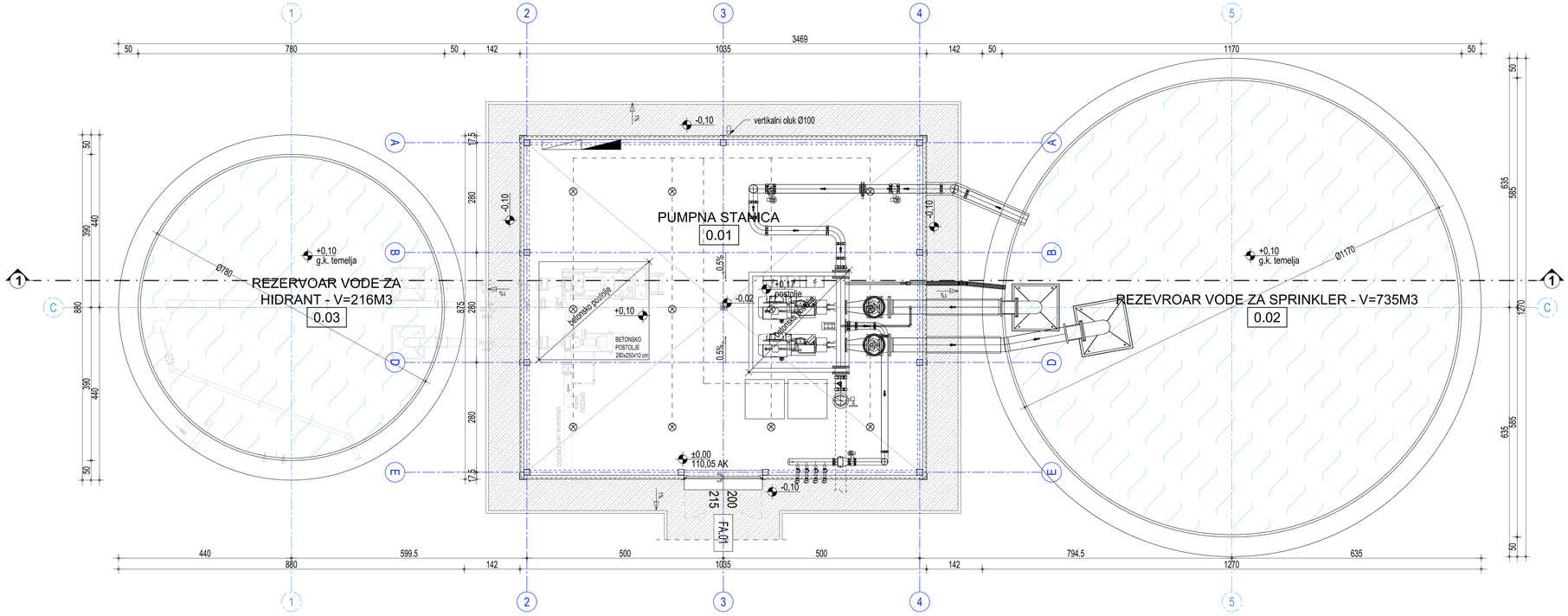
5.8cm x3.0cm = 0.002m2

Objekat H5

PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA /
PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	PUMPNA STANICA		36.36	81.90
0.02	REZERVOAR VODE ZA SPRINKLER - V=735M3		36.38	105.32
0.03	REZERVOAR VODE ZA HIDRANT - V=216M3		24.13	46.32
				233.63

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	233,63 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	278,00 m²



LEGENDA / *LEGEND* :

- Fasadni termopanelI sa ispunom od mineralne vune (d=15m) / *Facade thermal panels with mineral wool*
- Popločanje trotoara - prefabrikovane bet.kocke / *Pavement - prefabricated concrete blocks*
- Voda u rezervoarima / *Water in reservoirs*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	**PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS***
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	STAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PRIZEMLJA / *GROUND FLOOR LAYOUT*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,05	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

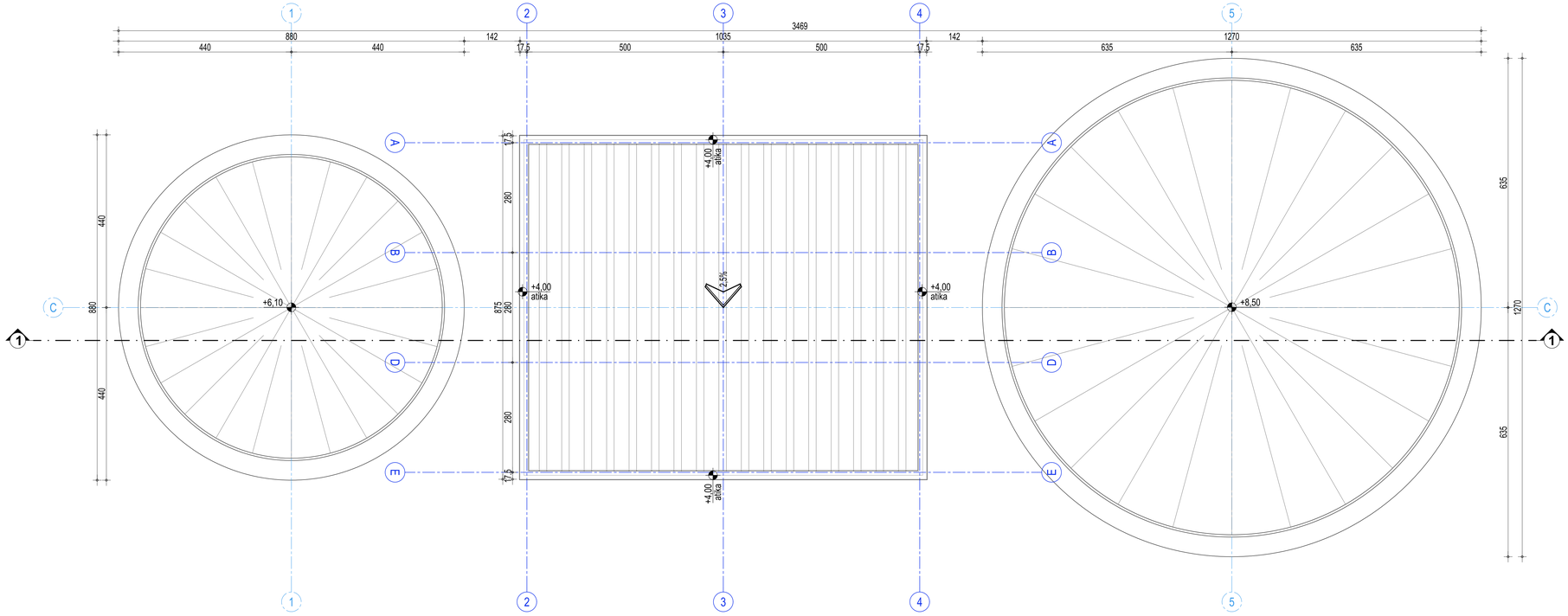
Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H5 - PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta:	Naziv grafičkog priloga:
IDR	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	OSNOVA PRIZEMLJA / GROUND FLOOR LAYOUT
	Evidencioni broj: EN - 1828	
	Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:50 / Broj lista: A_H5.01

11.4cm x 4.5cm = 0.005m2





H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA KROVA / *ROOF VIEW*

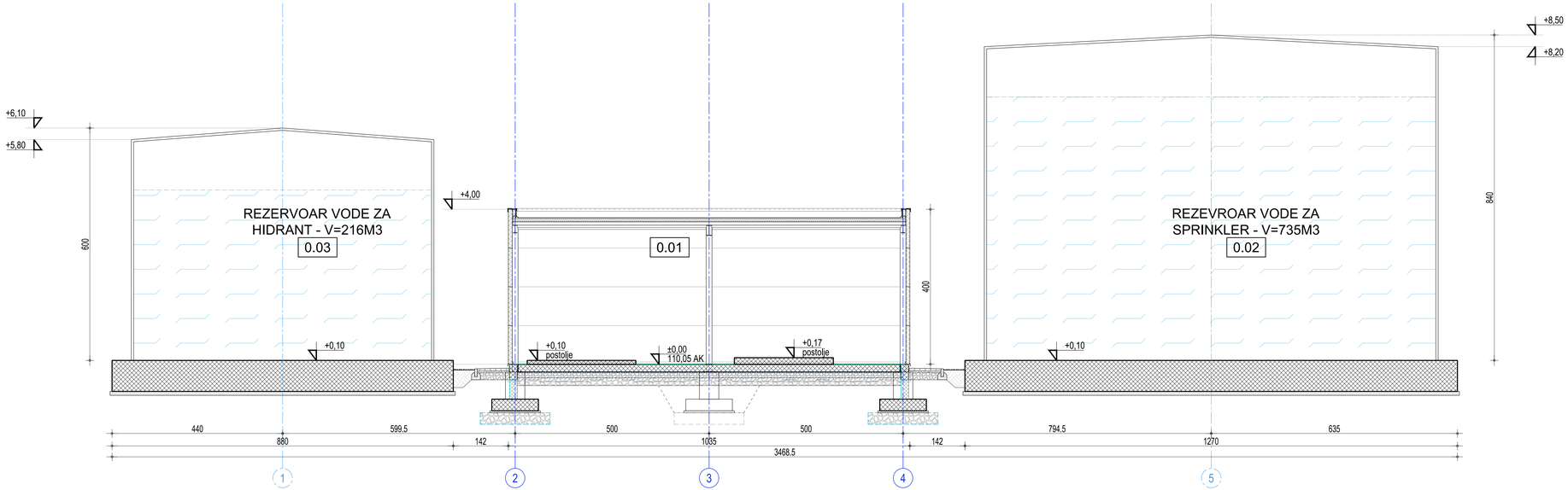
RELATIVNA KOTA RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,05	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel\. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ. 310 8103 04	Investitor: NC PROPERTIES d.o.o. Beograd Krunska 73, Beograd, Vračar
Odgovorni projektant arhitekture: M. PEIĆ, mast.inž.arh. 302 P336 17	Naziv objekata: PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH" H5 - PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica
Projektant saradnik: Ž. ČOVIĆ	
Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Oznaka i naziv dela projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE Evidencioni broj: EN - 1828 Datum: Februar 2026.	Naziv grafičkog priloga: OSNOVA KROVA / ROOF VIEW Razmera: 1:50 Broj lista: A_H5.02

11.4cm x 4.5cm = 0.005m2



LEGENDA / *LEGEND* :

- Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*
- Nabijeni beton / *concrete*
- Fasadni termopanelli sa ispunom od mineralne vune (d=15m) / *Facade thermal panels with mineral wool*
- Termoizolacija / *Thermal insulation*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

PRESEK 1-1 / *SECTION 1-1*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 110,05 — APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

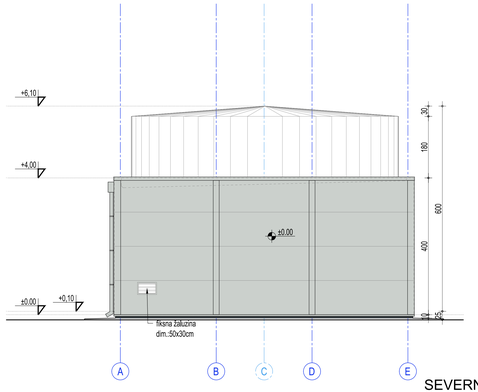
Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Kruneska 73, Beograd, Vračar

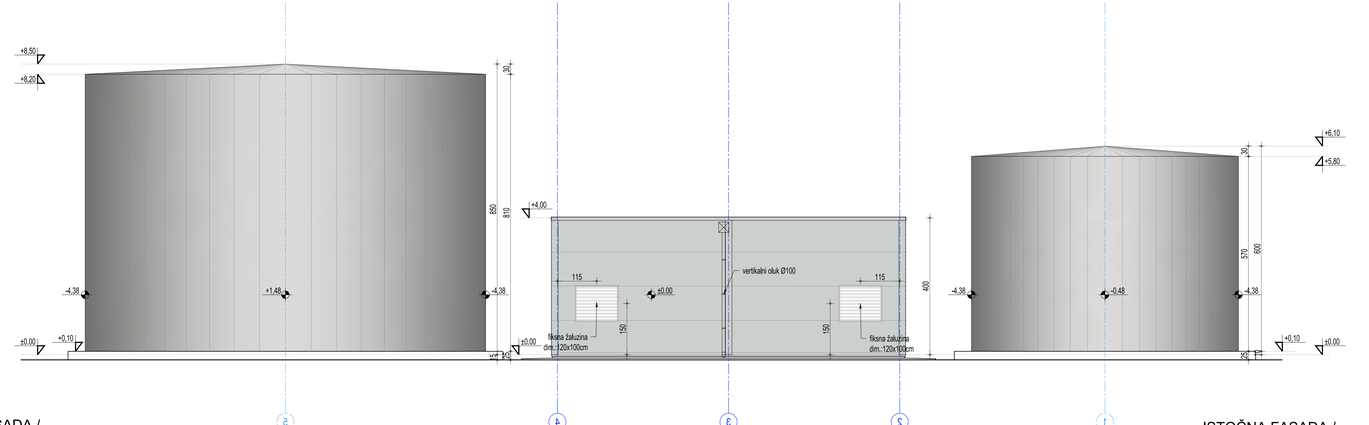
Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H5 - PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv grafičkog priloga: PRESEK 1-1 / SECTION 1-1	
	Evidencioni broj: EN - 1828		
	Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:50	Broj lista: A_H5.03

