	Обрађивач урбанистичког пројекта:	**"A.R.HITEKT 5", РАДЕ АВРАМОВ ПР НОВИ САД** Булевар Краља Петра I, Нови Сад
	Инвеститор:	**„FIVE CONSTRUCTION“ доо, Београд** Бранкова 14, Београд
	Локација:	Кат. парцела бр.10378 , К.О. Нови Сад IV, у Новом Саду
	Назив документације:	**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ Катастарске парцеле број 10378 КО Нови Сад IV ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА спратности од 2По+Пр+6 до 2По+Пр+8 НА БУЛЕВАРУ ЈОВАНА ДУЧИЋА**

Одговорни урбаниста:	Сара Вулић, мастер.инж.арх. (лиценца број: 221A 373 22)	
Стручни тим:	Игор Вуца, дипл.инж. арх. (лиценца број: 300 N541 14) Анђела Драгутиновић мастер инж. арх. Мирјана Ћулафић мастер инж. арх	
Место и датум:	Нови Сад, октобар 2026.	
Бр.елабората:	УП 29/2026	

САДРЖАЈ:

I. Општа документација: 04
Решења о регистрацији фирме 05
Решење о одређивању одговорног урбанисте 10
Изјава одговорног урбанисте 11
Лиценца одговорног урбанисте 12

II. Урбанистички пројекат: 13

Текстуални део:

А : Увод 15
$А_1$ Правни и плански основ 16
А.1.1. Правни основ
А.1.2. Плански основ
$А_2$: Обухват урбанистичког пројекта 16
$А_3$: Постојеће стање 16
$А_4$: Услови изградње 17
А.4.1. Намена и врста објеката
А.4.2. Правила за образовање грађевинске парцеле
А.4.3. Положај и габарит објеката на парцели
А.4.4. Урбанистички показатељи
А.4.5. Приступ парцели и простор за паркирање
А.4.6. Нивелација површина и одводњавање
А.4.7. Уређена зелена површина
А.4.8. Обавеза израде урбанистичког пројекта

Б : План уређења кат. парцеле бр. 10378 К.О. Нови Сад IV 23
$Б_1$: Аналитичко-геодетски елементи са регулационим и нивелционим условима 23
$Б_2$: Нумерички показатељи 23
$Б_3$: Начин уређења слободних и зелених површина 26
$Б_4$: Начин прикључења на инфраструктурну мрежу 27
Б.4.1 Прикључак на саобраћајну мрежу
Б.4.2 Прикључак на водоводну мрежу
Б.4.3 Прикључак на канализациону и атмосферску мрежу
Б.4.4 Прикључак на гасну мрежу
Б.4.5 Прикључак на телекомуникациону мрежу
Б.4.6 Прикључак на електроенергетску мрежу

Б5 Инжењерско-геолошки услови : 31
Б6 Мере заштите животне средине 32
Б7 Мере заштите непокретних културних и природних добара : 33
Б8 Технички опис објекта .....34 :

В : Услови реализације Урбанистичког пројекта 37

Графички прилози:

лист:	**опис:**	**размера:**
01:	Извод из планске документације.....	
02:	Катастарско-топографска подлога.....	1 : 100
03:	Ситуациони приказ урбанистичког решења и партерног уређења.....	1 : 300
04:	Ситуациони приказ са нивелацијом и регулацијом.....	1 : 300
05:	Ситуациони приказ са саобраћајним решењем	1 : 300
06:	Ситуациони приказ са инфраструктуром и прикључцима на спољну мрежу.....	1 : 300
07:	Фазност изградње	1 : 750

III. Идејно решење стамбеног објекта

IV. Додатни прилози:

01: Катастарско-топографски план и копија плана
02: Докази о власништву
03 Копија катастарског плана водова
04: Услови надлежних институција

04.1 Услови/сагласности од ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад – за ВиК;
04.2 Услови/сагласности од ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад – за отпад;
04.3 Услови/сагласности од „Електродистрибуције“ ;
04.4 Услови/сагласности од ЈКП „Пут“ Нови Сад – за собраћајно прикључење;
04.5 Услови/сагласности од „Телеком Србија“ АД;
04.6 Услови/сагласности од ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад – за испоруку топлотне енергије за грејање и топлу воду;
04.7 Услови/саглсности од "Завода за заштиту споменика културе града Новог Сада" Нови Сад;
04.8 Услови/саглсности од "Покрајински завод за заштиту природе" Нови Сад;
04.9 Услови/саглсности од "Министарство унутрашних послова" Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду;
04.10 Услови/саглсности од ЈКП „Градско зеленило“ Нови Сад;

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000182938431

Регистар привредних субјеката
БП 3220/2021
Датум, 14.01.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Rade Avramov
доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Rade Avramov
ЈМБГ: 1502980830011

Пословно име предузетника:

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

Пословно седиште: Bulevar Kralja Petra Prvog 53, НОВИ САД, Србија
Регистарски број/Матични број: **66014029**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **112305045**

Почетак обављања делатности: 14.01.2021 године
Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време
Адреса за пријем поште: Bulevar Kralja Petra Prvog 53 , спрат 3, стан 10 , НОВИ САД , Србија
Адреса за пријем електронске поште: avramov.rade@gmail.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 13.01.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 3220/2021, за регистрацију:

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020 и 91/2020).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

_____

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (http://www.croso.rs/), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: *Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима*

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000187422447

Регистар привредних субјеката
БП 50765/2021

Дана, 18.05.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС", бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD, са матичним/регистарским бројем: 66014029, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Rade Avramov

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

Регистарски/матични број: **66014029**

и то следећа промена:

- **Промена података о пословном имену:**

  Брише се:
  RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

  Уписује се:
  RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 14.05.2021. године регистрациону пријаву промене података број БП 50765/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Страна 1 од 2

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019 , 15/2020, 91/2020 и 11/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

инвеститор: **„FIVE CONSTRUCTION“ доо, Београд**

елаборат: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
Катастарске парцеле бр. 10378 К.О. Нови Сад IV,
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
спратности од 2По+Пр+6 до 2По+Пр+8

локација: Кат. парцела бр. 10378 К.О. Нови Сад IV , у Новом Саду

бр. елабората: УП 29/2026

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 91/2025 и 80/2026), као и важећих правилника и стандарда из ове области доносим следеће

Р Е Ш Е Њ Е

о одређивању одговорног урбанисте за израду урбанистичке документације:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
к.п.бр. 10378 К.О. Нови Сад IV,
ЗА ИЗГРАДЊУ
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
спратности од 2По+Пр+6 до 2По+Пр+8

У складу са одредбама члана 62. Закона о планирању и изградњи, одређује се одговорни урбаниста:

Сара Вулић, мастер инжењер архитектуре
лиценца број 221А 373 22

Именовани је дужан да се при изради наведене документације придржава Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 91/2025 и 80/2026), као и важећих правилника и стандарда из ове области. Именовани испуњава услове из члана 62. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 91/2025 и 80/2026).