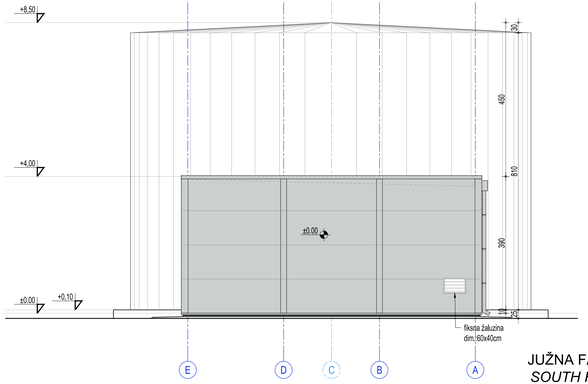
11.4cm x 3.0cm = 0.003m2



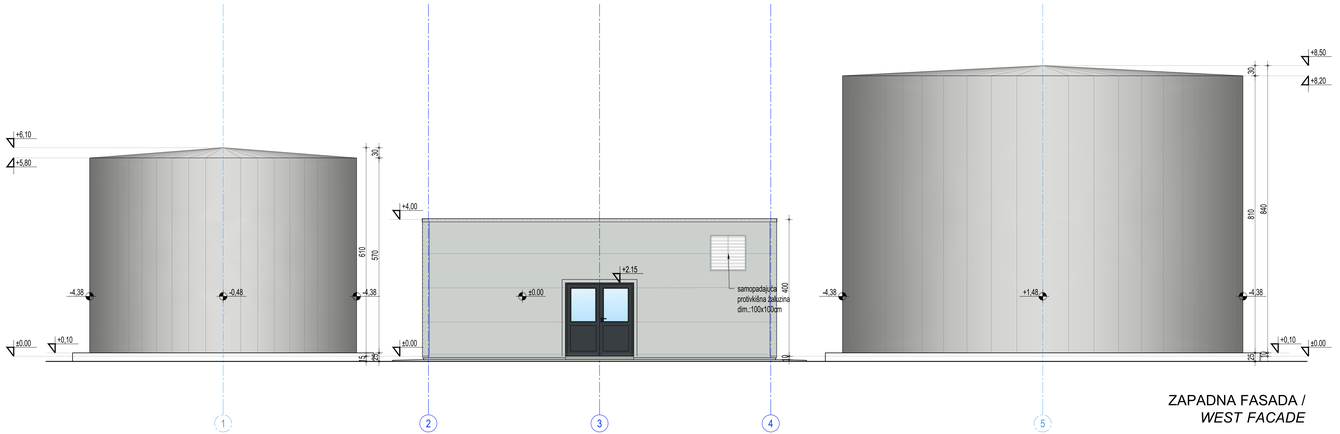
SEVERNA FASADA /
NORTH FACADE



ISTOČNA FASADA /
EAST FACADE



JUŽNA FASADA /
SOUTH FACADE



ZAPADNA FASADA /
WEST FACADE

LEGENDA / *LEGEND* :

- Beli TOS
- Beli TOS
- Rezervoari / Reservoirs



R1	PRODAJNI CENTAR / HARDWARE STORE
R2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA / BUILDING MATERIALS STORAGE HALL
R3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRUGIM ZONAMA / CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE
R4	TRAFO STANICA 2MW/10,1 TRANSFORMER STATION
R5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS
R6a	PODZEMNI REZERVOAR ZA VODU / UNDERGROUND WATER RESERVOIR
R6b	UNDERGROUND PROTEKTION FOR ELEKTROPETIC WATER
R7	REKLAMNI PLOH - TOTEM / ADVERTISING PYLON - TOTEM
R8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / MEMORIAL TO THE OLD FACTORY
R9	STAND ZA PREZENTACIJE (montaža/ konteinerska tipa) / PRESENTATION STAND (container-type building)

FASADE / *FACADES*

RELATIVNA KOTA RELATIVE LEVEL	±0,00 = 110,05
	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
e-mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 004
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Z. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Kruniska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
HS- PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta:	Naziv grafičkog priloga:	
IDR	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE	FASADE / FACADES	
	Evidencioni broj: EN - 1828	Razmera: 1:50	Broj lista: A_H5.04
	Datum: Februar 2026.		

15,1cm x 5,9cm = 0,009m2

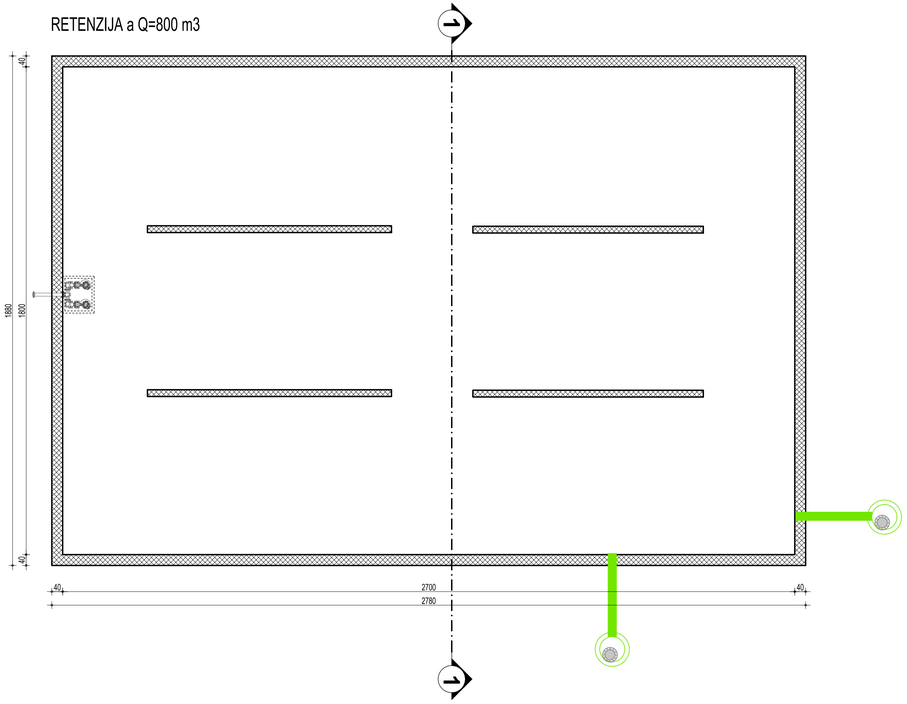
Objekat H6a i H6b

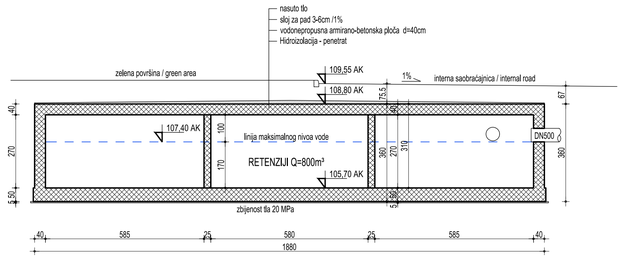
RETENZIJA A / *RETENTION A - 800m³*

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.01	RETENZIJA A / RETENTION A		162.00	477.26
				477.26

UKUPNA NETO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE	477,26 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE	523,00 m²

RETENZIJA a Q=800 m3





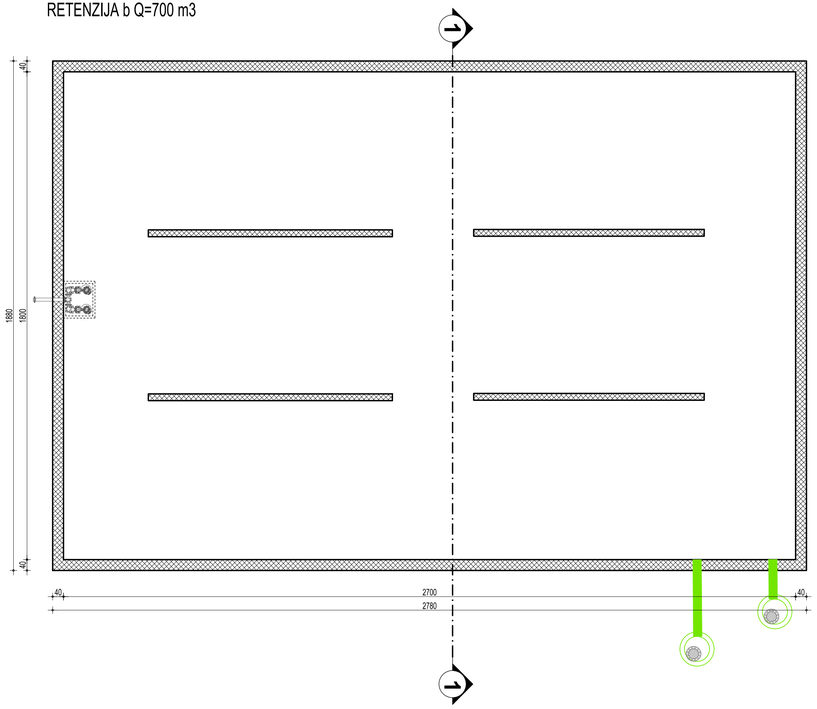
PRESEK 1-1 / SECTION 1-1

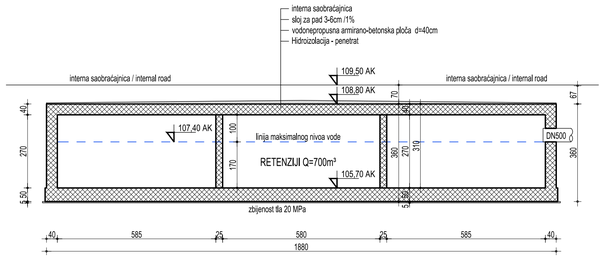
RETENZIJA B / *RETENTION B - 700m³*

Br.	Namena prostorije	Visina (m')	Obim (m')	Površina (m²)
0.02	RETENZIJA B / RETENTION B		162.00	477.26
				477.26

UKUPNA NETO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE	477,26 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE	523,00 m²

RETENZIJA b Q=700 m3

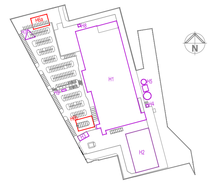




PRESEK 1-1 / SECTION 1-1

LEGENDA / *LEGEND* :

Monolitni armirani beton / *Monolithic reinforced concrete*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PODZEMNE ETAŽE, PRESEK 1-1 / *UNDERGROUND LEVEL LAYOUT, SECTION 1-1*

RELATIVNA KOTA RELATIVE LEVEL	±0,00 = 105,70	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ĆOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H6 - PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

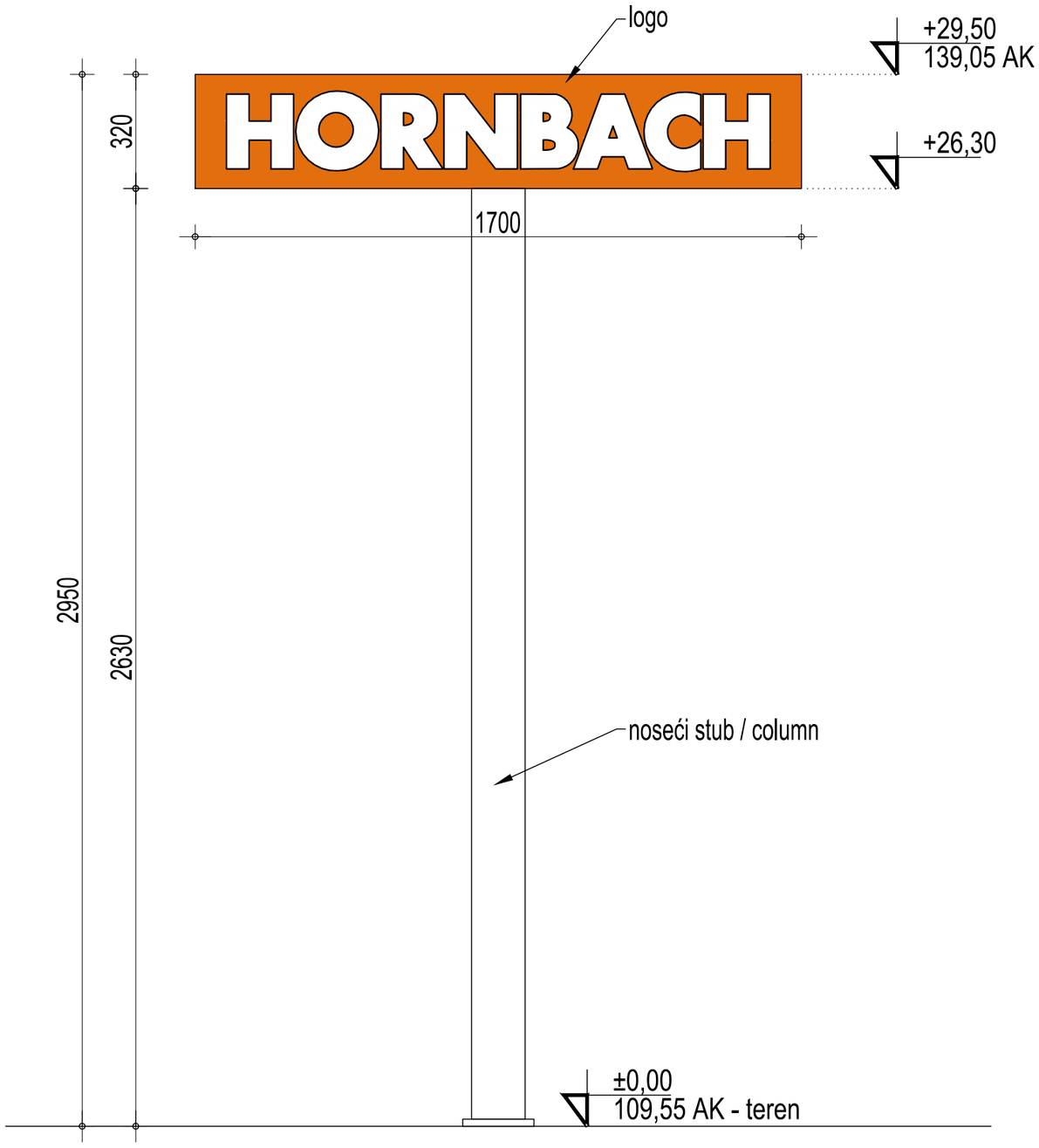
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta:	Naziv grafičkog priloga:	
IDR	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	OSNOVA PODZEMNE ETAŽE, PRESEK 1-1 UNDERGROUND LEVEL LAYOUT, SECTION 1-1	
	Evidencioni broj: EN - 1828		
	Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:100	Broj lista: A_H6.01

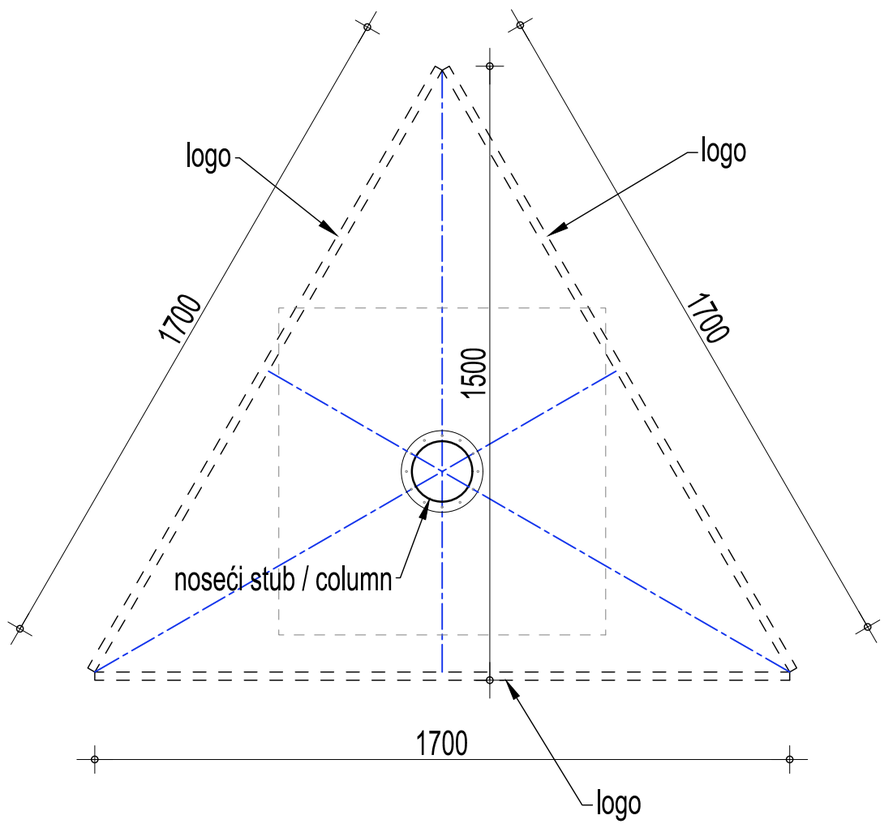
9,5cm x 4,5cm = 0,004m2

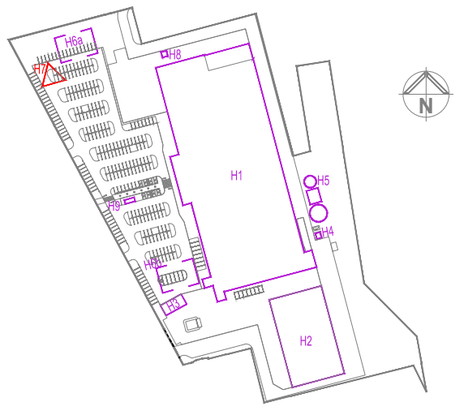
Objekat H7

REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*

UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	3,00 m^2







H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 109,55 APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA
Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H7
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Evidencioni broj: EN - 1828

Datum: Februar 2026.

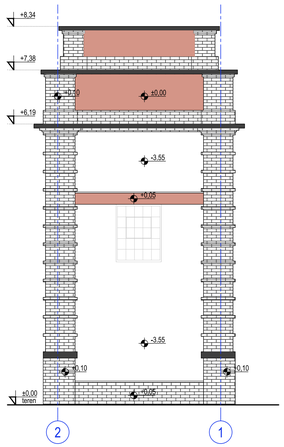
Naziv grafičkog priloga:
REKLAMNI PILON - TOTEM / ADVERTISING TOWER - TOTEM

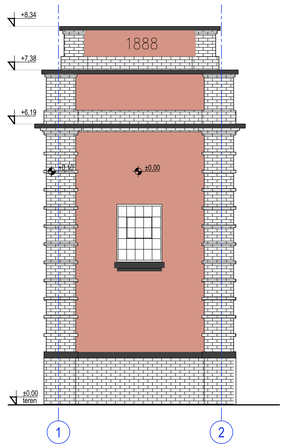
Razmera: 1:150

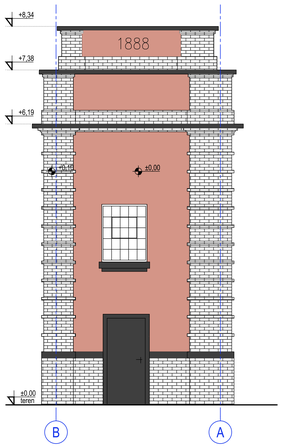
Broj lista: A_H7.01

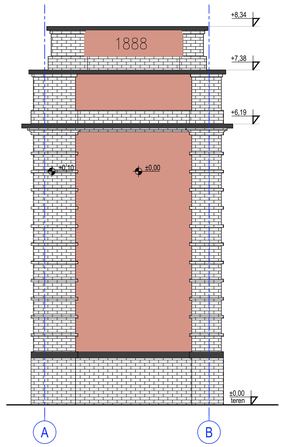
4.2cm x 4.5cm = 0.002m2

Objekat H8

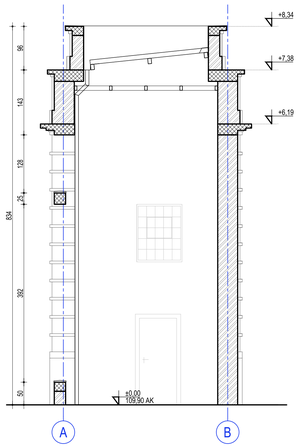




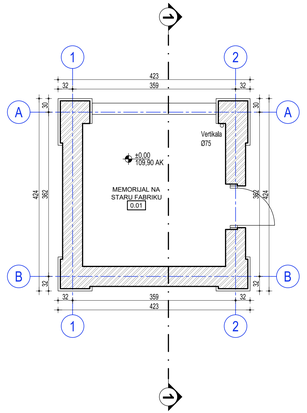




IZGLEDI / *FACADES*



PRESEK 1-1 / *SECTION 1-1*



OSNOVA PRIZEMLJA / *GROUND FLOOR*

MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	9,92 m^2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	17,00 m^2

LEGENDA / *LEGEND* :

Zid od opeke / *Brick wall*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	STAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PRIZEMLJA, PRESEK 1-1 , IZGLEDI / *GROUND FLOOR LAYOUT, SECTION 1-1, FACADES*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL	±0,00 = 109,90	APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel\. +381 (0) 24 623 000
fax, +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.grad.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Kruneska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H8 - MEMORIJAL NA STARU FABRIKU
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta:	Naziv grafičkog priloga:	
IDR	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	OSNOVA PRIZEMLJA, PRESEK 1-1, IZGLEDI / GROUND FLOOR LAYOUT, SECTION 1-1, FACADES	
	Evidencioni broj: EN - 1828		
	Datum: Februar 2026.	Razmera: 1:50	Broj lista: A_H8.01

11,3cm x 3,0cm = 0,003m2

Objekat H9

ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) /
PRESENTATION STAND (container-type building)

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	21,00 m^2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	22,00 m^2

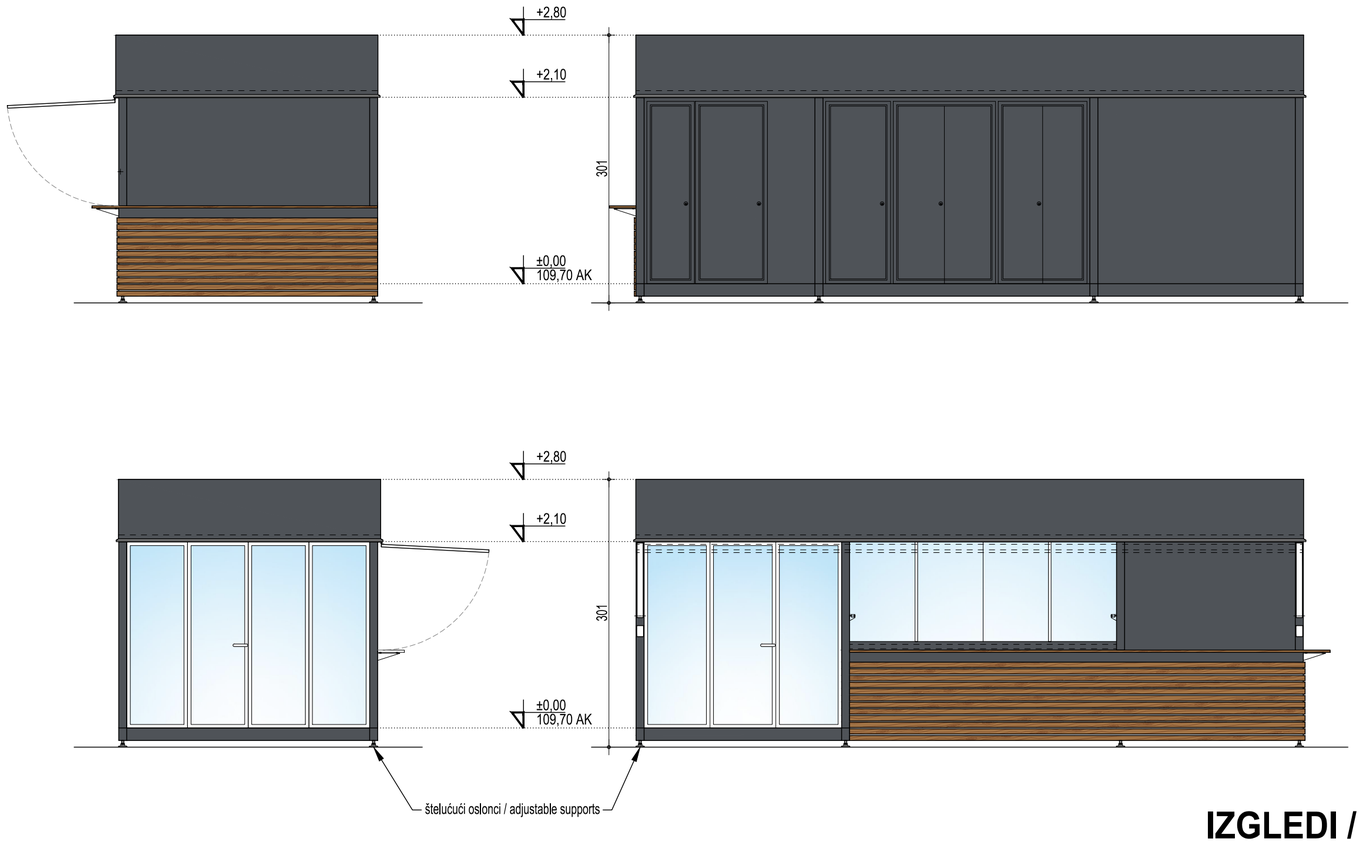
LEGENDA / *LEGEND* :

Zid kontejnera - RAL 7015 / *Container wall - RAL 7015*

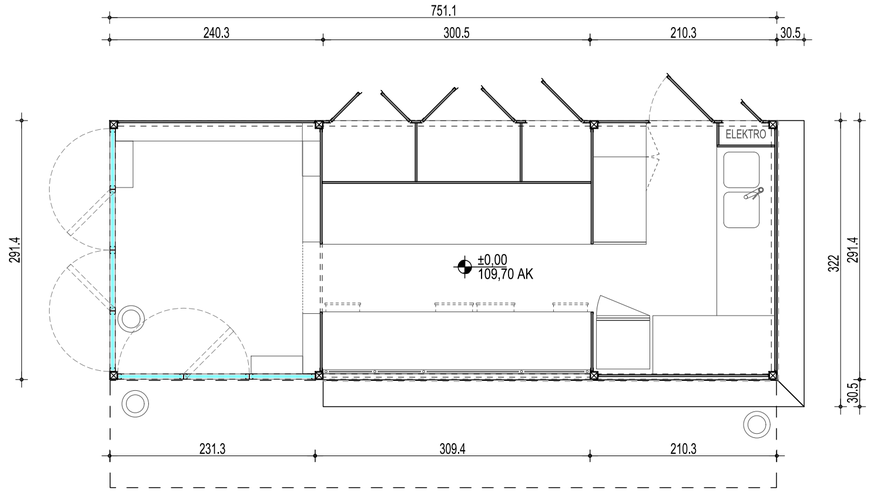
Drvena obloga / *Wood cladding*

NAPOMENA / *NOTE*:

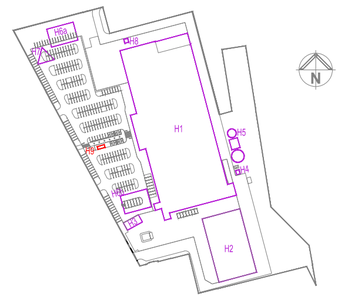
Predstavljeni objekat je tipski objekat kontejnerskog tipa koji se kupuje kao gotov i opremljen. Objekat se samo postavlja na određenu lokaciju u okviru parcele i povezuje na instalacije. / *The presented building is a typical container-type building which is purchased ready-made and equipped. The building is only placed in a specific location within the plot and connected to the installations.*