Нови Сад, октобар 2026. године ДИРЕКТОР:

Раде Аврамов

инвеститор: **„FIVE CONSTRUCTION“ доо, Београд**

елаборат: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
Катастарске парцеле бр. 10378 К.О. Нови Сад IV,
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
спратности од 2По+Пр+6 до 2По+Пр+8

локација: Кат. парцела бр. 10378 К.О. Нови Сад IV , у Новом Саду

бр. елабората: УП 29/2026

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА спратности од 2По+Пр+6 до 2По+Пр+8, на к.п.бр. 10378 К.О. Нови Сад IV у Новом Саду

Сара Вулић , дипл.инж.арх., број лиценце 221А 373 22

И З Ј А В Љ У Ј Е М

да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 91/2025 и 80/2026),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласнику РС", бр. 32/2019, 47/2025 і 40/2026).
- **План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“,** бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20 и 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 -др, 42/22, 10/24-др. план, 50/24, 36/25-др. план и 55/25, 59/21, 16/22 -др, 42/22, 10/24-др. план, 50/24, 36/25-др. план и 55/25)

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Сара Вулић, мастер. инж.арх.
лиценца број 221А 373 22

(Урбаниста не користи печат)

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА АРХИТЕКТУ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

Сара Д. Вулић
мастер инжењер архитектуре

лиценцирани архитекта урбаниста
за обављање стручних послова урбанистичког планирања из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ
архитектура

Број лиценце
221A37322
издата решењем број 154-00-00681/2022-07 од 27.12.2022. године

МИНИСТАР
Горан Весић

У Београду,
23.02.2023. године

I I УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

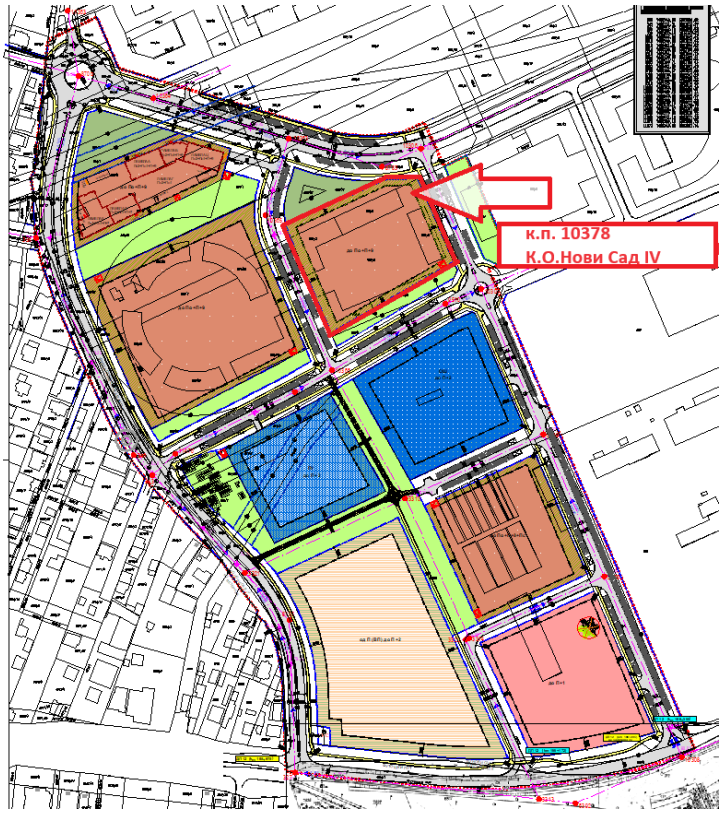
На основу **Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“,** бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20 и 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 -др, 42/22, 10/24-др. план, 50/24, 36/25-др. план и 55/25), Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 91/2025 и 80/2026), важећих правилника и стандарда из ове области, израђује се:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
к.п.бр. 10378, К.О. Нови Сад IV,
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА,
спратности од 2По2+Пр+6 до 2По2+Пр+8

А. УВОД

Простор који је предмет Урбанистичког пројекта ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА спратности од 2По+Пр+6 до 2По+Пр+8 (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), налази се у западном делу града, на подручју Новог насеља.

Простор који је предмет Урбанистичког пројекта налази се у КО Нови Сад IV (к.п.бр. 10378) и обухвата површину 10439 м²



Слика бр. 1

Урбанистичким пројектом дефинисани су садржаји ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА са пратећим садржајима, положај и димензије објеката, партерно и хортикултурно уређење слободних површина објекта, начин приступа са јавне саобраћајне мреже и начин решења паркирања, као и услови за прикључење објеката на комуналну и саобраћајну инфраструктуру.

A.1 Правни и плански основ

A.1.1. Правни основ

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду к.п.бр. 10378 К.О. Нови Сад IV, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности од 2По+Пр+6 до 2По+Пр+8 урађен је на основу:

- **Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник Републике Србије“, 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, 91/2025 и 80/2026);
- **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласнику РС", бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026);
- **Правилника о општим условима за препарцелацију, регулацију и изградњу** (“Службени гланик Републике Србије”, бр. 22/15);
- **Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама** ("Службени гласнику РС", бр. 22/2015 и 10/2026);
- **Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова** ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015);
- **Закона о заштити од пожара** ("Сл.гласник РС" број 111/09 и 20/15, 87/2018 и 87/2018-др.закон);
- **Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене** ("Сл. гласник РС", бр. 22/2019);
- као и осталих важећих правилника и стандарда из ове области.

A.1.2. Плански основ

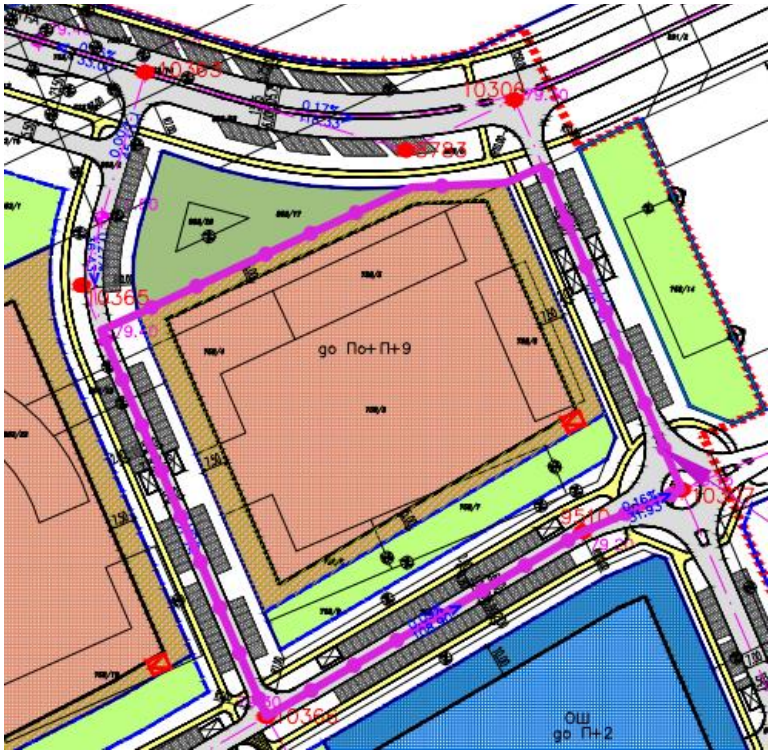
Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду к.п.бр. 10378 К.О. Нови Сад IV, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности од 2По+Пр+6 до 2По+Пр+8 је:

План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20 и 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 -др, 42/22, 10/24-др. план, 50/24, 36/25-др. план и 55/25) (у даљем тексту: План генералне регулације) којим је утврђена намена предметног простора и условљена даља разрада урбанистичког пројекта. Простор је намењен вишепородичном становању на ком се планира изградња стамбено – пословног објекта са пратећим садржајима.