IZGLEDI / *FACADES*



OSNOVA PRIZEMLJA / *GROUND FLOOR*



H1	PRODAJNI CENTAR / *HARDWARE STORE*
H2	HALA ZA SKLADIŠTENJE GRAĐEVINSKIH MATERIJALA / *BUILDING MATERIALS STORAGE HALL*
H3	NADSTREŠNICA NA ULAZU I DRIVE-IN ZONU / *CANOPY AT ENTRANCE TO DRIVE-IN ZONE*
H4	TRAFO STANICA (MBTS) / *TRANSFORMER STATION*
H5	PUMPNA STANICA ZA SPRINKLER I HIDRANT SA REZERVOARIMA / *PUMP STATION FOR SPRINKLER AND HYDRANT WITH RESERVOIRS*
H6a H6b	PODZEMNA RETENZIJA ATMOSFERSKE VODE / *UNDERGROUND PRETENSION FOR ATMOSPHERIC WATER*
H7	REKLAMNI PILON - TOTEM / *ADVERTISING PYLON - TOTEM*
H8	MEMORIJAL NA STARU FABRIKU / *MEMORIAL TO THE OLD FACTORY*
H9	ŠTAND ZA PREZENTACIJE (objekat kontejnerskog tipa) / *PRESENTATION STAND (container-type building)*

OSNOVA PRIZEMLJA, IZGLEDI / *GROUND FLOOR LAYOUT, FACADES*

RELATIVNA KOTA / RELATIVE LEVEL: ±0,00 = 109,70 APSOLUTNA KOTA / ABSOLUTE LEVEL

NORTH Engineering

d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajhl Ferenca 7
24000 Subotica, Srbija
http://www.north-eng.com
mail: office@north-eng.com
tel. +381 (0) 24 623 000
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant:
D. BALAŽEVIĆ, dipl.inž.građ.
310 8103 04

Odgovorni projektant arhitekture:
M. PEIĆ, mast.inž.arh.
302 P336 17

Projektant saradnik:
Ž. ČOVIĆ

Investitor:
NC PROPERTIES d.o.o. Beograd
Krunska 73, Beograd, Vračar

Naziv objekata:
PRODAJNI CENTAR GRAĐEVINSKOG MATERIJALA I OPREME "HORNBACH"
H9 - ŠTAND ZA PREZENTACIJE
k.p.br. 26275/1 K.O. Novi grad, Subotica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR

Oznaka i naziv dela projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Evidencioni broj: EN - 1828

Datum: Februar 2026.

Naziv grafičkog priloga:
OSNOVA PRIZEMLJA, IZGLEDI /
GROUND FLOOR LAYOUT, FACADES

Razmera: 1:50

Broj lista: A_H9.01

5.8cm x4.5cm = 0.003m2

ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за грађевинарство
Број : 002252969-2025-09693-004-050-353-018
Дана: 26.05.2025.
С у б о т и ц а
Трг слободе бр 1
Тел 626-888
МБЛ/НМ

ФАБРИКА ЛОГИСТИКА ДОО
ПАЛИЋ
Јосипа Колумба 33

Предмет : Информација

Поводом Вашег захтева за издавање информације о локацији, о могућности изградње пословног комплекса за трговину на кат. парц. бр. 14782/1, 14782/2, 14782/5 и 14782/6 к.о. Нови Град у Суботици, а у складу са чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010- УС, 24/2011, 21/2012, 42/2013- УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021), обавештавамо Вас о следећем:

Увидом у важећу планску документацију – Плана генералне регулације VII за зоне «Кертварош» и «Нови град» и делове зона «Мали Радановац», «Радановац» и «Палић» у Суботици («Службени лист града Суботице» бр. 11/2014 и 12/2014) и План детаљне регулације за регулацију сервисне саобраћајнице у делу простора «Блока 18.2» у МЗ «Нови Град» у Суботици ("Службени лист Града Суботице" број 2/2011) утврђено је да се предметна парцела, налази у блоку бр. **200** у **зони РАДА (производња – привреда).**

ПГР-ом је прописано следеће:

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА У ЗОНИ РАДА

За проширење производних капацитета унутар постојећих комплекса доградњом или реконструкцијом као и за изградња нових објеката и комплекса на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу у зони производне делатности, утврђује се обавеза израде **Урбанистичког пројекта.**

Према правилима овог плана дозвољена је промена типа производње и промена делатности са пренамепом производних објекта уз услов да је таква делатност дозвољена за обављање унутар грађевинског рејона, односно да се у обављању планиране делатности могу испоштовати сви критеријуми заштите и очувања животне средине регулисани важећим законима и прописима у овој области, с тим да се за промену врсте и технологије производње као и промену делатности утврђује обавеза израде Урбанистичког пројекта.

У зонама производње, осим основне намене, **дозвољена је као алтернативна намена пословање.**

Производни погони мале привреде чија је градња такође дозвољена у зони могу бити мањи индустријски погони широког производног и прерађивачког спектра, погони из области пољопривредне производње за прераду пољопривредних производа (прерада воћа и поврћа), везани за основну делатност становништва.

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

Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У оквиру ПРОИЗВОДНИХ ЗОНА дозвољава се изградња производних објеката различитог спектра привредних делатности (производње, производног занатства и других делатности рада - робно транспортне услуге, складиштење и сл.).

Уз производне и друге делатности рада (складиштење, робно-транспортне услуге), на нивоу зоне може бити заступљено и пословање до мах. 50% на нивоу зоне.

Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони рада се могу градити и: угостителски објекти, објекти спорта и рекреације, комунални објекти, као и сервисно - услужни објекти (заједничке гараже, пумпне и гасне станице).

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ је:
-слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
-у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

У оквиру зоне ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПРОИЗВОДНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО- ПОСЛОВНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНИ објекат
- ДРУГИ помоћни објекти на парцели (гараже, котларнице, бунари…).

Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У ЗОНИ ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ није дозвољена изградња следећих објеката

стамбени објекти

стамбено-пословни објекти

пословни и производни објекти, који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда Процене утицаја на животну средину, односно за које "Процена" потврди могућност

штетних дејстава на животну средину која ни уз примену допунских мера заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђења околине од загађења.

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

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

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

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

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

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

Минимална величина парцеле за изградњу **нових комплекса производних објеката** у зони је **1200 м²**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **30 м.**

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

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која ће се утврдити Локацијском дозволом, односно Урбанистичким пројектом у односу на регулациону линију улице, а у зависности од организације и величине предметног комплекса.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте свих намена планираних на простору у границама Плана **износи 5,0м**. Постављање планираних трафо станица потребно је извршити на утврђеној грађевинској линији блокова у које се лоцирају.

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

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

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

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

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

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

За зону ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ПРОИЗВОДЊЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50 %

У зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ, уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је **60 %.**

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

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне индустрије је мин 20% али је у овом случају обавеза да се површине за паркирање поплочавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50м² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места, само у том случају је могуће смањити проценат зелених површина на 20%,

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

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

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

Највећа дозвољена спратност помоћних објеката који се као засебни објекти граде на парцели је **П** (приземље), уз задовољење прописаних критеријума у погледу удаљености од објеката на припадајућој и суседним парцелама и примену других утврђених правила грађења према намени, начину постављања и коришћења објеката.

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

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

Кота приземља објеката треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно да је од нулте коте објекта **виша за мин. 15 цм. Кота пода приземља** може бити **највише 1,20 м** виша од нулте коте објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађ. парцели

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

-помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне….)

-пословни и складишни објекти

према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

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

Мирујући саобраћај решити у оквиру грађевинске парцеле – комплекса тако да се за производне, магацинске, складишне и индустријске објекте обезбеди 1ПМ (паркинг место) на 200м² корисног простора.

За пословне и административне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкари и др.) које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката унутар Плана, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

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

Заједничка гаража унутар производног комплекса може бити и у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 1,2 м уколико то услови парцеле дозвољавају).

Услови за ограђивање парцеле

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

Ограђивање парцела са производним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2 м.

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

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

Општи услови за изградњу објеката

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

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

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

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

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

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

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

- у копаним бунарима - максимални ниво 107,71 м н.в. а минимални ниво 105,67 м н.в.

- у пијезометру - максимални ниво износи 108,36 м н.в. док је минимални ниво 106,11 м н.в. Наведени подаци су оријентациони, обзиром да су циклуси екстрема дужи од посматраног периода.

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

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

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

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

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

Саобраћајне површине - приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозним застором: бетон, асфалт или поплочање разним типским елементима.

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

Одлагање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за пословне

објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

Услови за архитектонско и естетско обликовање елемената објеката

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

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

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

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

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

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

- на делу објекта према предњем дворишту – **1,20 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) – **0,60 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) – **0,90 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од дворишне линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – **1,20 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине дворишне фасаде изнад приземља.

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

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

Следом наведеног обавештавамо вас да се на предметној парцели може изградња у складу са наведеним условима и након израде и овере Урбанистичког пројекта.

Ова информација издаје се у складу са важећом планском документацијом и законском регулативом и горе наведено важи до промене истих.

Руководилац Одсека
Лаура Мартон Бенце, дипл. грађ. инг.



POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

- Porodično stanovanje srednjih gustina
- Višeporodično stanovanje srednjih gustina
- Proizvodnja i privreda
- Poslovno komercijalni sadržaji
- Verski objekti

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Суботица
Суботица , Сегедински пут 22-24, 24000 Суботица, тел.: 024/619-300 , факс: 024/546-380

ЦЕОП:

Наш број: 2581200-D.07.09.-58706/2-26

Суботица, 13 -02- 2026

"NC PROPERTIES" D.O.O.
КРУНСКА бр. 73
11000 БЕОГРАД

Одлучујући о Вашем захтеву од 06.02.2026. године, на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, КОЈИ САДРЖЕ И УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: Продајни центар грађевинског материјала и опреме "HORNBACH", класе 123002, СУБОТИЦА, парцела број 26275/1, К.О. Нови град.
Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. EN-1828 од 02.2026, израђен од стране „NORTH ENGINEERING“ d.o.o. из Суботице, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:**

а) Закључивање уговора о припремању земљишта између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра. (измештање електроенергетске инфраструктуре 20kV кабловских водова).

Закључење уговора о измештању електроенергетске инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавног овлашћења је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015, 117/2017, 115/2020 и 87/2023).

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак
Напон на који се прикључује објекат: 20 **kV**
Максимална снага: 950 **kW**
Фактор снаге: изнад 0,95
Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: Изградња грађевинског дела монтажно-бетонске трафостанице МБТС-722 "HORNBACH" Суботица, снаге до 1x1000 kVA.
Странка је у обавези да у новој ТС обезбеди простор за уградњу 20 kV расклопне опреме у следећој конфигурацији (2В+М+Т): две 20kV водне ћелије, једна 20kV мерна ћелија и једна 20kV трафо ћелија.
Странка је у обавези да изгради кабловску канализацију са пет кабловских шахти од нове МБТС-722 "HORNBACH" за пролаз 20 kV кабловских водова.
Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: За заштиту од напона додира користити "ТН-Ц-С" систем (Ud≤ 50V).

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:
Уградња једног енергетског трансформатора (Е.Т.) снаге 1x1000kVA и једног нисконапонског блока са потребним бројем НН извода у новој МБТС-722 "HORNBACH" Суботица.
Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод кабловског вода у трафо ћелију
Место везивања прикључка на систем: 20 **kV** кабловски вод
Опис прикључка до мерног места:
- Расецање постојећег 20kV кабловског вода, типа XHE 49A 3x(1x150мм^2), између ЗТС-"БИРОГРАФИКА" и ЗТС-"FRESH CO" у Суботици (20kV извод "Суботичанка" из ТС 110/20 kV "Суботица 2"), у најближој тачки новој трафостаници.
- Изградња два 20kV кабловска вода, са кабловима типа XHE 49A 3x(1x150мм^2), кроз кабловску канализацију изграђену од стране инвеститора, од 20kV водних ћелија (В1, В2) у новој МБТС-722 "HORNBACH" Суботица до места расецања (по принципу улаз/излаз), уз равно спајање оба краја новоположених каблова са расеченим кабелом.
- СН блока у следећој конфигурацији: две 20kV водне ћелије, једне 20kV мерне ћелије и једне 20 kV трафо ћелије у новој МБТС-722 "HORNBACH" Суботица.
Опис мерног места:
- Мерна ћелија у коју се уграђују три напонска мерна трансформатора (НМТ) и три струјна мерна трансформатора (СМТ).
- Мерни орман, типа ПОММ ПИ-2, смештен на унутрашњем зиду нове МБТС-722 "HORNBACH" Суботица.
Мерни уређај:
- Трофазно тросистемско мултифункционално бројило активне и реактивне енергије - мерна група у индиректном споју са ГПРС/ГСМ модулом, класе тачности 0,5С, смештено у ПОММ ПИ-2.
- Три напонска мерна трансформатора (НМТ), напона 20/√3/0,1/√3 kV, класе тачности 0,5.
- Три струјна мерна трансформатора (СМТ), преносног односа 2x15/5 А/А везано на 30/5 А/А, класе тачности 0,5.
Пре почетка рушења објекта потребно је демонтирати СН мерну групу са претплатничким бројем 275266922.

За мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 **kW** на једној мерној групи мери се активна електрична енергија, реактивна електрична енергија и вршно оптерећење бројилом активне електричне енергије најмање класе тачности 0,5 S, односно индекса класе С и бројилом реактивне електричне енергије најмање класе тачности 3.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 950 (**kW**) мора да буде 2x15/5 А/А везано на 30/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 **kW** на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

Напонски мерни трансформатори су преносног односа **20/√3/0.1/√3 kV/kV.**

Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 **kW** на једној мерној групи мора да буде најмање класе 0,5.

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерна ћелија.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Максимално дозвољена субтранзијентна (S_k'') снага трополног кратког споја на сабирницама 20 **kV** у ТС 110/20 **kV/kV** износи 500 MVA, време трајања кратког споја t=0,2 s.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 **kV** напона је ограничена на вредност 300 А.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,
- на изводима 20 **kV** у ТС 110/20 **kV/kV** се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 **kV** извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објеката купаца на ДСЕЕ.

На месту предаје електричне енергије признаје се претходно одобрена снага 400 kW.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	5.201.755,05	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	2.250.572,50	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	7.452.327,55	РСД.

Трошкове прикључења објекта на ДСЕЕ сноси подносилац захтева за прикључење.
Укупни трошкови израде прикључка биће дефинисани уговором о пружању услуга за прикључење на ДСЕЕ.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 180 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.
По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.
Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходовања грађевинске дозволе, пре пријаве радова, странка је у обавези да се директно обрати Електродистрибуцији Суботица за склапање Уговора о пружању услуга за прикључење на ДСЕЕ.
Плаћање се врши по достави предрачуна од стране ЕДС Странки, а на основу достављеног попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који странка доставља надлежном органу уз захтев пријаву радова и добијања пријаве радова.
Странка се, након исходовања локацијских услова, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица ради закључивања уговора о исходовању инвестиционо-техничке документације.
Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку.
У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса Уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.
Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола или дозвола за пробни рад;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност.

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица **само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.**

11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

НАПОМЕНА: Пре активирања новог СН мерења потребно је демонтирати и отказати постојећу мерну групу (број бројила 60005676, ЕД број 275266922).

Директор огранка

М.П.

Душко Петровић, дипл.ел.инж.

Доставити :
1. Наслову;
2. Служби за енергетику;
3. Писарници.

KUBARCH DOO
Broj: 01/26
Dana 09.01. 2026. god.
SUBOTICA

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
"Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица
Број: II-06-344-404/2025
Дана: 29.12.2025.
24000 Суботица
Трг Републике 16
Тел: 024-666-300
ОГ/ММ

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, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и чл. 17. став 1. тачка. 1) Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023 - 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 по захтеву „Kubarch" д.о.о. Суботица, Браће Радић бр. 61а, Суботица, бр. 029-UPZ-02, у поступку израде урбанистичког пројекта у име Инвеститора „NC PROPERTIES" Д.О.О. БЕОГРАД, Крунска бр. 73, Београд (у даљем тексту: Инвеститор), за потребе објекта: ПРОДАЈНИ ЦЕНТАР ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА И ОПРЕМЕ „HORNBACH", чија се изградња планира на к.п. бр. 26275/1 К.О. Нови град у Субоптици и израде техничке документације за изградњу, односно реконструкцију:

- 3 (три) двосмерна саобраћајна прикључка (улаз/излаз) – на постојећу саобраћајницу, улица ЂОРЂА НАТОШЕВИЋА, на к.п. бр. 11826 К.О. Нови град,
- 1 (једног) двосмерног саобраћајног прикључка (улаз/излаз) – на постојећу саобраћајницу, улица СЕРВИСНА САОБРАЋАЈНИЦА ПОРЕД СЕГЕДИНСКОГ ПУТА, на к.п. бр. 14786 К.О. Нови град, издаје:

САОБРАЋАЈНО- ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

- саобраћајне прилкључке предвидети са тврдим коловозним застором или истим као на коловозу у улици, са конструкцијом која се димензионише према меродавном саобраћајном оптерећењу и важећим стандардима
- саобраћајни прикључак на сервисну саобраћајницу поред Сегединског пута предвидети тако да су могућа искључиво десна скретања на и са комплекса
- минимална ширина саобраћајног прикључка мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедано кретање возила која ће имати приступ комплексу
- саобраћајни прикључак је могуће планирати искључиво ван зоне раскрснице
- ни један део саобраћајног прикључка, укључујући и радијусе, не сме да прелази линију границе суседних парцела
- осовина саобраћајног прикључка мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од ±10°
- одводњавање прилагодити условима терена, а да при томе површинске воде не угрожавају саобраћајницу
- водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси Инвеститор, односно извођач
- уколико су уз коловоз постављени ивичњаци, могуће је у укупној ширини прилаза са радијусима упустити ивичњаке
- нивелету саобраћајног прикључка ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује, као и са нивелетом тротоара и бициклистичке стазе уколико постоје
- у случају да се на планираном саобраћајном прикључку налази стуб јавне расвете, трошкове измештања сноси инвеститор, односно финансијер, уз надзор "Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица

- 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.

Обавезује се Инвеститор да пре пријаве радова код надлежног органа, "Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица достави техничку документацију и исходује Решење о испуњености издатих услова.
Техничка документација мора да садржи ситуациони приказ и податке о површини путног земљишта које је заузето свим саобраћајним прикључцима (постојећим и планираним).

Образложење

„Kubarch“ д.о.о. Суботица, Браће Радић бр. 61а, Суботица је поднео захтев у име Инвеститора за издавање услова за израду техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут за потребе израде Урбанистичког пројекта.

Чланом 54. став 1. Закона о планирању и изградњи 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:

- Подносилац захтева
- Служби за управљање путевима
- Служби за финансије и рачуноводство

Директор:

Огњен Голубовић, маст.инж.грађ.

Јавно комунално предузеће «Водовод и канализација» Суботица
Javno komunalno preduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subatica
Vízművek és Csatornázási Kommunális Közvállalat Szabadka
Javno komunalno poduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subotica
24000 Суботица ·Трг Лазара Нешића 9/а · PIB: 100838486
Tel.: (024) 55-77-11 · Fax: (024) 55-77-00 · e-mail: uprava@vodovodsu.rs

Sertifikovan Sistem certop ISO 9001 / ISO 14001 ISO 45001

Служба развоја и пројектовања
Број: И2-286/2025
Дана:

Kubarch доо Суботица
Браће Радић 61а
24000 Суботица
Емаил: molnar@kubarch.com

ЈКП "Водовод и канализација" Суботица, Трг Лазара Нешића 9а, Служба развоја и пројектовања, по захтеву, за услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу ПРОДАЈНОГ ЦЕНТРА ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА И ОПРЕМЕ „HORNBACH" на к.п. бр. 26275/1 К.О. Нови град у Суботици, са урбанистичко-архитектонском разрадом локације,

- За подносиоца захтева: Kubarch доо, Браће Радић 61а, Суботица;
- За инвеститора: „NC PROPERTIES" д.о.о. Београд, ул. Крунска бр. 73, Београд;
- у складу са Законом 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, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл.г.РС, 32/2019 и 47/2025)
- издаје:

УСЛОВЕ
за израду Урбанистичког пројекта,
за изградњу ПРОДАЈНОГ ЦЕНТРА ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА И ОПРЕМЕ „HORNBACH"
на к.п. бр. 26275/1 К.О. Нови град у Суботици

ОБЈЕКАТ:

- пословни комплекс продавница+складиште+надстрешница+: П и П+1;
- бруто површина објекта: 16.485,00 м^2;
- категорија објекта: В и Г; класификација објекта: 81,96%-123002, 16,01%-125222, 0,09%-221420, 1,69%-125211 и 0,25%-127420;

на парцели/лама:
1. 26275/1 К.О. Нови град;
2. укупна површина катастарске/ких парцеле/ла: 47.639,00 м^2;

на адреси:
- Ул. Сегедински пут к.бр. 74, Суботица;

подаци за вик прикључак:
- -

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ:

По евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица, постојећа локација има и водоводне и канализационе прикључке са обрачунским местима 60221, 60222, 60223, 60224 и 60225. Прикључци водовода су са водомерима пречника 100, 50, -, -, - мм. Прикључци водовода и канализације нису картирани.

Код предметне локације постоји:

- Јавни водовод у улици Ђорђа Натошевића од АЦ-150, који испуњава услове хидрантске мреже насеља – представља законско-теоријски поуздан извор напајања за противпожарне потребе.
- Јавни водовод у улици Сегедински пут од ПЕ-160, који због гранате структуре неиспуњава услове хидрантске мреже насеља.

- Јавна канализација општег типа, у улици Сегедински пут од Б-500.
- Јавна канализација општег типа, у улици Ђорђа Натошевића од Б-1000.
- Канализационе деонице су димензионисана за одвод санитарне отпадне воде и део падавине повратног периода 1 годину трајања 15 минута која износи п=90 л/с/ха и коефицијентом отицаја ко=0,5 што подразумева приближно 50% водонепропусне површине и 50% водопропусне површине.

Траса јавног водовода, као и траса јавне канализације су приказани у прилогу 1.

<u>УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОДНОСНО ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЈАВНУ ВОДОВОДНУ МРЕЖУ:</u>

1. Пројектовање односно прикључење на јавну водоводну мрежу мора бити у свему у складу са Одлуком о снабдевању водом (Сл.л.града Суботице, бр. 24/14, 14/15, 5/18 и 37/21).
2. Јавни водовод се налази на јавној површини намењеној за улицу и у надлежности је ЈКП Водовод и канализација, Суботица а локални водовод се налази на предметној парцели и у власништву је Инвеститора објекта. Прикључак повезује јавни и локални водовод.
3. На систем јавног водовода могу се прикључити објекти изграђени са грађевинском дозволом и испред којих је изграђен јавни водовод са употребном дозволом.
4. Један постојећи водоводни прикључак се може користити у току изградње објекта. Након изградње новог прикључка, постојећи прикључци се поништавају. <u>Услов за спој новог прикључка на јавну водоводну мрежу је поништавање постојећих прикључака на терену и у евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица</u> што се наводи уз Захтев за прикључење новог објекта.
5. Примарна улога јавне водоводне мреже је снабдевање становништва водом за пиће а секундарна је да представља хидрантску мрежу насеља.
6. Постојећи јавни водовод АЦ-150 испред предметне локације у улици Ђорђа Натошевића је окарактерисан као поуздани извор за напајање хидрантске мреже објекта. Расположиви капацитет за ту намену је до 10 л/с уз комбиновано коришћење јавне и локалне мреже. За противпожарне потребе у води веће од 10 л/с за одређени објекат власник/инвеститор објекта је обавезан да обезбеди резервоар за разлику између расположивог и потребног капацитета. Комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне мреже подразумева коришћење једног хидранта на јавној водоводној мрежи са капацитетом до 5 л/с и хидранте на локалној мрежи укупног капацитета до 5 л/с.
7. За планирани објекат предвидети укупно један водоводни прикључак са два главна водомера смештена у шахт. Један главни водомер је намењен за санитарно-хигијенске потребе објекта а други за противпожарне потребе објекта.
8. Објекат прикључити на јавни водовод на АЦ-150 испред предметне локације у улици Ђорђа Натошевића.
9. Водоводни прикључак предвидети од ПЕ-63, до дужине 3+5=8 м. Прикључак почиње на месту споја са јавним водоводом а завршава се у шахти за главне водомере, иза водомера а испред другог затварача. Уз спој јавног водовода и прикључка, на прикључку се поставља затварач са уградбеном гарнитуром. Прикључак је управан на јавни водовод, дуж трасе без дрвећа, жбуња и стубова. У шахту предвидети рачвање прикључка, за санитарно-хигијенске и за противпожарне потребе.
10. Расположиви капацитет прикључка, у нормалном стању водоснабдевања, је до 5 л/с и притиском 2,5 бара на месту споја јавног водовода и прикључка.

11. За санитарно-хигијенске потребе објекта предвидети главни водомер називног пречника 40 мм, са даљинским очитавањем, са затварачем испред и иза мерача и монтажно-демонтажним склопом. У шахту, гледано од јавног водовода прво се монтира затварач, монтажно-демонтажним склоп, те раван цевни део минималне дужине 40 цм (10хДН), потом водомер, те раван цевни део минималне дужине 20 цм (5хДН) и други затварач.
12. За противпожарне потребе објекта предвидети главни водомер називног пречника 50 мм, са даљинским очитавањем, са затварачем испред и иза мерача и монтажно-демонтажним склопом. У шахту, гледано од јавног водовода прво се монтира затварач, монтажно-демонтажним склоп, те раван цевни део минималне дужине 50 цм (10хДН), потом водомер, те раван цевни део минималне дужине 25 цм (5хДН) и други затварач.
13. Шахту за главне водомере предвидети на парцели објекта, удаљен максимално 5м од регулационе линије. Шахту за водомере предвидети водонепропусан и статички стабилан. За предметни објекат минималне унутрашње димензије шахте су: 1,60x2,85x1,40 м (ширина x дужина-по правцу прикључка x дубина). Није дозвољен пролаз осталих инсталација кроз шахт за водомер. Оквир и поклопац предвидети називног-светлог пречника 600 мм, носивости усаглашеној са предвиђеном класом саобраћајног оптерећења и не тежи од 40 кг. Пењалице израдити од нерђајућег материјала. Димензије пењалица и растојања треба да испуњавају критеријуме безбедности и заштите на раду.
14. Инвеститор објекта је у обавези да изгради шахт за главне водомере и локалну водоводну мрежу.
15. ЈКП Водовод и канализација Суботица демонтира постојеће прикључке, изводи нов прикључак, врши уградњу главних водомера и затварача након подношења захтева и извршене уплате за извођење водоводног прикључка у складу са поступком за извођење прикључка. Пројектант је у обавези навести следећу позицију у предмер и предрачун пројекта: *Прикључење објекта на јавни водовод. Водоводни прикључак изводи искључиво ЈКП Водовод и канализација, Суботица а обухвата: припремне, административне, земљане, бетонске/асфалтерске/друге потребне радове, набавку, транспорт и уградњу прикључне ПЕ цеви, главних водомера, затварача и сав потребан спојни и заптивни материјал.*
16. Накнада за прикључење објекта на јавну водоводну мрежу на дан издавања овог услова за пројектовање односно прикључење износи 497.446,23 РСД без ПДВ. Инвеститор плаћа накнаду за прикључак. Износ накнаде за прикључак је према важећем ценовнику за екстерне услуге и може се мењати у складу са Одлуком надлежног органа о промени цене за екслерне услуге, у које између осталих спада и накнада за прикључење. Коначан обрачун за изведене радове ће се издати на основу стварно изведених количина.
17. Поступак за извођење прикључка:
    - Инвеститор подноси Захтев за извођење прикључка на јавни водовод у ЈКП Водовод и канализација, Суботица, шалтер бр.6.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица утврђује испуњеност захтева овог Услова у пројекту који прилаже Инвеститор и увидом на терену.
    - Инвеститор и ЈКП Водовод и канализација, Суботица потписују Уговор о прикључењу на јавну водоводну мрежу, условима прикључења и испоруке воде за пиће (Уговор за прикључење).
    - Инвеститор врши уплату накнаде за прикључење по Уговору за прикључење.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица, након извршене уплате накнаде за прикључење, изводи прикључак у року по Уговору за прикључење и издаје Коначан рачун за изведене радове за прикључење.
    - Инвеститор измирује обавезе по Коначном рачуну.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица, након уплате по Коначном рачуну, издаје Сагласност за употребу прикључка на мрежу јавног водовода.
18. Инвеститор објекта подноси Захтев за прикључење Надлежном органу кроз Централни информациони систем, уз Захтев прилаже одговарајући пројекат и доказ о уплати накнаде за прикључење по Коначном рачуну.
19. Рок за прикључење је 15 дана – у законски одређеном року након подношења Захтева за прикључење Надлежном органу ако су испуњени захтеви дефинисани овим Условом.