А.2. Обухват урбанистичког пројекта

Границе обухвата урбанистичког пројекта чини **катастарска парцела бр. 10378 К.О. Нови Сад IV** са деловима јавних парцела у непосредном контакту са њом.

Подручје обухваћено урбанистичким пројектом се граничи са парцелама 803/35 односно Булеваром Јована Дучића и парцелом 803/17 са северне стране, са источне стране се граничи са парцелом 758/31 на којој се налази новоформирана улица, са јужне стране се граничи са парцелама 758/28,758/29,758/30 а са западне стране 758/3, 803/32 и 803/34 к.о. Нови Сад IV.



ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.3. Постојеће стање

Према Плану генералне регулације предметна катастерска парцела бр. 10378 К.О. Нови Сад IV, налази се у оквиру грађевинског подручја, у оквиру просторне целине 9, у делу блока 387 (дуж Булевара Јована Дучића), који је предвиђен за стамбени објекат.

Планом генералне регулације утврђена је **обавеза израде урбанистичког пројекта за изградњу ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на овој парцели**, на основу ког се дефинишу услови изградње.

Површина обухваћена урбанистичким пројектом је уједно и површина парцеле бр. 10378 КО Нови Сад IV, а износи **10439 m².** Дужина парцеле на уличним странама износи 89,77 m (улични фронт ка Булевару Јована Дучића) и део парцеле 28.04 m на углу (на Булевару Јована Дучића) и 75,64 m (улични фронт на новоформираној улици са источне стране), 117.39 m на јужној страни и 73.34 m на западној страни.

На катастарској парцели бр. 10347 КО Нови Сад IV не постоје ни евидентирани, ни изграђени објекти.

На међним границама предметне парцеле са суседним парцелама, не постоје суседни објекти.

А.4. Услови изградње

У сврху обезбеђивања реализације планских циљева Плана генералне регулације, одређени су урбанистички критеријуми за даљу разраду локације односно изградњу нових садржаја.

Предметна катастарска парцела део је Плана генералне регулације и намењена је за изградњу **вишепородичног ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**.

Основни урбанистички показатељи за предметну зону су:

А.4.1. Намена и врста објеката

У стамбеној зони Ново насеље, у југозападном делу просторне целине 9 планира се вишепородично становање спратности до По+П+9, за коју је основ за спровођење план генералне регулације, уз обавезу разраде урбанистичким пројектом.

На катастарској парцели бр. 10378 КО Нови Сад IV планира се изградња ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА, претежно стамбене намене, са пословањем у приземљу објеката.

А.4.2. Правила за образовање грађевинске парцеле

Катастарска парцела бр. 10378 КО Нови Сад IV задовољава све услове за формирање грађевинске парцеле на којој је могућа изградња ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА, који су одређени Планом генералне регулације, а то су:

Блок вишепородичног становања се планира као једанствен комплекс за вишепородично становање.

На парцелама планираним за вишепородично становање планирају се објекти вишепородичног становања као слободностојећи или у прекинутом низу, а слободна блоковска површина планира се као површина осталих намена

Није дозвољено ограђивање објекта вишепородичног становање

А.4.3. Положај и габарит објеката на парцели

У складу са Планом генералне регулације, пројектовани објекат у оквиру ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА је слободностојећи.

Регулационе линије предметног објекта утврђене су Планом генералне регулације (ПГР) и дефинисане су на следећи начин:

Са источне стране, регулациона линија се поклапа са границом планиране новоформиране саобраћајнице.

Са северне стране, регулациона линија се делом поклапа са регулацијом Булевара Јована Дучића, док се у преосталом делу поклапа са границом између предметне парцеле и планиране јавне зелене површине.

Са западне стране, регулациона линија прати границу планиране саобраћајнице која ће се формирати са те стране објекта.

Са јужне стране, планирана регулациона линија дефинисана је границом између предметне парцеле и јавног простора предвиђеног за линијске парковске површине а удаљена је од планиране регулационе линије будуће улице за 12 метара.

Габарит пројектованог објекта одређен је грађевинским линијама које су у складу са Планом генералне регулације.

Према северној страни (Булевар Јована Дучића): Планирана грађевинска линија је повучена у односу на планирану регулациону линију за 5 метара чиме се формира зелени појас.

Према источној страни (новоформирана улица): Грађевинска линија је увучена је за 7.5 метара у односу на регулациону линију источне саобраћајнице.

Према западној страни (планирана улица): Грађевинска линија је увучена је за 7.5 метара унутар парцеле у односу на планирану регулациону линију.

Према јужној страни (линијске парковске површине): Грађевинска линија према заштитном појасу парка дефинисана је минималним удаљењем објекта од планиране регулационе линије у износу од 5 метара.

Унутар блока, грађевинска линија пројектованог објекта је дефинисана према графичком прилогу број 3 "Ситуациони приказ урбанистичког решења (партерно уређење)".

Подземна грађевинска линија, која одређује габарит објекта (подземне двоетажне гараже) испод коте терена, дефинисана је на истом графичком приказу, а према Плану генералне регулације.

На габарит надземних етажа пројектованог објекта утицали су услови из Плана генералне регулације, а то су:

- за вишепородично становање спратности до По+П+9, индекс изграђености је до 3,2;
- препоручује се да вишепородичне објекте, који су ланирани дуж западне стране уз Улицу сомборска рампа, би требало реализовати са смањењем спратности према Улици сомборска рампа
- Завршно обликовање изнад последње етаже сваке ламеле јесте раван непроходан кров.

А.4.4. Урбанистички показатељи

Према Плану генералне регулације, за део блока 387 дуж Булевара Јована Дучића, где се налази и предметна парцела бр. 10378 КО Нови Сад IV, дати су следећи урбанистички показатељи:

Максимална дозвољена спратност је По+Пр+9.

Максималан индекс заузетости износи до 40%.

Индекс изграђености је до 3.2

Минимална површина под зеленилом треба да буде 20 % од површине парцеле

Препоручује се да вишепородичне објекте, који су планирани дуж западне стране према улици Сомборска рампа, требало би реализовати са смањењем спратности према Улици сомборска рампа;

Објекат поставити у складу са формираном грађевинском линијом према Плану генералне регулације.

А.4.5. Приступ парцели и простор за паркирање

Свака грађевинска парцела треба да има приступ на површину јавне намене-саобраћајницу.

Планирано је да се предметни простор ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на кат. парц. бр. 10378 КО Нови Сад IV веже на планирану јавну саобраћајну површину града Новог Сада са западне стране објекта под асфалтом као завршним слојем коловозне конструкције:

- За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин 2,5 м.
- За грађевинску парцелу намењену породичном становању са делатностима мале привреде колско-пешачки прилаз је минималне ширине 4,0м за једносмерну комуникацију.
- Све евентуалне преломе нивелете коловоза пројектовати са применом одговарајућих заобљења вертикалним кривинама. На месту прикључења саобраћајног прикључка на планирани коловоз лепезу саобраћајног прикључка потребно је пројектовати уклапањем планираних колских површина.
- Конструкцију коловоза саобраћајног прикључка пројектовати на основу геомеханичког елабората и захтева инвеститора у складу са предвиђеном завршном обрадом површина.Обавезно обезбедити несметано отицање атмосферских вода са планираног колског прикључка и онемогућити њихово евентуално продирање у простор ван контроле постојећих или планираних хидротехничких инсталација.
- Све постојеће и будуће инсталације које се налазе у трупу планираног саобраћајног прикључка за грађевинску катастарску парцелу или се укрштају,

морају бити на прописаној дубини испод коте постељице, и заштићене према техничким прописима, или је потребно изместити их. Не дозвољава се полагање било каквих инсталација и водова изнад коте постељице пројектоване конструкције колског прилаза.