<u>УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОДНОСНО ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЈАВНУ КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ:</u>

1. Пројектовање односно прикључење на јавну канализациону мрежу мора бити у свему у складу са Одлуком о јавној канализацији (Сл.л. града Суботице, бр. 29/15, 38/15 - аутентично тумачење, 42/15, 5/18, 29/19 и 37/21).
2. Јавна канализација се налази на јавној површини намењеној за улицу и у надлежности је ЈКП Водовод и канализација, Суботица а локална канализација се налази на предметној парцели и у власништву је Инвеститора објекта. Прикључак повезује јавну и локалну канализацију.
3. На систем јавне канализације могу се прикључити објекти изграђени са грађевинском дозволом и испред којих је изграђена јавна канализација са употребном дозволом.
4. Један постојећи канализациони прикључак се може користити у току изградње објекта за одвод отпадних вода. Након изградње нових прикључака за објекат, постојећи прикључци се поништавају. <u>Услов за спој нових прикључака на јавну канализациону мрежу је поништавање постојећих прикључака на терену и у евиденцији ЈКП Водовод и канализација, Суботица</u> што се наводи уз Захтев за прикључење новог објекта.
5. Улога јавне канализације општег система је да одводи санитарне отпадне воде и редуковане атмосферске воде.
6. Постојећа јавна канализација испред парцеле објекта димензионисана је на падавину повратног периода 1 годину трајања 15 минута која износи п=90 л/с/ха и коефицијентом отицаја ко=0,5 што подразумева приближно 50% водонепропусне површине и 50% водопропусне површине. За одвођење атмосферских вода са веће водонепропусне површине од 50 % од површине парцеле власник/инвеститор објекта је обавезан да обезбеди редуковање атмосферских вода до капацитета канализационог прикључка.
   Редуковање количине атмосферских вода подразумева различита решења: разливање атмосферских вода са крова и пута у околни зелени појас на предметној парцели, индиректно упуштање вода преко водопропусне површине – водопропусних ригола или канала различитог облика са или без прелива, индиректно упуштање вода преко водопропусне или водонепропусне ретензије са препумпном станицом, паркинг-површине и приступни путеви са водопропусном доњом и горњом конструкцијом или нагибом ка зеленим површинама и сл.. <u>Такође, обавеза Инвеститора објекта је да обезбеди заштиту сопственог објекта од повратних вода преко прикључка и површинских вода изливених из канализације на површину терена.</u>
7. Одвођење отпадних и редукованих атмосферских вода новопланираног објекта извршити на шахте јавне канализације испред предметне локације. Кота дна цеви јавне канализације у шахти су дати у прилогу.
8. За објекат предвидети два канализациона прикључка ПВЦ 160 дужине 14+1=15 м са максималним нагибом дна прикључка 10‰ ка јавној канализацији, у улици Ђорђа Натошевића. За објекат кота дна прикључка у шахтовима јавне канализације морају бити у горњој трећини одводне цеви Б-1000. Прикључак почиње у шахти јавне канализације испред објекта а завршава се у првој ревизионој шахти на парцели објекта. Прикључак је без вертикалних и хоризонталних ломова дуж трасе и без дрвећа, жбуња и стубова на траси.
9. Капацитети канализационих прикључака за објекат је (по прикључку):
   за отпадне воде: Qотп=5 л/с – из ИДР објекта;
   атмосферске воде: Qатм=10 л/с
   Укупни отицај, меродаван за димензионисање канализационог прикључка је Qук=15,00 л/с.
   Проценат пуњења прикључка ПВЦ 160, нагиба 10‰ за Qук=15 л/с је ПП=71%.
10. Првие ревизионе шахте предвидети на парцели објекта, удаљено максимално 1 м од регулационе линије. Димензије ускладити са предвиђеним начином изградње. У случају да се предвиде цевни елементи за зидове шахта минимални унутрашњи пречник је 0,4 м, а у случају квадратне основе минимална димензија је 0,4х0,4 м. Оквир и поклопац предвидети називног-светлог пречника минимално 400 мм, носивости прилагођеној локацији шахта, односно носивости усаглашеној са предвиђеном класом саобраћајног оптерећења.
11. Инвеститор објекта је у обавези да изгради прве ревизионе шахте и локалну канализациону мрежу.

12. ЈКП Водовод и канализација Суботица врши демонтажу постојећих канализационих прикључака и изводи нове прикључке након подношења захтева и извршене уплате за извођење канализационог прикључка у складу са поступком за извођење прикључка. Пројектант је у обавези навести следећу позицију у предмер и предрачун пројекта: *Прикључење објекта на јавну кналузацију. Канализациони прикључак изводи искључиво ЈКП Водовод и канализација, Суботица а обухвата: припремне, административне, земљане, бетонске/асфалтерске/друге потребне радове, набавку, транспорт и уградњу прикључне ПВЦ цеви као и сав потребан спојни и заптивни материјал.*
13. Накнада за прикључење објекта на јавну канализациону мрежу на дан издавања овог услова за пројектовање односно прикључење износи 389.895,24 РСД без ПДВ. Инвеститор плаћа накнаду за прикључке. Износ накнаде за прикључке је према важећем ценовнику за екстерне услуге и може се мењати у складу са Одлуком надлежног органа о промени цене за екслерне услуге, у које између осталих спада и накнада за прикључење. Коначан обрачун за изведене радове ће се издати на основу стварно изведених количина.
14. Поступак за извођење прикључка:
    - Инвеститор подноси Захтев за извођење прикључка на јавну канализацију у ЈКП Водовод и канализација, Суботица, шалтер бр.6.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица утврђује испуњеност захтева овог Услова у пројекту који прилаже Инвеститор и увидом на терену.
    - Инвеститор и ЈКП Водовод и канализација, Суботица потписују Уговор о прикључењу на јавну канализациону мрежу и условима прикључења (Уговор за прикључење).
    - Инвеститор врши уплату накнаде за прикључење по Уговору за прикључење.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица, након извршене уплате накнаде за прикључење, изводи прикључак у року по Уговору за прикључење и издаје Коначан рачун за изведене радове за прикључење.
    - Инвеститор измирује обавезе по Коначном рачуну.
    - ЈКП Водовод и канализација, Суботица, након уплате по Коначном рачуну, издаје Сагласност за употребу прикључка на мрежу јавне канализације.
15. Инвеститор подноси Захтев за прикључење Надлежном органу кроз Централни информациони систем, уз Захтев прилаже одговарајући пројекат и доказ о уплати накнаде за прикључење по Коначном рачуну.
16. Рок за прикључење је 15 дана - у законски одређеном року након подношења Захтева за прикључење Надлежном органу ако су испуњени захтеви дефинисани овим Условом.

<u>РОК ВАЖЕЊА ИЗДАТОГ АКТА:</u>

Рок важења је 2 (две) године, рачунајући од датума издавања предметног акта.

Прилози:

- Ситуација водовода и канализације - Прилог 1.

Саставио :

Рајшли Андор, дипл.грађ.инж.

ЛЕГЕНДА:

УСЛОВИ И ТЕХНИЧКЕ ПРИПРЕМЕ
УСЛОВИ ЗА ПРОСТОРНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ПЛАНОВЕ
2025-I2-286_RA

ВОДОВОД-ПОСТОЈЕЋИ
ИНТЕРНА ВОДА

ВОДОВОД
Магистрална мрежа
Магистрална мрежа - приближна траса
Дистрибутивна мрежа
Дистрибутивна мрежа - приближна траса
Дистрибутивна мрежа - приближни подаци
Групни прикључак- приближна траса
ВОДОВОДНА ШАХТА

КАНАЛИСАЊЕ
КАНАЛИЗАЦИЈА - ПОСТОЈЕЋЕ ДЕОНИЦЕ ПО СЛИВОВИМА
КАНАЛИЗАЦИЈА ОПШТЕГ СИСТЕМА
ГК VI - приближна траса
ГК VI
K V - приближна траса
K V
K VI - приближна траса
K VI
Зидана канализација
Канализациони шахт општег система

УРБАНИСТИЧКИ ПОДАЦИ
Граница грађевинског реона

Суботица-Палић

СИТУАЦИЈА

НАПОМЕНЕ:
*Ситуација је из електронске архиве података ГИС-а ЈКП "Водовод и канализација" Суботица.
*Уцртана ознака Услова је граница обухвата плана.

Јавно комунално предузеће «Водовод и канализација» Суботица
Javno komunalno preduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subatica
Vízmúvek és Csatornázási Kommunális Közvállalat Szabadka
Javno komunalno poduzeće «Vodovod i kanalizacija» Subotica
24000 Суботица -Трг Лазара Нешића 9/а - ПИБ: 100838486
Tel.: (024) 55-77-11 - Fax: (024) 55-77-00 - e-mail: uprava@vodovodsu.rs

Предмет: I2-286-2025	P= 1:1000
Датум: 29-12-2025	Прилог: 1.

ПОСЛОВНА ТАЈНА/*Интерно*

KUBARCH DOO
Broj: 02126
Dana 12.01. 2026 god.
SUBOTICA

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад
Одељење за планирање и изградњу мреже Суботица
Првомајска 2-4, 24000 Суботица
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71
Број: Д210 – 10771/1-2026 **ЈБ**
Даум: 12.01.2026.

KUBARCH DOO
Браће Радић 61а
24000 Суботица

ПРЕДМЕТ: Услови за пројектовање и прикључење објекта у обухвату Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонску разраде локације за изградњу продајног центра грађевинског материјал и опреме „HORNBACH“ на к.п. број 26275/1 К.О. Нови Град у Суботици

ВЕЗА: допис број 029-UPZ-04 од 24.12.2025.
ИНВЕСТИТОР: „*NC PROPERTIES*“ доо Београд, Крунска 73, Београд

Поступајући по захтеву 029-UPZ-04, у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката, 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, Уредбом 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, у циљу заштите ЕК објеката и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд издаје:

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

продајног центра грађевинског материјал и опреме „HORNBACH“ на к.п. број 26275/1 К.О. Нови Град у Суботици

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и увек мора бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ а.д. ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција

2. За потребе пројектовања, пре почетка извођења радова, у сарадњи са Службом за мрежне операције Суботица извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ЕК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента за детекцију каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима.

   Постојећи ЕК објекти и каблови који су потенцијално угрожени изградњом нових или реконструкцијом постојећих објеката, морају бити адекватно заштићени пројектима измештања и заштите, у складу са одредбама Закона о електронским комуникацијама.

   Контакт особа у вези каблова приступне ЕК мреже (бакарни каблови) је Мудри Растислав (064/6522-125, rastislavm@telekom.rs), а за каблове транспортне ЕК мреже (оптички каблови) Александар Ђорђевић (064/6522-167, aleksandardjo@telekom.rs). Контакт особе у вези

кабловске дистрибутивне мреже (коаксијални каблови) су Чаба Молнар (064/650746, cabam@telekom.rs) и Борис Кулић (064/6507516; borisku@telekom.rs).

Инвеститор/извођач радова је у обавези да најмање 15 (десет) дана пре почетка извођења радова на предметном објекту у близини ЕК инфраструктуре, о томе обавести Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" а.д., у писаном облику (адреса: Првомајска 2-4, 24000 Суботица), са подацима о датуму почетка радова, именима надзорног органа и руководиоца градилишта као и њиховим телефонима за контакт. Телефон за контакт је 024/415-0400

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

Зоне електронске комуникационе инфраструктуре према другим инсталацијама и објектима

Постојећа електронска комуникациона инфраструктура и повезана опрема не могу бити оштећене и њихов рад не може бити ометан у случају изградње нове комуналне инфраструктуре и друге врсте објеката, односно треба да буде обезбеђен приступ и несметано одржавање исте током читавог века трајања.

У табели су дате минималне удаљености од других подземних или надземних објеката у случају паралелног вођења или приближавања трасе електронског комуникационог вода.

Врста објекта	Минимално растојање [m]
Упориште надземних контактних водова	1
Упориште електроенергетских водова до 1 kV	1
Упориште надземних каблова електронских комуникација	1
Цевовод градске канализације и топловода	1
Водоводне цеви пречника до 200 mm	1
Водоводне цеви пречника већег од 200 mm	2
Енергетски кабл до 10 kV напона	0,5
Енергетски кабл од 10 до 35 kV напона	1
Регулациона црта зграда у насељима	0,6
Живе ограде, стабла дрвећа	2
Гасовод и топловод са притиском до 0,3 MPa	1
Гасовод и топловод са притиском од 0,3 MPa до 10 MPa	2

Обавезно је присуство представника „Телеком Србија" а.д. Београд приликом извођења радова у близини ЕК инфраструктуре, како не би дошло до њеног оштећења

4. Заштиту и обезбеђење објеката електронских комуникација треба извршити пре почетка било каквих планираних радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности

како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих ЕК објеката и каблова

5. Грађевински радови у непосредној близини објеката „Телекома Србија" се врше искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи ...)
6. У случају евентуалног оштећења објеката електронских комуникација или прекида ЕК саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузећу за телекомуникације „Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја)
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 од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову услова

ПРЕПОРУКЕ ЗА ПОТРЕБЕ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ЕК МРЕЖУ

- За потребе прикључења објекта на оптичку (GPON) телекомуникациону мрежу Телекома и пружања телекомуникационих услуга крајњим корисницима, неопходно је да се изгради следећа телекомуникациона инфраструктура:
  - спољна приступна мрежа, која се састоји од приступне (приводне) кабловске канализације и приводног телекомуникационог кабла
  - систем каблирања зграде – израда оптичке инсталације до сваке планиране јединице
- Приступна кабловска канализација оператора простире се од приступне тачке телекомуникационе мреже оператора до приступне тачке парцеле (**PTP**)
- Приступна (приводна) кабловска канализација инвеститора налази се на његовој приватној парцели и простире се од приступне тачке парцеле (**PTP**) до увода у објекат. Изградња овог дела ЕК капацитета је у надлежности инвеститора
- Кабловска канализација за привод, од приступне тачке парцеле (**PTP**) до планираног објекта, односно до места монтаже дистрибутивног ормана у објекту, реализује се полагањем окитен ПЕ цеви 1xØ50mm, са полупречником савијања од најмање 400mm
- Телекомуникациони привод тако планирати, да он не долази испод планираног објекта и да се задовоље прописане удаљености (хоризонтална удаљеност код паралелног вођења између најближег ЕК кабла и темеља најближег планираног објекта мора да износи најмање 2m, вертикално укрштање није дозвољено)
- Приводни телекомуникациони кабел је кабел који повезује објекат на оптичку (GPON) мрежу Телекома. У случају GPON мреже користи се оптички кабел
- Увод кабла у објекат се реализује искључиво подземно кроз приступну кабловску канализацију. Подземни увод у објекат мора се извести у складу са захтевима у погледу градње кабловске канализације, при чему се морају узети у обзир топографска ограничења терена, профил и састав тла, потреба и могућност дренаже, постојеће трасе и коридори других инсталација и слично. Приводну цев ЕК канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката
- Унутрашња приступна мрежа се простире од увода у објекат (од дистрибутивног ормана оператора) до корисника (стамбено/пословна јединице) и састоји се од:
  - Приступног простора – простор за смештај телекомуникационе опреме Телекома
  - Система каблирања објекта – вертикално и хоризонтално каблирање
- Приступни простор требало би да се налази у приземљу или првом подземном нивоу и да је лако приступачан, како за особље тако и за увод каблова. У простору предвиђеном за смештај пасивне опреме Телекома потребно је обезбедити завршавање унутрашњих оптичких/коаксијалих инсталација објекта
- GPON технологија подразумева пасивну опрему и једноставније услове за смештај опреме, осим у ситуацијама великих комплекса када се и централна опрема смешта у посебне просторије

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

- Генерички систем каблирања објекта у склопу електронских комуникационих мрежа, мора бити усаглашен са српским (СРПС) стандардима, са европским (EN) и међународним (ISO/IEC) стандардима
- Изградња ЕК инсталација унутар објекта обавеза је инвеститора
- Пројектом генеричког каблирања предметног објекта обавезно предвидети мрежу инсталационих канала и инсталационих цеви довољних пречника (за потребе инсталације каблова), од тачке разграничења спољашње електронске комуникационе мреже оператора и електронске комуникационе мреже објекта, до терминалне опреме
- Пројекат ТК инсталација и приводне ТК канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације
- У графичком прилогу уцртан је предлог локација РТР од којих треба положити цев (изградити кабловску канализацију за привод) до објекта предвиђеног за коришћење услуге Телекома Србије. Цев служи за накнадно провлачење кабла и повезивање објекта на мрежу електронских комуникација. Од места уласка (увода) цеви у објекат, потребно је обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у ком је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника /дистрибутивних ормана. По могућству, то би требало да буде у техничкој просторији, у приземљу објекта на сувом и приступачном месту. Ако је потребно, у просторији за смештај опреме потребно је обезбедити вентилацију, засебно напајање са ЕД мреже преко ГРО као и уземљење
- Полагање приводног кабла до планираног објекта, инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта и прикључење предметног објекта на ЕК мрежу је обавеза „Телеком Србија" а.д. Изградња кабловске канализације за привод и унутрашњих инсталација ЕКМ у објекту обавеза је инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и „Телеком Србија" а.д. а према моделима о пословно техничкој сарадњи - обратити се Одељењу за продају малим и средњим предузећима, Медан Драган (064-6141322; draganme@telekom.rs)

Напомена: Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на ЕК мрежу

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Александра Бурсаћ, дипл.инж.

Прилог:
1. Ситуација ЕК инфраструктуре „Телеком Србија" а.д. Београд (1 лист) x1
2. Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже (1 лист) x1

Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS

PKO 286
PKO 287
PKO 288
PKO 289
PKO 290
PKO 294
PKO 295
PKO 296
PKO 297
PKO 298
PKO 616
PKO 617

Segedinski put

PTP

novi cev(PE 1xØ40мм

PTO-0

Slavonska

PP Goodwill Pharma 3 Su

Legenda:

PR=30m
NR2B
Trasa podzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija" - optički kablovi u rovu u zaštitnoj cevi sa rezervom i nastavkom

PI
PN
Trasa podzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija" - bakarni kablovi u rovu sa izvodnim ormanom i nastavkom

Zaštitne cevi za EK kablove "Telekom Srbija" na trasi podzemne EK infrastrukture (cevi Ø110mm)

Post.VVD10
Delovi EK infrastrukture "Telekom Srbija" - stubovima - nadzemna mreža (optika i HFC mreža)

PKO, MO
Postojeća EK kanalizacija "Telekom Srbija" sa oknima (PVC cevi Ø110 i/ili PE Ø40mm)

Telekom Srbija

Overava: Dragan Evetović, dipl. inž.	Paraf:	Naziv objekta i mesto izgradnje: Postojeća TK infrastruktura "Telekom Srbija", izdavanje tehničkih uslova: izrada UP za izgradnju Prodajnog Centra Građev. materijal i opreme "HORNBACH" na k.p. 26275/ 1 K.O. Novi Grad u Subotici.
Pregledao: Janoš Boršić, dipl. inž.	Paraf:	Naziv crteža: Situacija
Obradio: Janoš Boršić, dipl. inž.	Paraf:	
Delovodni broj: 591873/1	Datum: 31.12.2025.	Razmera 1:1000 / Broj crteža 1

Јавно комунално предузеће Суботицагас Суботица
Javno komunalno preduzeće Subaticagas Subatica
Szabadkai Gázművek Kommunális Közvállalat Szabadka
Javno komunalno poduzeće Suboticaplin Subotica

СУБОТИЦАГАС Јована Микића 58, 24110 Суботица, тел: 024/641-200, fax: 024/641-220, Радно време: 7-15

Ваш допис од: 29.12.2025.

Број : 029-UPZ-05

Наш знак: 29-22-1/25

Суботица, 05.01.2026.

KUBARCH DOO

Браће Радића бр. 61а

24000 Суботица

Поступајући по Вашем захтеву, а у складу са Законом о енергетици ("Службени гласник РС", број 145/2014, 95/2018, 40/2021, 35/2023, 62/2023, 94/2024 и 109/2025) и Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), а у циљу заштите гасне дистрибутивне мреже, ЈКП "Суботицагас", Суботица, издаје:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

За изградњу ПРОДЈНОГ ЦЕНТРА ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА И ОПРЕМЕ „HORRNBACH" на к.п. 26275/1 к.о. Нови град у Суботици, инвеститора: NC PROPERTIES DOO BEOGRAD, са адресом Крунска бр. 73, Београд:

1. На делу улице Ђорђа Натошевића где се налази локација планираног објекта ЈКП Суботицагас има изграђен дистрибутивни гасовод димензије Ø 90 x 8,2 mm. На парцели постоји прикључни гасовод димензије Ø 63 x 5,8 mm за постојећи индустријски објекат. На делу улице Сегедински пут испред предметне парцеле постоји дистрибутивни гасовод димензије Ø 63 x 5,8 mm.
ЈКП Суботицагас поседује изграђену гасну дистрибутивну мрежу гасовод од полиетилена ПЕ 80, радни притисак у дистрибутивној мрежи износи 2,5 bar. Позиције гасовода дате су у графичком прилогу.
2. Улична дистрибутивна гасна мрежа од ПЕ цеви је положена на дубини од 1 m, а гасни прикључци од ПЕ цеви положени су на дубини од 0,8 m;
3. 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 "ГАЛ" штитници, а и сама гасна цев у сопственом материјалу означена је са жутим 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.
4. **Минимални размак гасовода од темеља објекта је 1 m, изградња објеката изнад трасе гасовода није дозвољена;**
5. Минимално светло растојање при паралеленом вођењу водовода-канализације и гасовода је 0,4 m, а у изузетном случају може бити најмање 0,2 m, при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења.
6. Минимални размак код укрштања госовода и напонских водова без механичке заштите износи 0,2 m, а при паралелном вођењу 0,4 m, при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења и укрштања.

7. Минимално светло растојање између подземних телекомуникационих каблова и гасовода при паралелном вођењу и укрштању треба да буде за:
7.1. Подземне каблове и наставке 40 cm, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 cm, при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења и укрштања.
7.2. Кабловске разделнике 2 m. Изузетно ово растојање може бити смањено и до 1 m, уколико је гасовод означен одговарајућом траком за упозорења или пак на неки други начин, који омогућава тачно одређивање положаја гасовода;
8. Трошкове евентуалног измештања гасне мреже који представљају сметњу при извођењу радова, а да би се задовољити важећи технички прописи за изградњу планираних објеката у односу на гасну мрежу сноси инвеститор. **Измештање обавезно обухватити пројектом;**
9. Пре почетка било каквих радова у близини гасне мреже обавезни сте да о томе писмено известите ЈКП "Суботицагас", које ће по потреби одредити свој надзор, а трошкове фактурисати инвеститору;
10. Пре почетка било каквих радова у близини гасне мреже, неопходно је проверити положај истих **ручним ископом**. Ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини гасне мреже може се извршити само **ручно**, а никако машинама које могу да изазову оштећења на гасној мрежи;
11. Сви проблеми, који могу настати треба решити заједничким договором са надлежнима из ЈКП "Суботицагас";
12. Сва оштећења гасовода **ОДМАХ** пријавити на телефон **641-211**;
13. У случају оштећења водова све трошкове сноси подносилац захтева;
14. **Након израде, Пројекат машинских инсталација- ИДП, односно његов извод донети на сагласност у ЈКП "Суботицагас";**
16. **Пре рушења постојећих објеката на предметној локацији обавезно поднети захтев за поништавање постојећих мерих места и прикључака на дистрибутивну гасну мрежу!**

Прилог: Извод ситуације ДГМ у МЗ Нови град.

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% ПДВ (1.976,32) = 11.857,93 динара (словима:једанаестхиљадаосамстопедесетседам и 93/100)

Рачун гласи на: NC PROPERTIES DOO BEOGRAD, са адресом Крунска бр. 73, спрат 3, канцеларија 1, 11000 Београд;

ПИБ: 114739616

С поштовањем,
Инжењер развоја, надзора и изградње

.....
Хорвацки Владимир МСц инж. маш.