- За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, тј. паркинг простор по следећем правилу: **једно паркинг место на један стан,** односно **једно паркинг место на 70 m^2 површине пословног простора**. У случају предметне парцеле, сво паркирање је предвиђено у оквиру довољног броја паркинг места на два нивоа подземне гараже (са саобраћајно- манипулативним простором).

Приликом пројектовања и изградње објекта, саобраћајних и пешачких површина:

-Применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15 и 10/2026), и СРПС У.А9.201 и СРПС У.А9.206.

-У оквиру паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

Детаљније услове за изградњу прилаза парцели одређује надлежно предузеће за саобраћај у складу са капацитетима саобраћајнице, њеном ширином и врстом возила чије је кретање дозвољено.

А.4.6. Нивелација површина и одводњавање

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 77.80 m, на северозападу до 82.00 m, на северу, са генералним падом од запада према истоку. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1.0%, а најчешће око 0.25%. У висинском погледу простор је уређен, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном.

Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница.

Површинске воде са предметне грађевинске парцеле се не могу усмеравати према другој парцели.

Површинске воде са предметне парцеле ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА са одводе у јавну канализациону мрежу општег система на Булевару Јована Дучића након одговарајућег третмана (сепарација масти, песка, муља и сл.), у складу са условима надлежног предузећа.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се граде објекти. То ће се решити затвореним системом канализације (дренажа) којим ће се атмосферске воде одвести до ретензије, (панирана позиција ретензије је на северној страни парцеле), а одакле ће се атмосферске воде поступно упуштати у уличну канализацију општех система, путем новог канализационог прикључка на условима предвиђено место.

Кота приземља свих улаза у објекте и свих улаза у локале је до 0,2 m виша од нивелете уличног тротоара.

Нивелација партерних површина)на парцели (прилази објектима, уређена површина изнад гаража и сл.) је таква да осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, све 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 („Службени гласник РС”, број 22/15 и 10/2026), и СРПС У.А9.201 и СРПС У.А9.206. На прелазу колског прилаза парцели преко паркинг простора, зелене површине, бициклистичке и пешачке стазе, нивелационо решење колског прилаза је такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу.

Површинске воде са партера се одводе слободним падом према риголама, сливним решеткама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Даље се сливницима вода одводи до затвореног система канализације (дренаже) којим ће се атмосферске воде одвести до ретензије, (панирана позиција ретензије је на северној страни парцеле), а одакле ће се атмосферске воде поступно упуштати у уличну канализацију општих система, путем новог канализационог прикључка на Булавару Јована Дучића.

А.4.7. Уређена зелена површина

Планом генералне регулације унутар зоне изградње објеката обавезно је формирање кровног врта над подземним гаражама. Целокупан простор поред адекватног озелењавања, треба опремити неопходним урбаним мобилијаром, шетним стазама, као и просторима за игру деце. Дечија игралишта формирати у складу са нормативима.

У односу на осовински размак носећих елемената,намене објекта као и укупног (сталног и корисног) оптерећења носеће конструкције кровне етаже, процењено је за колико је потребно повећати количину бетона и челика при изведби зеленог крова. Величина, конструктивни склоп и кров објекта битно утичу на коначни изглед врта.

Дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде минимум 30 cm, што зависи од врста биљака које ће се садити.

На свим зеленим деловима крова планира се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара за воду. Поставку резервоара треба предвидети у оквиру објекта јавне гараже или у непосредној близини исте. Запремина резервоара одредиће се у складу са величином површина под зеленилом и потреба противпожарних система.

У зони озелењене површине између регулационе и грађевинске линије планира се уређење партера, површине за пешачку комуникацију и озелењене површине са високим дрвећем и са елементима урбаног мобилијара, пешачко-колски прилази и рампе, као и могући садржаји дечије игралиште или спортски терен за игру деце

Планирана поставка зеленила у оквиру нових стамбених блокова одликује се поставком крађих дрвореда уз пешачке стазе, а јужне и западне фасаде објеката заштитиће се од превелике осунчаности садњом високих и пирамидалних форми дрвећа. Делове према саобраћајницама и паркинзима одвојити поставком дрвећа у комбинцији са разним врстама шибља.

Укупан проценат зеленила у слободним блоковским површинама утврђује се на минимално 20%, од чега минимум 60 % треба да буде под крошњама високе вегетације.

Пешачки приступ комплексу планиран је са свих околних саобраћајница.

А.4.8. Обавеза израде урбанистичког пројекта

У стамбеној зони Ново насеље, у југозападном делу просторне целине 9 планира се вишепородично становање спратности до По+П+9, за коју је основ за спровођење план генералне регулације, уз обавезу разраде урбанистичким пројектом.

Б) ПЛАН УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА спратности од 2По +Пр+6 до 2По +Пр+8

на кат. парцели 10378 К.О. Нови Сад IV, у Новом Саду

Б.1. Аналитичко-геодетски елементи са регулационим и нивелационим условима:

На приложеном графичком прилогу урађеном од стране "НС Геодет" Нови Сад, геодетског бироа, улица Косанчић Ивана бр.10, из Новог Сада, дати су нивелациони подаци са регулацијом. Координате одређених тачака обрађене су у катастарско-топографском плану.

Према северној страни (Булевар Јована Дучића): Планирана грађевинска линија је повучена у односу на планирану регулациону линију за 5 метара чиме се формира зелени појас. Према источној страни (новоформирана улица): Грађевинска линија је увучена је за 7.5 метара у односу на регулациону линију источне саобраћајнице. Према западној страни (планирана улица): Грађевинска линија је увучена је за 7.5 метара унутар парцеле у односу на планирану регулациону линију. Према јужној страни (линијске парковске површине): Грађевинска линија према заштитном појасу парка дефинисана је минималним удаљењем објекта од планиране регулационе линије у износу од 5 метара.

Тачна позиција објекта, као и грађевинска линија пројектованог објекта са дворишне стране и унутар блока је дефинисана према графичком прилогу број 3 "Ситуациони приказ урбанистичког решења (партерно уређење)".

На дворишном платоу не постоје паркинг простори. За приступ паркингу и гаражним местима који су пројектовани у оквиру подземне гараже, пројектоване су две рампе са саобраћајним улазно-излазним прикључком на планирану улицу, на западној страни парцеле. Саобраћајни прикључак се надовезује на колско-пешачке рампе за двосмерно кретање возила. Рампе се налазе иза грађевинске линије у оквиру габарита објекта, и ширине су по 5,50 m.

Усвојена релативна кота пода приземља–улаза у објекат, али и свих локала у објетима је +0.20 (79,70 m.n.v.) Кота околног терена и тротоара је ±0,00 (79,50 m.n.v.).