Руководилац развојно техничког одељења

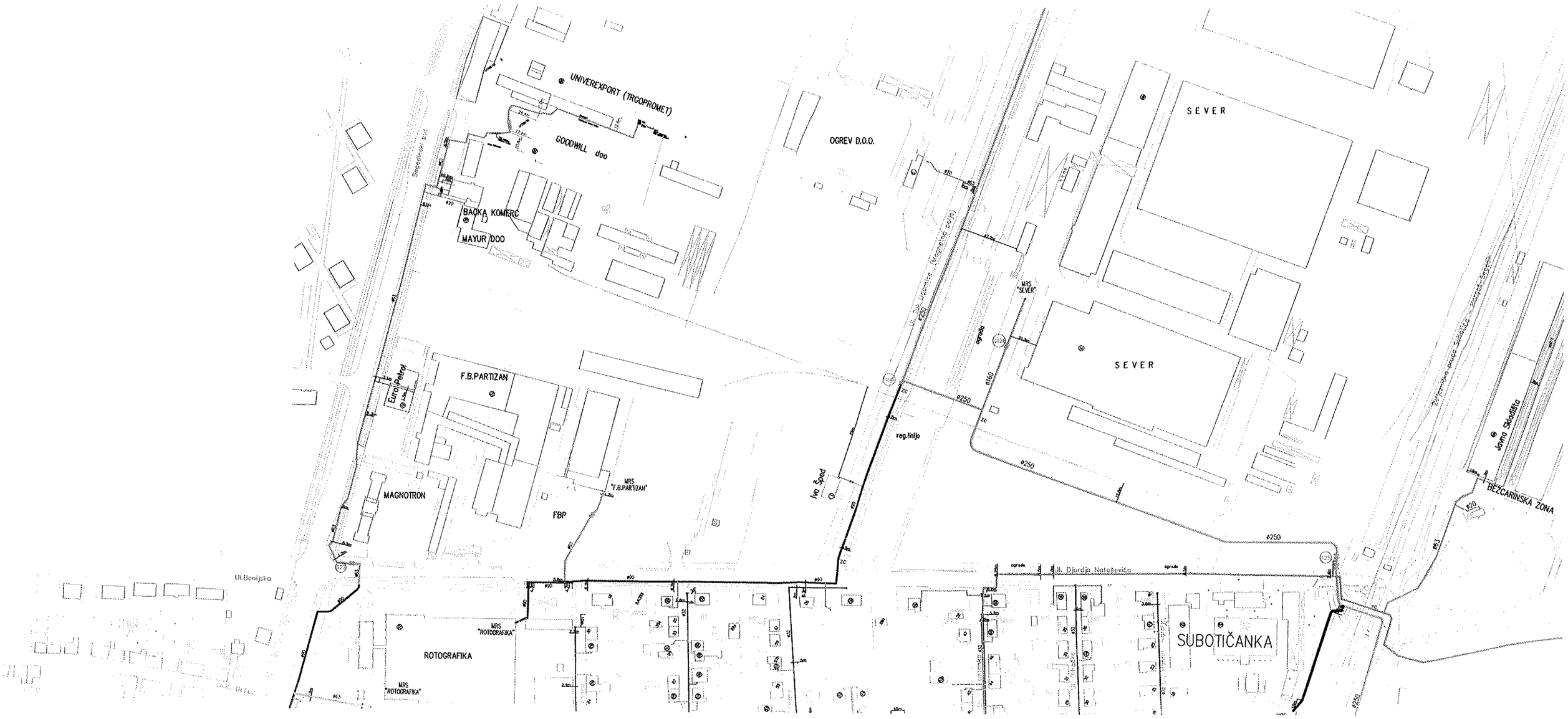
.....
Гвојић Рогић Нада дипл. инж. маш.

Директор

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

Доставити:

1. Наслову
2. ЈКП Суботицагас
3. Архиви ЈКП Суботицагас


UNIVEREXPORT (TRGOPROMET)
GOODWILL doo
BAČKA KOMERC
MAYUR DOO
OGREV D.O.O.
SEVER
MRS "SEVER"
SEVER
F.B.PARTIZAN
Euro Petrol
MAGNOTRON
MRS "F.B.PARTIZAN"
FBP
Ivo Šped
reg.in|o
Jovna Skladišta
BEZCARINSKA ZONA
Ul.Banijska
MRS "ROTOGRAFIKA"
ROTOGRAFIKA
MRS "ROTOGRAFIKA"
Ul. Đorđa Natoševića
SUBOTIČANKA

KUBARCH DOO
Broj: 03/26
Dana 13.01. 2026 god.
SUBOTICA

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“ СУБОТИЦА
JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE „SUBATIČKA TOPLANA“ SUBATICA
SZABADKAI TAVFŰTŐMŰVEK KOMMUNÁLIS KÖZVÁLLALAT SZABADKA
JAVNO KOMUNALNO PODUZEĆE „SUBOTIČKA TOPLANA“ SUBOTICA
Сегедински пут бр. 22, 24000 Суботица; МБР: 08038180, ПИБ: 100847219;
ТЕЛ.: 024/548-200; e mail: office@toplanasubotica.co.rs

Број: 1112/25-1
Дана: 26.12.2025.
Ваш Знак: 029-УПЗ-06
СУБОТИЦА

„KUBARCH“ DOO
Браће Радић 61а
24000 Суботица
Србија

ПРЕДМЕТ: **Услови за пројектовање и прикључење објекта у обухвату Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу ПРОДАЈНОГ ЦЕНТРА ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА И ОПРЕМЕ „HORNBACH“ на к.п. 26275/1 К.О. Нови град у Суботици**

Поштовани,

ЈКП „Суботичка топлана“ је у складу са важећим документима Града Суботице одредила зоне топлификације.

Предметна локација и парцела се налазе изван те зоне, те Вас стога обавештавамо да ЈКП „Суботичка топлана“ на предметној локацији нема нити активну нити планирану вреловодну инфраструктуру и стога не задаје услове за реализацију наведеног објекта.

Инжењер грађевинских радова,

Младен Малбашић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор енергетског система,

Давор Андрашић, маст.маш.инж.,спец. Инж.ен.еф.

Директор,

Саша Петковић, дипл.екон.

Доставити:
1. Наслову (штампано 2 примерка)
2. Техничко-развојном сектору ЈКП „Суботичка топлана“ (штампано)
3. Архиви ЈКП „Суботичка топлана“ (штампано)

KUBARCH DOO
Broj: 03/26
Dana: 23.01. 2026 god.
SUBOTICA

ДИРЕКТОРАТ ЦИВИЛНОГ ВАЗДУХОПЛОВСТВА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
CIVIL AVIATION DIRECTORATE OF THE REPUBLIC OF SERBIA

ВК 4/4-10-0007/2026-0002
16. 01. 2026

KUBARCH d.o.o.

Браће Радић 61а
24000 Суботица

Предмет: Захтев за издавање услова за пројектовање у обухвату Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу продајног центра грађевинског материјала и опреме „HORNBACH“ на к.п. 26275/1 КО Нови град у Суботици

Веза: Ваш захтев, број 4/4-10-0007/2026-0001 од 13.01.2026. године

Поштовани,

У вези са Вашим захтевом, којим се за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу продајног центра грађевинског материјала и опреме „HORNBACH“ на к.п. 26275/1 КО Нови град у Суботици (у даљем тексту: „Пројекат“) траже услови и подаци из наше надлежности, обавештавамо Вас о следећем:

1. У границама обухвата предметног Пројекта нема објеката од значаја за цивилни ваздушни саобраћај.
2. Ван граница обухвата предметног Пројекта, у суседним подручјима налазе се постојећи објекти од значаја за одвијање ваздушног саобраћаја, са површима за ограничење препрека и заштитним зонама на које може имати утицај планирана изградња и објекти.
3. У границама обухвата, и ван граница обухвата, у суседним подручјима Плана утврђен је ваздушни простор са одређеним апсолутним висинама утврђеним за захтевану заштиту операција ваздухоплова, захтевано надвишавање препрека и заштиту ради спречавања неправилности у емитовању и пријему сигнала радио-уређаја који се користе за пружање услуга у ваздушној пловидби. Подаци о ваздушном простору и инфраструктури јавно су доступни на адреси *https://smatsa.rs/aip*.

На основу релевантних чињеница, Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије доставља следеће опште услове за израду планске документације, изградњу и постављање објеката, уређаја и инсталација на подручју и изван подручја аеродрома који као препрека могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја и који као препрека могу да утичу на рад радио-уређаја:

1. У складу са чланом 117. Закона о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, број 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15 - др.закон, 83/18, 9/20, 62/23 и 19/25) за изградњу или постављање објеката, инсталација и уређаја на подручју или изван подручја аеродрома, а који као препрека могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја мора да се прибави сагласност Директората.
2. У складу са чланом 118. Закона о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“ број 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15 - др.закон, 83/18, 9/20, 62/23 и 19/25), ако препрека утиче на безбедност ваздушног саобраћаја, тада подлеже обележавању и Директорат у решењу којим издаје сагласност за постављање објеката, инсталација или уређаја који могу бити препрека, налаже да се препрека обележи.
3. У складу са чланом 119. Закона о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр.73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15 - др.закон, 83/18, 9/20, 62/23 и 19/25) за изградњу или постављање објеката, инсталација и уређаја на подручју или изван подручја аеродрома, а који као препрека могу да утичу на рад радио-уређаја који се користе у ваздушној пловидби, мора да се прибави сагласност Директората.

Поред наведених општих услова Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије утврђује посебне услове:
Правилником о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС”, бр. 39/21 и 25/24) (у даљем тексту: „Правилник“) ближе су прописани начини на основу којих се утврђује да ли објекат, инсталација или уређај представља препреку, као и начин обележавања препрека.

Правилник се примењује на све непокретне и покретне објекте, као и инсталације и уређаје који се уграђују у објекат или се постављају на њега, а чија се изградња или постављање планира изван подручја које је под контролом оператера аеродрома, односно хелидрома. Критеријуми одређени овим правилником за утврђивање да ли објекат, инсталација или уређај представља препреку која може да утиче на безбедност ваздушног саобраћаја, као и за одређивање начина на које се препреке обележавају, примењују се како на поступак издавања сагласности за градњу и постављање објеката, инсталација и уређаја у складу са законом којим се уређује ваздушни саобраћај, тако и на поступке који се спроводе у складу са законом којим се уређује планирање и изградња.

Сходно члану 8. Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС”, бр. 39/21 и 25/24), за објекте висине <u>веће од 30 метара изнад околног терена и планирају се изван подручја аеродрома и хелидрома, инвеститор је дужан да прибави сагласност Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.</u>

Наведену регулативу, Закон о ваздушном саобраћају и Правилнике можете преузети са интернет сајта Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије *www.cad.gov.rs*.

С поштовањем,

ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРКЕ

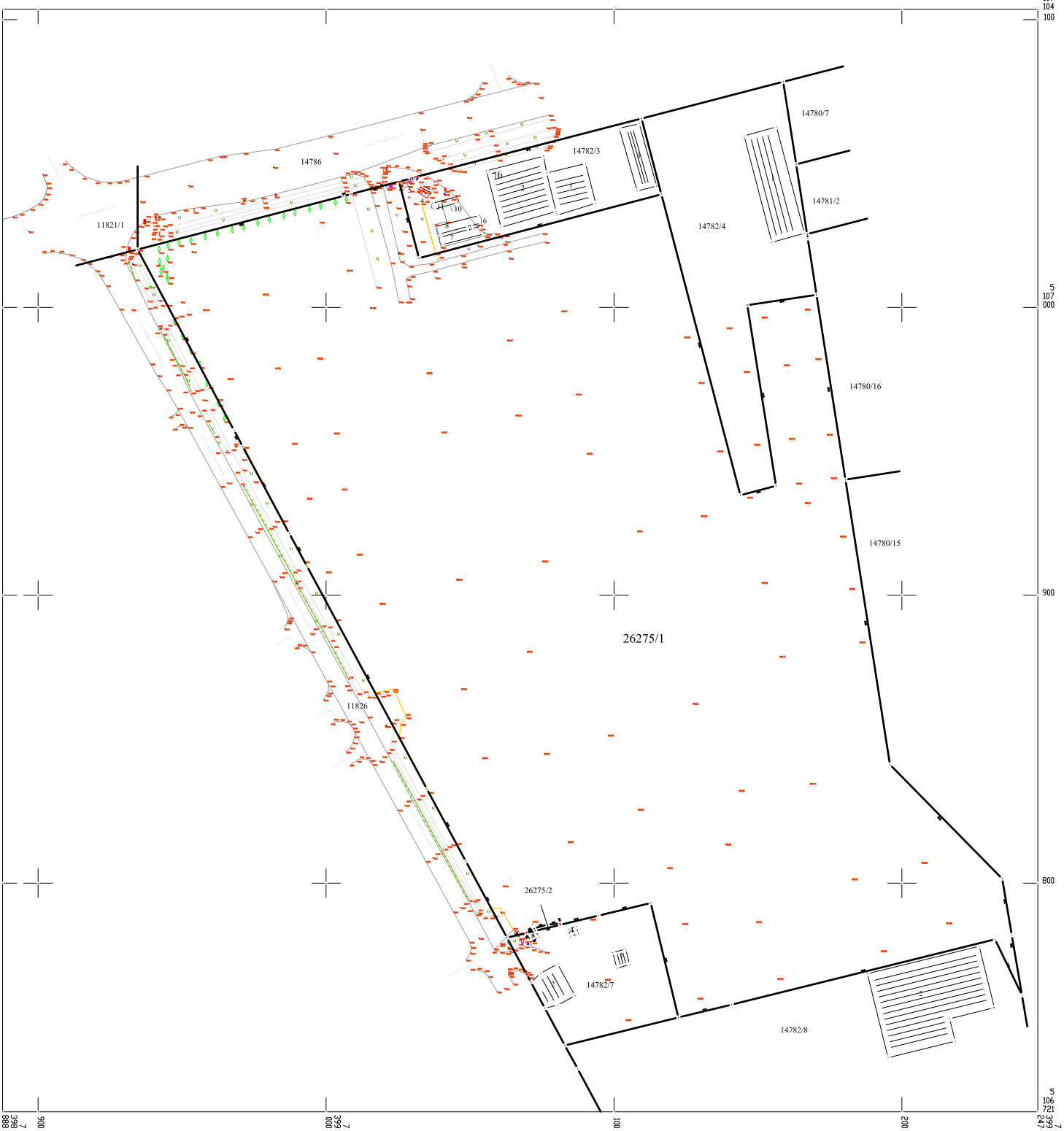
Владимир Павловић

Достављено:
- Наслову
- ДЦВ-у
- а/а

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА СУБОТИЦА

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

ПАРЦЕЛА 2675/1 К.О. НОВИ ГРАД



У Суботици
Дана:10.10.2025

РАЗМЕРА 1:1000

Катастарско топографски план израдио
Геодетски биро "Геоплан Инжењеринг"
Бачка Топола, Маршала Тита 32
Оверава дипл. инж. геод. Далибор Гостимировић