Б.2. Нумерички показатељи

Катастарска парцела бр. 10378 КО Нови Сад IV, која је предмет овог урбанистичког пројекта и парцела на којој се планира изградња ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА, **је површине 10439 m^2**.

У складу са коефицијентом заузетости од 40%, пројектован је вишепородични стамбени објекат.

Параметри ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (Ламеле: А, Б, Ц,) су у следећој табели:

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:	*од **2По+ Пр+6*** *до **2По+ Пр+8***
УКУПНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ (к.п. 10378 КО Нови Сад IV):	***10 439 m²***
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА (подземно+надземно):	**49 693.93*m²***
УКУПНО БРУТО ПРИЗЕМЉА	
(ламеле: А, Б, Ц,ватрогасно степениште,trafostanica):	***4 015,14 m²***
индекс заузетости :	***38,46 %***
УКУПНО БРУТО НАДЗЕМНО (БРГП):	***33 759,99 m²***
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:	***3.2***
УКУПНО ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА:	***3011,68 m²***
проценат укупних зелених површина:	***28.85 %***
УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ИЗНАД ГАРАЖЕ:	*1 625,15 m² (15,57 %)*
ЗЕЛЕНИЛО У КОНТАКТУ СА ТЛОМ:	*1386,53 m² (13,28 %)*
УКУПАН БРОЈ СТАНОВА:	***403***
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА:	***20 986.73 m²***
ПРОСЕЧНА ПОВРШИНА СТАНА:	***52.07 m²***
УКУПАН БРОЈ ЛОКАЛА:	***10***
УКУПНА ПОВРШИНА ЛОКАЛА:	***3131.51 m²***
ПРОСЕЧНА ПОВРШИНА ЛОКАЛА:	***313.15 m²***
УКУПНО ПАРКИНГ МЕСТА ГАРАЖА+:	***486***

Укупан број паркинга задовољава критеријум 1 паркинг место на 1 стан и једно паркинг место на 70 m² површине пословног простора.

Упоредни параметри дати су у следећој табели:

	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	УСЛОВЉЕНО ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ	ОСТВАРЕНО ИДР-ом КРОЗ ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
1.	**Површина грађевинске парцеле**	/	10 439 m^2
2.	**Заузетост парцеле**	максимално 40,00 % (4 175.60 m2)	38.46 % (4 015.14 m2)
3.	**Спратност објекта**	до По+Пр+9	од 2По+Пр+6 до 2По+Пр+8
4.	**Индекс изграђености**	3.2	3.2
5.	**Зелене површине-укупно**	Минимално 20 %	28.85 %
	5.1. Зелене површине изнад гараже	/	15.57 %
	5.2. Зелене површине у контакту са тлом	Габарит дат у графичком прилогу ПГР-а.	13.28 %
6.	**Укупан број станова**	/	403 стана
	6.1. Укупна површина станова	/	20 986.73 m^2
	6.2. Просечна квадратура стана	Није условљено планом	52.07 m^2
7.	**Укупан број локала**	/	10 локала
	7.1. Укупна површина локала	/	3131,51 m^2
8.	**Паркирање**	**укупно потребно: 448 ПМ**	**остварено: 486 ПМ**
	8.1. Паркинг места за станове	1 паркинг место на 1 стан (потребно 403 ПМ)	403 станова = 403 ПМ
	8.2. Паркинг места за локале	1 паркинг место на 70 m^2 корисне површине пословног простора	потребно: 45 ПМ 3131.51 m^2:70 m^2=44.73 ПМ

Рекапитуалација површина ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА дат је у следећој табели:

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА:	***Површине ред. 3% и м²***
укупно бруто објекта Ламела А (Улаз 01 и Улаз 02):	10 630.01
укупно бруто објекта Ламела Б (Улаз 03 и Улаз 04):	8 939.75
укупно бруто објекта Ламела Ц (Улаз 05, Улаз 06 и Улаз 07):	14 155.05
укупно бруто ватрогасно степениште:	35.18
укупно бруто м² (Лам А + Лам Б+ Лам Ц+в. Степениште+трафостаница) надземно:	***33 759,99***
укупно бруто м² објекта (Ламела Г) подземно:	**15 933.94**
укупно бруто м² објекта подземно + надземно:	**49 693.93**
укупно нето објекта Ламела А (Улаз 01 и Улаз 02):	8 786.09
укупно нето објекта Ламела Б (Улаз 03 и Улаз 04):	7 388.94
укупно нето објекта Ламела Ц (Улаз 05, Улаз 06 и Улаз 07):	11 692.65
укупно нето ватрогасно степениште надземно:	9.09
укупно нето м² (Лам А + Лам Б+ Лам Ц) надземно:	**27 876.77**
укупно нето м² објекта (Ламела Г) подземно:	15 264.01
укупно нето м² објекта подземно + надземно:	**43 140.78**
укупно нето станова објекта Ламела А (Улаз 01 и Улаз 02):	6 593.22
укупно нето станова објекта Ламела Б (Улаз 03 и Улаз 04):	5 581.94
укупно нето станова објекта Ламела Ц (Улаз 05, Улаз 06 и Улаз 07):	8 811.57
укупно нето м² станова (Лам А + Лам Б+ Лам Ц):	**20 986.73**
укупно нето локала објекта Ламела А (Улаз 01 и Улаз 02):	1004.13
укупно нето локала објекта Ламела Б (Улаз 03 и Улаз 04):	807.39
укупно нето локала објекта Ламела Ц (Улаз 05, Улаз 06 и Улаз 07):	1319.99
укупно нето м² локала (Лам А + Лам Б+ Лам Ц С):	**3131.51**
укупан број станова:	**403**
укупан број локала:	**10**
укупан број паркинг и гаражних места:	**486**
просечна квадратура стана	**52.07 m2**
просечна квадратура локала	**313.15 m2**
укупно нето м² локала и станова	**24 118.24 m2**

Б.3. Начин уређења слободних и зелених површина

Зелене површине у оквиру објекта су заступљене са укупно 28,85 % од укупне површине парцеле (15,57 % изнад простора гараже и 13,28 % на партеру)

У складу са ПГР-ом, изнад укопане јавне гараже (Ламела Г) пројектован је уређени кровни врт који обједињује адекватно озелењавање који садржи и жардињере са високим зеленилом где је слој супстрата 1.2m , дечија игралишта по важећим нормативима, шетне стазе и пратећи урбани мобилијар. Конструкција кровне етаже гараже статички је димензионисана и ојачана додатном количином бетона и арматурног челика како би сигурно прихватила укупна стална и корисна оптерећења зеленог крова. За оптимално одржавање зеленила предвиђен је аутоматски заливни систем који се напаја из

подзидног резервоара за воду, позиционираног унутар саме гараже, чија је запремина истовремено усклађена и са противпожарним потребама објекта.

У зони између регулационе и грађевинске линије формирано је партерно уређење које интегрише пешачке стазе, озелењене површине и декоративни урбани мобилијар. У оквиру овог појаса пројектовани су функционални пешачко-колски прилази и приступне рампе, чиме је обезбеђена несметана комуникација, потпуна приступачност објекту и визуелно континуиран зелени коридор дуж уличне фасаде. Остатак те површине чине озелењене површине у којима преовладава високо зеленило као што је прописано планом.

Од укупног зеленила на парцели више од 60% обухватаће високо зеленило као што је приказано у графичким прилозима.

Објекат и уређење парцеле ће бити изграђен према диспозицији и габаритима датим у идејном архитектонском решењу.

Паркинг места су пројектована унутар подземних гаража, према стандарду СРПС У.С4.234.

У складу са динамиком изградње урадити и партерно и пејзажно уређење.

Б.4. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

Прикључци на спољашњу техничку инфраструктуру, приказани су у графичком прилогу "Ситуациони приказ са инфраструктуром и прикључцима на спољну мрежу".

Б.4.1 Прикључак на саобраћајну мрежу:

Свака грађевинска парцела треба да има приступ на површину јавне намене-саобраћајницу. Минимална ширина колско-пешачког прилаза парцели вишепородичног становања је 4,00 м за једносмерну комуникацију.

Стамбени комплекс на кат. парц. бр. 10378 КО Нови Сад IV се прикључује на планирану саобраћајну инфраструктуру.

Колски пркључак на улицу која ће бити формиран на западној страни парцеле, са саобраћајним улазно-излазним прикључком за подземну гаражу ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА. Прикључак се надовезује на колско-пешачке рампе за двосмерно кретање возила. Рампе се налазе иза грађевинске линије у оквиру габарита објекта, и ширине су по 5,50м.

На новоформитану улицу на истчној страни парцеле, пројектом ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА се предвиђа саобраћајни прикључак за пешачки пролаз (пасаж) ширине од 2,60 м до 3.02 м (као пешачки прилаз уређеном дворишном платоу на коме се налазе и приступи свим улазима.

Сво паркирање возила које треба да опслужи стамбени објекат је предвиђено у оквиру довољног броја паркинг места на два нивоа подземне гараже (са саобраћајно-манипулативним простором).

Приликом пројектовања и изградње објекта, саобраћајних и пешачких прилаза и површина пројектовани су на следећи начин:

- 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 („Службени гласник РС”, број 22/15 и 10/2026), и СРПС У.А9.201 и СРПС У.А9.206.

- У складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020. (за резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида),

-На прелазу колског прилаза парцели преко паркинг простора, зелене површине, бициклистичке и пешачке стазе, нивелационо решење колског прилаза је такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу.

-Предвиђено је да се атмосферске воде несметано одведу са свих саобраћајних површина.

Детаљније услове за изградњу прилаза парцели одређује надлежно предузеће за саобраћај у складу са капацитетима саобраћајнице, њеном ширином и врстом возила чије је кретање дозвољено.

Б.4.2 Прикључак на водоводну мрежу:

Снабдевање ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА и санитарном водом извешће се изградњом једног новог водоводног прикључка за цео комплекс. Прикључење ће се извршити на постојећу улучну водоводну мрежу ПЕХД Ø160mm на Булевару Јована Дучића.

Прикључак санитарне воде од уличне цеви до водомерног места треба да је промера цеви који у потпуности задовољава потребе корисника (што ће бити одређено хидрауличким прорачуном у оквиру пројекта унутрашњих инсталација водовода). Пројектом ће се одредити и потребан број мерних уређаја (водомера) као и њихов пречник.

За смештај водомера предвиђа се водомерни шахт који искључиво мора бити уз регулациону линију..

Позиције водомера и прикључна места приказана су у графучком прилогу број 6 "Ситуациони приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу".

Како надлежно предузеће ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, за потребе инсталација санитарне воде, обезбеђује притисак од 2,5 бара у уличној мрежи, при нормалним условима водоснабдевања, предвиђају се и уређаји за повишење притиска у посебним техничким просторијама подрумске етаже -1.

Објекат ће се прикључити у свему у складу са условима надлежног јавног предузећа.

Услови за прикључење на водоводну мрежу дати су у прилогу.

Б.4.2.1 Општи услови за коришћење хидрантских инсталација

Хидрантска мрежа се пројектује као засебан систем, са уградњом посебног водомера смештеног у водомерно складиште.

Постојећа и планирана јавна водоводна мрежа заједно са спољним хидрантима представља се тако обезбеди захтеве противпожарне заштите дефинисане правилником. Сваки објекат за који је правилником дефинисана већа количина воде за гашење пожара мора је обезбедити на својој парцели, а у складу са Условима за пројектовање и прикључење које ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад

За обезбеђење потребне количине воде за противпожарну заштиту потребно је имати у виду следеће:

- За потребе хидрантске мреже ЈКП „Водовод и канализација“ обезбеђује притисак од 0.5 bar-a при протоку од 0.5 l/s у нормалним условима водоснабдевања.

- Даљом разрадом пројекта предвидиће се уређаји за повишење притиска.
- За смештај уређаја за повишење притиска предвиђају се посебне техничке просторије подрумске етаже -1.

Б.4.3 Прикључак на канализациону и атмосферску мрежу**:**

Одвођење отпадних вода планираног ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА биће решено изградњом три нова канализациона прикључака на постојећу уличну канализациону мрежу ПВЦ Ø500mm, на Булевару Јована Дучића и на и на мрежу ПВЦ Ø400mm која се налази у саобраћајници источно од планираног објекта а у планираној регулацији која се налази јужно од објекта делимично постоји изграђена канализациона мрежа отпадних вода, ПВЦ Ø315mm па положај шахта треба поставити тако да се омогући прикључење на постојећи улични шахт.

Прикључни шахт минималног мора бити лоциран унутар парцеле на 0,5 m од регулационе линије. Димензије пречника прикључка ће се добити хидрауличким прорачуном у оквиру пројекта хидротехничких инсталација.

Позиције прикључних шахтова су дате на графичком прилогу.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина и са партера мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се граде објекти. То ће се решити затвореним системом канализације (дренажа) којим ће се атмосферске воде одвести до ретензије, (планирана позиција ретензије приказана је у графичком прилогу), а одакле ће се атмосферске воде поступно упуштати у уличну канализациону мрежу општег система ПВЦ Ø700mm, која се налази на планираној регулацији јужно од објекта.

Прикључни шахт канализације атмосферских вода, димензија 100 x 100 cm мора бити од бетона и лоциран унутар парцеле на 0,5 m од регулационе линије.

Објекат ће се прикључити у свему у складу са условима надлежног јавног предузећа.

Услови за прикључење на водоводну мрежу дати су у прилогу.

Б.4.4 Прикључак на врeловодну мрежу:

Објекат ће се прикључити на врeловодну мрежу топлане ТО Запад, одакле ће се целом комплексу испоручити топлотна енергија за грејање и припрему топле потрошне воде.

Положаји топлотнних подстаница у објекту дефинисани су у графичком прилогу број 6 "Ситуациони приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу". За одвод отпадних вода у просторији топлотне станице биће обезбеђена веза са канализацијом преко сливника.

Начин и технички услови прикључења, су дати у техничким условима прикључења.

Објекат ће се прикључити на врeловодну мрежу у свему у складу са добијеним условима надлежног јавног предузећа.

Б.4.5 Прикључак на телекомуникациону мрежу:

На предметном подручју нема постојеће подземне телекомуникационе инфраструктуре.

Изградња приводног кабла, опремање заједничких просторија објекта и прикључење објекта на мрежу је обавеза „Телеком Србија“ а.д., док је изградња коридора и унутрашњих ТК инсталација станова и пословних јединица обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и „Телеком Србија“ а.д..

За потребе полагања приводног оптичког кабла на парцели 10378 КО Нови Сад IV, предвидети уводну ПЕ цев кроз гаражу од границе предметне парцеле до уласка у објекат, пречника Ø50mm, према приложеном цртежу. Приликом израде уводне цеви водити рачуна да нагиб буде изведен према уличној парцели. Од продора у гаражу, у њој, предвидети коридор за повезивање свих ламела. Од гаражног коридора урадити продор до улаза свих ламела (ходничког простора). Постојеће цеви ће се заштитити и увести у простор подземне гараже на месту које је дефинисано у графичком прилогу број 6 "Ситуациони приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу", а у складу је са условима надлежног предузећа. Унутар објекта, у простору подземне гараже, обезбедиће се коридор за полагање телекомуникационих каблова до РЕК ормана сваке ламеле

Од места уласка цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, у посебној техничкој просторији у подруму објекта,

на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Прикључење на улични вод ће се извршити према претходним условима и сагласностима надлежног јавног предузећа.

Б.4.6 Прикључак на електроенергетску мрежу:

За потребе пројектовања у прикључења објекта са једном подземном ламелом (двоетажна ламела Г) и три надземне ламеле А, Б и Ц на дистрибутивни систем електричне енергије, потребно је поступити према условима оператора дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ЕДС) број: 2581200-Д.07.02.-375861.1/2-26, издатих 25.09.2026. године (цели услови су приложени у делу овог пројекта -копије добијених сагласности).

Овим условима се дефинише фазност прикључења, место прикључења, начин и техничко-технолошки услови прикључења.

Као што се предвиђа 3 фазе изградње, тако се предвиђа и 3 фазе прикључења:

1. фаза – ламела Г и ламела А
2. фаза – ламела Б
3. фаза – ламела Ц

Како на предметном локалитету тренутно не постоји електроенергетска инфраструктура потребног капацитета, прикључење ће се извести из будуће трансформаторске станице (ТС) „Јована Дучића 4”. У оквиру даље разраде локације, инвеститор је у обавези да прибави сагласност ЕДС-а на локацију будуће ТС на предметној парцели и регулише имовинско-правне односе (уговарање права службености и опремања земљишта).

Повезивање будуће ТС са новим кабловским прикључним кутијама (КПК) објекта извешће се подземно, полагањем нисконапонских каблова типа и пресека XP00-AS 4x150mm² у типском кабловском рову и у претходно изграђеној бетонској кабловској канализацији (која је обавеза инвеститора). За потребе гараже предвиђају се подземни водови полагањем каблова 2xXP00-AS 4x150mm².

Сви ближу услови за пројектовање и прикључење издати од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Нови Сад прописани за израду Урбанистичког пројекта, уједно су и услови за исходовање локацијских услова, грађевинске дозволе и свих осталих фаза пројекта.

Б.5. Инжењерско-геолошки услови

Према карти макросеизмичке рејонизације издате од стране Сеизмолошког завода Србије у Београду 2018. године, простор општине Нови Сад се налази у зони од 7°MCS и 8°MCS, за повратни период од 475 година.

Приликом пројектовања и реализацији нових објеката неопходно је применити Правилник за грађевинске конструкције („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 59/19, 52/20 и 122/20), ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

У даљој фази израде техничке документације за планирану градњу неопходно је извести детаљна геолошка испитивања, а све у складу са позитивним прописима који регулишу ову област.

Б.6. Мере заштите животне средине

У складу са законима и правилницима у овом пројекту ће се применити прописани систем мера и услова за одрживо управљање, очување и унпређење природне равнотеже и услова за живот, као и за спречавање и смањење загађења животне средине.

Планирано је повезивање зелених површина у целовит систем зеленила, где подизање и заштита зелених површина треба да се заснива на уређењу постојећих и повећању зелених површина, повезивање зелених површина различитих намена, међу којима је блоковско зеленило, у целовит систем и обезбеђење равномерног распореда:

2.1. Зелене коридоре унапредити:

2.1.1. Кроз очување, допуњавање и ширење постојећих зелених површина;
2.1.2. Дефинисањем просторног распореда планираног зеленила појединачних парцела/блокова са циљем ширења зеленог појаса коридора;
2.1.3. Зелене површине коридора (улично зеленило, заштитно зеленило и сл.) треба да буду сачињене од вишеспратног зеленила које у себи садржи и травни појас;

Примена услова заштите подразумева поштовање важећих прописа и закона којима се регулишу остали елементи пројектовања и грађења, а то су усклађивање са :

- Технички прописи за заштиту од техничко-технолошких незгода;
- Противпожарним прописима;
- Технички прописи за грађење у сеизмичким подручјима;
- Услови у погледу заштите људи и материјалних добара које прописује Закон о смањењу ризика од катастрофа у управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС”, бр. 87/2018).

Техничке мере заштите од техничко – технолошке незгоде односе се на поштовање важећих закона и уредби које се баве питањима значајним за заштиту животне средине:
- Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон,43/11-одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18-др.закон и 94/2024-др. закон);
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 88/10);
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/04 и 25/15);
- Уредба 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. 114/08).

Мере заштите подразумевају мере забране извођења радова и активности на предметном локалитету којима се загађује ваздух, површинске и подземне воде и земљиште.

За време функционисања објекта не очекује се емисија штетних састојака у атмосферу изнад максималних дозвољених, те се не очекује загађење ваздуха.

Техничка решења предвиђају савремене методе тако да нема загађења земљишта и воде.

Препоручује се озелењавање простора учешћем аутохтоних дрвенастих и жбунастих врста, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогомије, односно спратовности дрвенасте вегетације заштитног појаса. Избегавати коришћење инвазивних врста за озелењавање.

Ради заштите од пожара објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима стандардима и нормативима:

- објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије“, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закон), и према одговарајућим техничким прописима, стандардима и нормативима.
- објекту мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СФРЈ” бр. 8/95),
- објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ" бр. 53/88 и 54/88 - испр. и „Сл. лист СРЈ“, бр.28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ”, бр. 11/96).

Испуњеност услова биће верификована кроз израду техничке документације и њену контролу од стране надлежне организације;

Ради заштите од потреса објекат мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ”, бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90.)

Предметна локација припада зони са умереним степеном сеизмичности, те је потребно објекте дефинисати на отпорност степена сеизмичности од 8^0MCS.

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, реализација пројекта мора бити уз примену одговарајућих превентивних и грађевинских мера заштите.

- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти
- сва планирана изградња мора бити изведена у складу са законском регулативом из те области.

Б.7. Мере заштите непокретних културних и природних добара

Стручна служба Завода за заштиту споменика културе града Новог Сада је извршила увид у евиденцију Регистра заштићених културних добара и Евиденције добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе Новог Сада и утврдила да на овом подручју, унутар предметне парцеле, односно граница овог

Урбанистичког пројекта нема непокретних културних добара, нити евидентираних добара која уживају претходну заштиту. Такође, у документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе Новог Сада нема ни података о познатим локалитетима са археолошким садржајем.

Као мера заштите простора и непокретних културних добара, указује се на Члан 109. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС', бр.71/94) да, уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или предмете, или остатке некрополе, одмах без одлагања стану, оставе налазе у положају у ком су нађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Новог Сада.

Према евиденцији надлежног Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад, на предметној парцели нема заштићених подручја за које је спроведен или је покренут поступак заштите, нема утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног или локалног значаја еколошке мреже репунлике Србије.

Сходно томе, Покрајински завод за затиту природе издаје услове у погледу општих услова за смањење негативних утицаја вештачких, бетонских површина на микроклиматске карактеристике локалитета, озелењавањем простора око објекта. Све препоруке су дате у оквиру услова надлежног Завода.

Б.8. Технички опис објекта

Стамбени објекат на парцели 10378 Ко Нови Сад IV, је пројектован као вишепородични стамбени објекат. Објекат има три надземне ламеле, са три ламеле које укупно имају седам засебних улаза и једну подземну ламелу-гаражу. **Спратност објекта је од 2По+Пр+6 до 2По+Пр+8**.

Према северној страни (Булевар Јована Дучића): Планирана грађевинска линија је повучена у односу на планирану регулациону линију за 5 метара чиме се формира зелени појас. Према источној страни (новоформирана улица): Грађевинска линија је увучена је за 7.5 метара у односу на регулациону линију источне саобраћајнице. Према западној страни (планирана улица): Грађевинска линија је увучена је за 7.5 метара унутар парцеле у односу на планирану регулациону линију. Према јужној страни (линијске парковске површине): Грађевинска линија према заштитном појасу парка дефинисана је минималним удаљењем објекта од планиране регулационе линије у износу од 5 метара..

Ламела Г је подземна двоетажна гаража која је намењена за паркирање и за смештај потребних техничких просторија. Ној се приступа двема рампама за колски и пешачки саобраћај, са југоисточне стране парцеле из новопланиране улице. Укупан број паркинг места у гаражи је 486 паркинг место, што је више од минимално потребног броја паркинга. Према условима да је за један стан и за 70 м2 корисног пословног простора потребно по једно паркинг место, укупно потребан број свих паркинга је 448. Од тих 486 места, 21 паркинг место је планирано да буде опремљено електричним пуњачима. На надземном делу парцеле, нема паркирања, нити у објекима, нити на партру.

Надземне ламеле су у низу, са дилатацијом између. Пројектоване су три ламеле (А, Б и Ц). Ламела А се састоји од два улаза (Улаз 01 и Улаз 02), Ламела Б се састоји такође

од два улаза (Улаз 03 и Улаз 04), Ламела Ц се састоји од три улаза (Улаз 05, Улаз 06 и Улаз 07) Свим улазима се приступа са дворишног партера, уређеног зеленог простора изнад гараже. У приземљу свих надземних ламела пројектовани су пословни простори, којих укупно има 10. Сви локали су оријентисани и на улицу и на двориште. На осталим етажама свих надземних ламела (6-8 спратова) пројектовани су станови различитих структура. Укупно има 403 стана. Станови су различитих структура, од гарсоњера до петособних станова, просечне површине 52,07 m^2.

Колски и пешачки приступ парцели и дворишном платоу (где се налази уређен простор са зеленилом, дечијим игралиштима и сл.) су предвиђени са јавне површине из улице новопланиране, са западне стране стране парцеле.

Колски пркључак на улицу која ће бити формирана на западној страни парцеле, са саобраћајним улазно-излазним прикључком за подземну гаражу ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА. Прикључак се надовезује на колско-пешачке рампе за двосмерно кретање возила. Рампе се налазе иза грађевинске линије у оквиру габарита објекта, и ширине су по 5,50м.

На новоформитану улицу на истчној страни парцеле, пројектом ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА се предвиђа саобраћајни прикључак за пешачки пролаз (пасаж) ширине од 2,60 м до 3.02 м (као пешачки прилаз уређеном дворишном платоу на коме се налазе и приступи свим улазима.

Само двориште објекта није предвиђено за паркирање, већ је то највећим делом озелењени кров подземне гараже. Зеленило које је формирано на овај начин, заузима 15,57% од укупне површине парцеле. Зелени појас чији је габарит дат Планом генералне регулације као део зелене површине на парцели заузима 13,06 % укупне површине парцеле. Укупно зелених површинс у односу на парцелу има 28.85%

Висина објекта дефинисана је бројем надземних етажа.

Кота пода приземља, односно улаза у објекат и у локале је +0,20 (усвојено 79,70 м.н.в.), док је кота околног тротоара за 0,20 м нижа, дакле ±0,00 (79,50 м.н.в.).

Конструкција и фундирање

У складу са спратношћу објекта пројектовано је фундирање на аб темељним плочама.

Основни конструктивни систем је АБ скелетни систем, са вертикалним и хоризонталним конструктиним елементима од армираног бетона, који објекту дају потребну стабилност и отпорност на сеизмичке утицаје.

Степениште се изводи од армираног бетона, а за вертикалну комуникацију, пројектују се и аб лифтовска окна.

Кров је раван, непроходан кров, са ‘’Pluvia’’ системом за одвођење атмосферских вода.

Материјализација

Фасадни зидови пројектовани су од клима блока 20 cm и камене вуне дебљине 10 цм као термоизолације.

Преградни зидови између станова, и станова и негрејаног степенишног дела су од блока дебљине 20 cm, док су преградни зидови унутар стана монтажни гипс-картонски зидови са двоструком гипсаном плочом и подконструкцијом од потребних профила, а укупне дебљине 10 cm.

Тон боје фасаде је по пројекту, а делови на фасади се изводе од фасадних листела као имитација опеке које се лепе на профилисану камену вуну.

Кров је пројектован као раван и непроходан. Одвођење атмосферске воде са крова ће се решити системом ‘’Pluvia’’. Са објекта, и са партера парцеле се атмосферска вода одводи системом бетонских ригола и сливника до зелених површина или сливних решетки у склопу система затворене атмосферских канализација (дренаже), којима се даље вода одводи у уличну мрежу канализације општег типа.

У објекту се предвиђа сва неопходна хидроизолација, почев од подова и ободних зидова подземих етажа, а затим и крова, купатила и тераса на објекту.

Термичка изолација се постиже употребом клима блока и камене вуне или стиропора као термичке изолације у склопу контактне фасаде типа "демит".

Столарија објекта - прозори и врата предвиђени су од алуминијума са термопрекидом, са квалитетним оковом што ће бити дефинисано шемом столарије. Унутрашња столарија предвиђена је у стандардној серијској изради од дрвета, са опшавима и оковом домаће производње.

Сви опшави кровних зидова, атика и сл. предвиђени су од поцинкованог лима д=0,60 мм са правилним спојевима, везама и преклопима.

В. УСЛОВИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат је урађен у 2+1 примерка (2 аналогна примерка + 1 дигитални примерак) и по овери ће се чувати у архиви надлежног одељења локалне управе.

Према члану 63. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 91/2025 и 80/2026)**,,** као и важећих правилника и стандарда из ове области.надлежни орган јединице локалне самоуправе потврђује да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Урбанистичким планом, по претходно прибављеном мишљењу Комсије.

Пре упућивања Пројекта Комисији за планове, надлежна управа организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта у трајању од седам дана.

Након потврде пројекта предузимају се следећи поступци:

- издавање Локацијских услова,
- израда пројектно-техничке документације.

У Новом Саду**,**
Октобар 2026.

Одговорни урбаниста:

Сара Вулић, мастер инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

I I I ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

I V ДОДАТНИ ПРИЛОЗИ